



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

EfTEN Residential Fund usaldusfond

Registrikood: 16050037

Aruandeaasta algus: 01.01.2024

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: gp@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
1 Üldine informatsioon	8
2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused	8
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	9
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	10
3 Tütarettevõtted	14
4 Segmentiaruandlus	14
5 Müügitulu	15
6 Müüdü teenuste kulu	15
7 Turustuskulud	15
8 Üldhalduskulud	16
9 Raha ja raha ekvivalendid	16
10 Nõuded ja viitlaekumised	16
11 Kinnisvarainvesteeringud	16
12 Materiaalne põhivara	19
13 Laenukohustused	19
14 Võlad ja ettemaksed	20
15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	21
16 Sissemakstud kapital	24
17 Tehingud seotud osapooltega	24
18 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	25
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	29
Juhatuse allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	32
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	33

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar EFTEN Residential Fund'i majandusaasta aruande kohta

Baltikumi elukondliku kinnisvara üüriturul toimus 2024. aastal stabiliseerumine. Eelneval aastal hoogsalt kasvanud pakkumiste arv hakkas taas vähenema. Selle üheks põhjuseks oli intresside tõsusuga kaasnenu kinnisvara kättesaadavuse halvenemine. Ühelt poolt muutus korteri üürimine kinnisvara ostmisega võrreldes (vähemalt ajutiselt) soodsamaks. Teiselt poolt pidurdasid kõrgemad laenukulud ka investeringuid uutesse üürikorteritesse. Erinevate hinnangute järgi olid üürihinnad Balti riikide pealinnades 2024. aasta lõpus paari protsendi võrra kõrgemad võrreldes aasta taguse perioodiga. Samas on üürihindade dünaamika viimase paari aasta jooksul selgelt alla jäänud üldisele elukalliduse muutusele.

Seisuga 31.12.2024 on fondi kinnisvaraportfellis kolm üüritulu teenivat kinnisvarainvesteeringut Tallinnas, Vilniuses ning Kaunases, üks arendusjärgus olev üürimaja Riias ning üks kinnisvarainvesteering Riias, kus ehitustegevusega pole hetkel plaanis alustada ning fondivalitseja kaalub arenduseks soetatud maatüki realiseerimist.

2024. aastal valmis fondi 146 korteriga üürimaja Vilniuses, kus aasta lõpu seisuga on 116 korterit üürilepingutega kaetud. Tallinnas, Kadaka Metsapark 114 korteriga üürimajas ei olnud 2024. aasta lõpus ühtegi vaba korterit ning Kaunases asuvas 96 korteriga üürimajas oli aasta lõpus vabu kortereid kolm.

EFTEN Residential Fund on asutamisest alates kaasanud 35,1 miljonit eurot kapitali ning teinud investoritele 2023. ja 2024. aastal teenitud kasumist väljamakseid kogusummas 940 tuhat eurot. Fondi vara puhasväärtus oli 31.12.2024 seisuga 39,19 miljonit eurot. 2024. aasta lõpuks on fondi kogu omakapital investeeritud ning edasisi investeringuid arendustegevuse lõpuleviimiseks tehakse Vilniuses valminud üürimaja omaniklaenu refinantseerimise kaudu.

Finantsülevaade

EFTEN Residential Fund teenis 2024. aastal 1 899 tuhat eurot konsolideeritud müügitulu (2023: 1 186 tuhat eurot) ning 812 tuhat eurot konsolideeritud EBITDA-d (2023: 418 tuhat eurot). Kontserni aruandeaasta puhaskahjum oli kokku 429 tuhat eurot (2023: puhaskasum 269 tuhat eurot), sisaldades 840 tuhat eurot kahjumit (2023: kasum 304 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustest. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum 2024. aastal on peamiselt seotud Kaunase ning Vilniuse üürimajade konservatiivsemate rahavoogude prognoosidega. Fondi kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodil. Juhul kui kinnisvaraportfelli hindamiseks kasutatakse võrreldavate tehingute meetodit, oleks fondi juhtkonna arvutuste kohaselt kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ligi 20% kõrgem.

Fondi varade maht oli 31.12.2024 seisuga 50 976 tuhat eurot (31.12.2023: 43 712 tuhat eurot).

	31.12.2024	31.12.2023
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	47,428	39,701
Muud pikaajalised varad	1,221	0,712
Käibevara, v.a raha	0,084	0,391
Varad kokku	50,976	43,712
Puhasväärtus (NAV)	39,186	32,066
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	35,100	27,011
Kaasamata kapital	0,000	8,089

Peamised finantsnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2024	31.12.2023
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	-1,2	0,9
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	-0,9	0,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	-1,4	1,1
Müügitulu (€ tuhandetes)	1 899	1 186
Üüritulu (€ tuhandetes)	1 873	1 162
EBITDA (€ tuhandetes)	812	418
EBIT (€ tuhandetes)	-230	592
Koondkasum/ -kahjum (€ tuhandetes)	-429	269
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	1,8	4,8

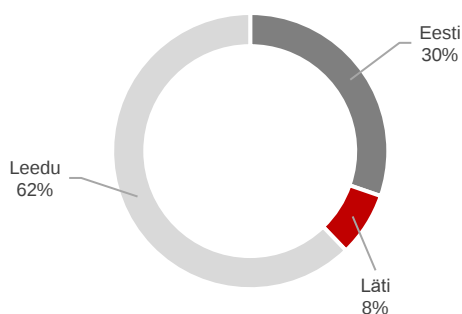
¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Residential Fund usaldusfondi keskmine kaasatud kapital.

Kinnisvaraportfell

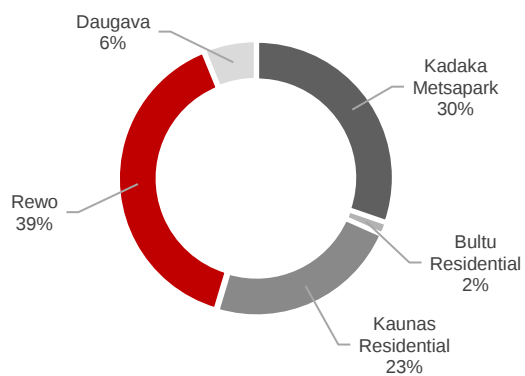
Fondi tütaretevõttes on seisuga 31.12.2024 teinud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Soetamise aeg	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üüri-korterite arv	Vakantsed korterid		Üüritulu	
						31.12.24	31.12.23	2024	2023
Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 376	14 360	114	0	0	802	770
Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	648	648	130	arendus-järgus	arendus-järgus	0	0
Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	9 809	10 900	96	3	3	725	350
Rewo	Vilnius, Leedu	6.2022	18 657	18 600	146	30	arendus-järgus	317	0
Daugava	Daugava, Riia	7.2023	3 346	2 920	102	arendus-järgus	37	29	42
			42 836	47 428	588	33	40	1 873	1 162

Kinnisvaraportfell riikide lõikes



Kinnisvaraportfell investeeringute lõikes



Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2024 seisuga 39 186 tuhat eurot (2023: 32 066 tuhat eurot) ning EFTEN Residential Fundi on 2024. aasta lõpu seisuga tehtud kapitali sisseakseid 35 100 tuhat eurot (2023: 27 011 tuhat eurot). 2024. aasta lõpu seisuga on kogu kaasatud kapital investeeritud.

Fondil on seisuga 31.12.2024 kokku 27 investorit (2023: sama). Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2024	31.12.2023
Compensa Life Vienna Insurance Group	42,74%	42,74%
LHV Pensionifondid	14,24%	14,24%

Juhtimine

EFTEN Residential Fund usaldusfond on äriregistris registreeritud 2020 septembris, misjärel fond alustas oma tegevust.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi ühingulepingule on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS. EFTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni poolt väljastatud alternatiivfondi valitseja tegevusluba.

Fondi täisosaniku (EFTEN REF GP OÜ) juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning aruandeperioodil muudatusi juhatuses ei ole toimunud. Fondi täisosaniku juhatus teeb valitsemislepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ettenähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeerimise tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt fondi tegevusega.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2024	2023
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	1 899	1 186
Müüdud teenuste kulu	6	-477	-287
Turustuskulud	7	-58	-39
Puhas üüritulu	4	1 364	860
Üldhalduskulud	8	-758	-563
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11	-840	304
Muud äritulud ja -kulud		4	-9
Ärikasum/ -kahjum	4	-230	592
Intressitulud		100	73
Intressikulud		-534	-314
Kasum/ -kahjum enne tulumaksu	4	-664	351
Tulumaksukulu		235	-82
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-429	269
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum	4	-429	269

Lisad lehekülgedel 8-28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	9	2 243	2 908
Nõuded ja viitlaekumised	10	72	386
Ettemakstud kulud		12	5
Käibevara kokku		2 327	3 299
Pikaajalised nõuded		52	49
Edasilükkunud tulumaksunõue		242	0
Kinnisvarainvesteeringud	4,11	47 428	39 701
Materiaalne põhivara	12	896	618
Immateriaalne põhivara		31	45
Põhivara kokku		48 649	40 413
VARAD KOKKU		50 976	43 712
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS			
Laenukohustised	13	93	93
Võlad ja ettemaksed	14	1 213	597
Lühiajalised kohustised kokku		1 306	690
Laenukohustised	13	9 589	9 683
Muud pikaajalised võlad	14	813	1 199
Edasilükkunud tulumaksukohustis		82	74
Pikaajalised kohustised kokku		10 484	10 956
KOHUSTISED KOKKU		11 790	11 646
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku		39 186	32 066
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU		50 976	43 712

Lisad lehekülgedel 8-28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2024	2023
€ tuhandetes			
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum/ -kahjum		-429	269
<i>Puhaskasumi/ -kahjumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud		-100	-73
Intressikulud		534	314
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	11	840	-304
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,8	202	130
Tulumaksukulu		-235	82
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 241	149
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		812	418
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-25	-53
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-39	-161
Rahavood äritegevusest kokku		748	204
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	12	-477	-623
Materiaalse põhivara müük		10	1
Kinnisvarainvesteeringute soetus	11	-7 966	-12 663
Saadud intressid		100	73
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-8 333	-13 212
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	0	9 800
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed		-97	-8
Makstud intressid		-532	-325
Kapitali sissemaksed	16	8 089	3 850
Makstud intressid investoritele	15	-540	-400
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		6 920	12 917
RAHAVOOD KOKKU		-665	-91
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	2 908	2 999
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-665	-91
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9	2 243	2 908

Lisad lehekülgedel 8-28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	32 066	28 347
Kapitali sissemaksed	8 089	3 850
Netomuutus kapitalis	8 089	3 850
Dividendide ja intresside edasikandmine fondi investoritele	-540	-400
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	-429	269
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	39 186	32 066

Kapitali sissemaksete kohta on täiendavat informatsiooni toodud lisas 16.

Lisad lehekülgedel 8-28 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Residential Fund usaldusfond (edaspidi ka 'Fond') on 2020. aasta septembris asutatud rahavoogu tootvasse elukondlikusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond.

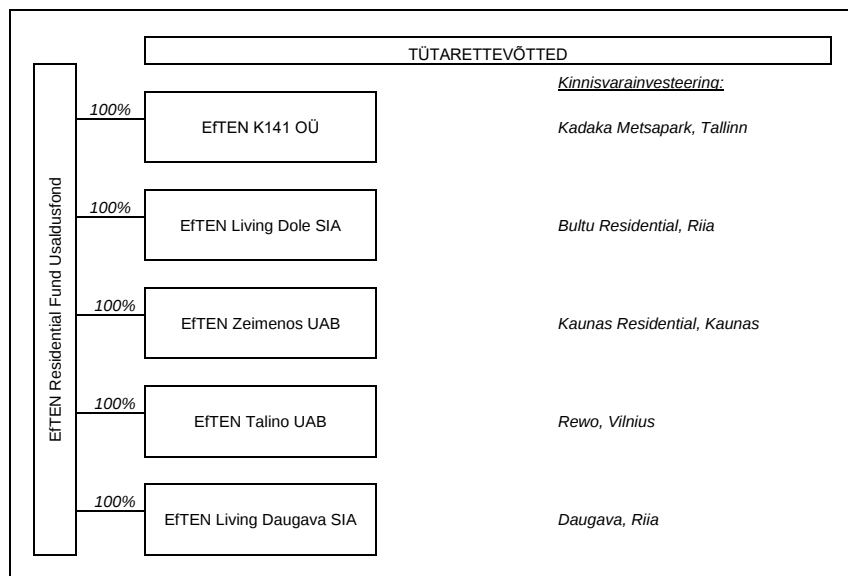
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

Fondi investeerimistegevust juhib EFTEN Capital AS. Fondi täisosanik on EFTEN REF GP OÜ.

EFTEN Residential Fund usaldusfond majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne perioodi 01.01.2024 kuni 31.12.2024 kohta on allkirjastatud juhatusel poolt 6. märtsil 2025.a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Residential Fund usaldusfond kontserni struktuur seisuga 31.12.2024 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide seadusele kasutatakse fondi konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvahelises finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitlusviise, võttes arvesse Investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud määruses sätestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda. Arvesse on võetud ka raamatupidamise seaduses sätestatud nõudeid.

EFTEN Residential Fund usaldusfond ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtusest kinnisvarainvesteeringuid).

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusi alates 1. jaanuarist 2024 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (*supplier finance arrangement*) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Täiendavate avalikustamisnõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid

(rakenduvad 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused - IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused

30. mail 2024 andis IASB välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- (a) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekandesüsteemi kaudu;
- (b) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- (c) lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega); ja
- (d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustusega tütarettevõtted: Avalikustamine

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tütarettevõtetele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtete finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tütarettevõtetel pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest**Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud**

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustega nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ekkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad allolevaid arvestusvaldkondi.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangu te ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad

ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga on EURIBORi tõusu ning kinnisvaratehingute turuolukorraga seoses kasvanud nii fondi kinnisvaraportfelli hindamistes kasutatud diskontomäärad kui ka väljumistootlikkused. Kui diskontomäärad olid eelmisel aastal vahemikus 6,5% kuni 8,9 %, siis 31.12.2024 seisuga on need 6,5%-8,4%. Väljumistootlikkused on 2024. aasta lõpus vahemikus 5,5%-6,5%, (2023: 5,5% kuni 6,3%). Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 11.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjekt on üksikud üürnikud, Fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Residential Fund ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Residential Fund investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Residential Fund oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Residential Fund emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritud, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Segmentiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispolüümõtetele, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektori lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispolüümõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni üks ärisegment koos geograafiliste segmentidega on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
Elupinnad	Kadaka Metsapark, Tallinn	Bultu Residential, Riia	Kaunas Residential, Kaunas
		Daugava, Riia	Rewo, Vilnius

Peamised näitajad, mida juhtkond kasutab äriotsuste tegemisel, on müügitulu, neto äritegevuse tulu (müügitulu miinus müügikulu ja turustuskulud), EBITDA ning ärikasum. Samuti on oluline jälgida kinnisvarainvesteeringute mahtu segmentide kaupa. Kontsern analüüsib kõiki näitajaid igakuiselt.

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 18) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Tulu kajastamine

Kontserni müügitulu sisaldab üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise kasumit (tulud saldeeritakse kaasneva kuluga).

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikuga kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tuluseid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel.

Seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- lühiajalised hoiused;
- nõuded ostjate vastu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse üüritulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase üüritulusid (sh rent 1 m² kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset üürivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara 5-7 aastat

Mööbel 5-7 aastat

Kontoritehnika 3 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Tulumaks

Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks oli kuni 31.12.2024 20/80 ning alates 01.01.2025 on see 22/78. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendamise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütarettevõtted

Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% (alates 01.01.2025: 16%) tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse ajutiste erinevuste alusel, mis tekivad varade ja kohustuste raamatupidamisliku ning maksuarvestusliku väärtuse vahelt.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

Sissemakstud kapital

Fondi investorite poolt on võetud investeerimiskohustus Fondi ees ning võetud kohustuste maksimaalne summa on toodud lisas 13. Vastavalt Fondi ja investorite vahelisele lepingule (ühinguleping) nõuab Fond investoritelt investeerimiskohustuse tasumist vastavalt vajadusele, esitades selleks investoritele kirjaliku taotluse. Fondi investorid (usaldusosanikud) vastutavad Fondi ees maksimaalselt võetud investeerimiskohustusega ning vastavalt Äriseadustikule vastutavad Fondi poolt võetud kohustuste ees kuni investeerimiskohustuse maksimaalse summani. Fondivalitseja (täisosanik) on samuti võtnud maksimaalse investeerimiskohustuse, kuid tulenevalt Äriseadustikust vastutab täisosanik Fondi ees kogu oma varaga. Investorite sissemakseid (usaldusosanikud ja täisosanikud) kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kohustusena, kuna Fondi likvideerimisel on kohustus investoritele tagastada nende proportsionaalne osa Fondi netovarades, investorite sissemakseid Fondi ei registreerita kapitalina ning investorite kohustused Fondi ees ei ole identsed.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõte						
EFTEN Residential Fund Usaldusfond	Eesti					
Tütarettevõtted						
EFTEN K141 OÜ	Eesti	Kadaka Metsapark, Tallinn	7 759	7 317	100	100
EFTEN Living Dole SIA	Läti	Bultu Residential, Riia	-135	-77	100	100
EFTEN Zeimenos UAB	Leedu	Kaunas Residential, Kaunas	4 737	4 660	100	100
EFTEN Talino UAB	Leedu	Rewo, Vilnius	2 468	2 184	100	100
EFTEN Living Daugava SIA	Läti	Daugava, Riia	97	635	100	100
			14 926	14 719		

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise, arendamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

2023. aasta mais asutas EFTEN Residential Fund 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Living Daugava SIA, makstes tütarettevõtte osakapitali 3 tuhat eurot

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Eesti		Läti		Leedu		Allokeerimata		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	828	794	29	42	1 042	350	0	0	1 899	1 186
Puhas üüritulu, s.h	791	757	-25	8	598	95	0	0	1 364	860
EBITDA, s.h	681	640	-141	-71	338	-102	-66	-49	812	418
Ärikasum/ -kahjum	747	-371	-567	-71	-331	1 095	-79	-61	-230	592
Neto finantskulu									-434	-241
Kasum/ -kahjum enne tulumaksukulu									-664	351
Tulumaksukulu									235	-82
ARUANDEAASTA PUHASKASUM/ -KAHJUM									-429	269

SEGMENTI VARAD

	Eesti		Läti		Leedu		Kokku	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Aasta lõpu seisuga								
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	14 360	14 270	3 568	3 491	29 500	21 940	47 428	39 701
Muud pikaajalised varad							1 221	712
Netovõlg (kohustused miinus raha)							-9 547	-8 738
Muud lühiajalised varad							84	391
NETOVARA							39 186	32 066

Aruandeperioodil ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte. Kontserni ühegi ümiku tulu ei ületa 10% konsolideeritud üüritulust.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüritulu elupindadelt (lisa 11)	1 873	1 162
Muud müügitulud	26	24
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)	1 899	1 186

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2024	2023
€ tuhandetes		
Eesti	828	794
Läti	29	42
Leedu	1 042	350
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	1 899	1 186

6 Müüdnud teenuste kulu

Müüdnud teenuste kulu	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-76	-30
Vara kindlustus	-11	-3
Maamaks ja kinnisvaramaks	-142	-58
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-37	-29
Amortisatsioonikulud	-189	-117
Parenduskulud	0	-2
Muud müügikulud	-8	-47
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-14	-1
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 11)	-477	-287

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-34	-19
Reklaam, reklaamüritused	-24	-20
Turustuskulud kokku	-58	-39

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2024	2023
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 17)	-554	-373
Bürookulud	-52	-40
Palgakulud, s.h maksud (lisa 17)	-12	-5
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-109	-117
Regulaatori kulud	-18	-15
Amortisatsioonikulud	-13	-13
Üldhalduskulud kokku	-758	-563

9 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	363	1 310
Üleöödeposiidid ¹	1 880	1 598
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 15)	2 243	2 908

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi. Seisuga 31.12.2024 oli intressimäär vahemikus 1,412% - 2,516% aastas.

10 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	72	49
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	72	49
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	0	330
Muud viitlaekumised	0	7
Viitlaekumised kokku	0	337
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)	72	386

11 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2024 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2024	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 376	14 360	38%	28%
Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	648	648	0%	1%
Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	9 809	10 900	11%	21%
Rewo	Vilnius, Leedu	6.2022	18 657	18 600	0%	36%
Daugava	Riia, Läti	7.2023	3 346	2 920	-13%	6%
Kokku			42 836	47 428	11%	93%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

Aruandeperioodidel on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara- investeeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	11 708	15 250	26 958
Soetused ja arendused	9 036	3 398	12 434
Kapitaliseeritud parendused	0	5	5
Ümberklassifitseerimised	-6 580	6 580	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	567	-263	304
Saldo seisuga 31.12.2023 (lisa 4)	14 731	24 970	39 701
Soetused ja arendused	503	7 985	8 488
Kapitaliseeritud parendused	0	79	79
Ümberklassifitseerimised	-11 240	11 240	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-426	-414	-840
Saldo seisuga 31.12.2024 (lisa 4)	3 568	43 860	47 428

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	1 873	1 162
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-477	-287
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14)	1 239	1 340
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 13)	25 260	24 970

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruandes seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

2024. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto- määr	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta kalendrikuus, €
€ tuhandetes						
Kadaka Metsapark	14 360	Diskonteeritud rahavood	823	6,5%	5,5%	621,0
Kaunas Residential	10 900	Diskonteeritud rahavood	745	8,0%	6,0%	682,0
Rewo projekt	18 600	Diskonteeritud rahavood	1 077	7,8%	5,3%	683,0
Daugava	2 920	Diskonteeritud rahavood	512	8,4%	6,5%	431,0
Kokku	46 780		3 157			

2023. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta kalendrikuus, €
€ tuhandetes						
Kadaka Metsapark	14 270	Diskonteeritud rahavood	801	6,5%	5,5%	609
Kaunas Residential	10 700	Diskonteeritud rahavood	600	8,9%	6,3%	707
Rewo projekt	11 240	Diskonteeritud rahavood	318	8,9%	5,8%	731
Kokku	36 210		1 719			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turulukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2024 kontserni bilansis kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Kadaka Metsapark	14 360	1 520	-1 520	-300	310	-920	1 110
Kaunas Residential	10 900	1 200	-1 300	-200	200	-600	700
Rewo projekt	18 600	2 100	-2 200	-400	400	-1 300	1 500
Daugava	2 920	740	-740	-130	130	-370	430
KOKKU	46 780	5 560	-5 760	-1 030	1 040	-3 190	3 740

Seisuga 31.12.2023:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Kadaka Metsapark	14 270	1 510	-1 510	-300	310	-920	1 100
Kaunas Residential	10 700	1 210	-1 220	-220	220	-600	700
Rewo projekt	11 240	1 980	-1 990	-340	340	-1 090	1 280
KOKKU	36 210	4 700	-4 720	-860	870	-2 610	3 080

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud tase kolm sisendeid.

12 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
€ tuhandetes		
Jääkväärtus 31.12.2022	124	124
Soetusmaksumus 31.12.2022	147	147
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	-23	-23
Soetused ja arendused	611	611
Müügid ja likvideerimine	-1	-1
Amortisatsioonikulu	-117	-117
Jääkväärtus 31.12.2023	618	618
Soetusmaksumus 31.12.2023	758	758
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	-140	-140
Soetused ja arendused	477	477
Müügid ja likvideerimine	-14	-14
Amortisatsioonikulu	-185	-185
Jääkväärtus 31.12.2024	896	896
Soetusmaksumus 31.12.2024	1 220	1 220
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	-324	-324

13 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2024 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Objekt	Laenu andja	Laenu- andja päritoluriik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 31.12.24	Lepingu tähtaeg	Laenu- lepingu intressimäär seisuga 31.12.24	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
Kadaka Metsapark	Swedbank	Eesti	5 000	5 000	18.01.28	4,51%	Hüpoteek - Kadaka Metsapark	14 360	12,8%
Kaunas Residential	Swedbank	Leedu	4 800	4 695	30.06.28	4,72%	Hüpoteek - Kaunas Residential	10 900	12,0%
Kokku			9 800	9 695				25 260	24,7%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	97	97
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-4	-4
Lühiajalised laenukohustused kokku	93	93

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	9 682	9 776
sh. kohustuste lühiajaline osa	93	93
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	9 589	9 683
Pangalaenud	9 598	9 695
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-9	-12

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	97	97
2-5 aastat	9 598	9 695
Pangalaenu tagasimaksed kokku	9 695	9 792

Laenukohustiste rahavood	2024	2023
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	9 776	0
Saadud pangalaenu	0	9 800
Pangalaenu annuiteetmaksed	-97	-8
Diskonteeritud lepingutasude muutus	3	-16
Saldo perioodi lõpus	9 682	9 776

Lisainformatsioon laenukohustiste kohta on toodud ka lisa 15.

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 11)	267	151
Muud võlad tarnijatele	110	61
Võlad tarnijatele kokku	377	212
Võlad põhivaratehingutest (lisa 11)	165	0
Muud võlad	1	1
Muud võlad kokku	166	1
Käibemaks	248	128
Ettevõtte tulumaks	8	18
Maamaks, kinnisvaramaks	73	48
Maksuvõlad kokku	329	194
Intressivõlad	4	5
Üürmike tagatisrahad	325	172
Muud viitvõlad	10	13
Viitvõlad kokku	339	190
Muud ettemakstud tulud	2	0
Ettemaksed kokku	2	0
Võlad ja ettemaksed kokku	1 213	597

Pikaajalised võlad

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Võlad põhivaratehingutest (lisa 11)	0	263
Üürmike tagatisrahad	6	10
Muud pikaajalised võlad (lisa 11) ¹	807	926
Muud pikaajalised võlad kokku	813	1 199

¹Muud pikaajalised võlad on seotud EFTEN K141 OÜ ehituse sisendkäibemaksu korrigeerimisega.

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 15.

15 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustised, võlad tarnijatele, üürnike tagatisrahad ning peamised finantsvarad on raha ja nõuded ostjate vastu.

Alljärgnevas tabelis on näidatud kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes			
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	9	2 243	2 908
Nõuded ostjate vastu	10	72	49
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		2 315	2 957
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustised	13	9 682	9 776
Võlad tarnijatele	14	377	212
Üürnike tagatisrahad	14	331	182
Intressivõlad	14	4	5
Viitvõlad	14	10	13
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		10 404	10 188
Finantskohustused kokku		10 404	10 188

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse kontserni stabiilne kasumlikkus ja fondi osanike vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks kontserni investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Fondi tütarettevõtete poolt võetud pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi, kus intressimäärade kallinemise tulemusel võivad väheneda tütarettevõttest saadavad tulud.

Seisuga 31.12.2024 on kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest 100% on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu EURIBOR kõikus 2024. aastal tasemel 2,775% kuni 3,895%. Laenulepingute marginaalid jäävad 2024. aasta lõpus vahemikku 1,65% kuni 1,85%.

Seisuga 31.12.2024 oli kontserni laenuportfelli kaalutud keskmine intressimäär 4,62%. Ühegi laenulepingu eritingimused ei olnud intressimäärade kasvuga seoses 2024. aastal rikutud.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulu vähenemine või volatilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2024 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 20%.

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2024	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	8	24	65	9 598	0	9 695
Intressimaksed	39	115	306	1 032	0	1 492
Intressikohustused	4	0	0	0	0	4
Võlad tarnijatele	377	0	0	0	0	377
Üürnike tagatisrahad	11	73	241	6	0	331
Viitvõlad	10	0	0	0	0	10
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	579	228	807
Finantskohustused kokku	449	212	612	11 215	228	12 716

Seisuga 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	8	24	65	9 695	0	9 792
Intressimaksed	48	142	376	1 815	0	2 381
Intressikohustused	5	0	0	0	0	5
Võlad tarnijatele	212	0	0	0	0	212
Üürnike tagatisrahad	15	88	69	10	0	182
Viitvõlad	13	0	0	0	0	13
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	579	347	926
Finantskohustused kokku	301	254	510	12 099	347	13 511

Käibekapitali aruanne

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)	2 243	2 908
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 10)	72	386
Ettemakstud kulud	12	5
Käibevara kokku	2 327	3 299
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-93	-93
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 14)	-1 213	-597
Lühiajalised kohustused kokku	-1 306	-690
Käibekapital kokku	1 021	2 609

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Enamikes üürilepingutes on sätestatud tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitdikõbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeks muutumiseks, hindab kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui kontsernil on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Aegumata	51	36
Aegunud, s.h	31	13
Kuni 30 päeva	6	7
30-60 päeva	3	4
Üle 60 päeva	22	2
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10	0
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 10)	72	49

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)	2 243	2 908
Nõuded ostjate vastu (lisa 10)	72	49
Maksimaalne krediidirisk kokku	2 315	2 957

Kontserni raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod jagunevad pankade reitingute (*Moody's long-term*) järgi alljärgnevalt:

Reiting	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Aa3	2 243	2 908
Kokku	2 243	2 908

Kapitalijuhtimine

Fondi eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada fondi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning usaldus- ja täisosanikele kuuluvat Fondi vara puhasväärtust.

Fond investeerib tütarettevõtetesse, kelle peamine rahavoog tuleneb kinnisvarainvesteeringutest ning kaasab investeeringute tegemiseks uut kapitali. Fond investeerib nii otse tütarettevõtete omakapitali kui annab tütarettevõtetele investeeringute tegemiseks laenu. Vajalik kapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude mahtu. Fond investeerib tütarettevõtete soetamisel selle omakapitali või annab tütarettevõtetele omaniklaenu mitte vähem kui 40% tütarettevõtte varade väärtusest. Peale investeeringu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intress).

Fond maksis 2024. aastal investoritele edasi tütarettevõtelt saadud intresse summas 540 tuhat eurot. Fondi juhtkonna hinnangul lubab olemasolev investeerimisportfell teha investoritele 2024. aastal teenitud kasumi arvelt väljamakseid kokku summas 540 tuhat eurot.

Õiglase väärtus

Kontserni õiglases väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2024 ega 31.12.2023 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

16 Sissemakstud kapital

Fondi sissemakstud kapitali saldo seisuga 31.12.2024 oli 35 100 tuhat eurot (2023: 27 011 tuhat eurot). 2024. aastal kaasas fond investeeringuteks kapitali 8 089 tuhande euro ulatuses (2023: 3 850 tuhande euro ulatuses). Fond maksis 2024. aastal investoritele edasi tütarettevõtetele saadud intresse summas 540 tuhat eurot.

Fondi ja Fondi investorite vahel on seisuga 31.12.2024 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks Fondile kokku 35 100 tuhat eurot. 2024. aasta lõpu seisuga on investoritelt investeeringute tegemiseks kogu kapital kaasatud.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2024	31.12.2023
Compensa Life Vienna Insurance Group	42,74%	42,74%
LHV Pensionifondid	14,24%	14,24%

17 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Residential Fund usaldusfond loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Residential Fund usaldusfond juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Residential Fund usaldusfond töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Täisosanik EFTEN REF GP OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 554 tuhat eurot (2023: 373 tuhat eurot) (vt lisa 8). EFTEN Residential Fund usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2024.aastal 1 töötaja (2023: sama), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 12 tuhande euro ulatuses (2023: 5 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 8). Kontserni juhatuse liikmetele 2024 ega ka 2023. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

18 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

KOONDKASUMIARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-79	-61
Ärikasum/ -kahjum	-79	-61
Kasum/- kahjum tütarettevõtetest	-1 491	-743
Finantstulud	1 198	1 119
Kasum/ -kahjum enne tulumaksu	-372	315
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum	-372	315
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	-372	315

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	249	1 009
Nõuded ja viitlaekumised	1 749	1 701
Käibevara kokku	1 998	2 710
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	15 062	14 796
Pikaajalised nõuded	22 235	14 598
Immateriaalne põhivara	29	41
Põhivara kokku	37 326	29 435
VARAD KOKKU	39 324	32 145
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS		
Lühiajalised kohustised		
Võlad	3	2
Lühiajalised kohustised kokku	3	2
KOHUSTISED KOKKU	3	2
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku	39 321	32 143
KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU	39 324	32 145

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum/ -kahjum	-372	315
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-1 198	-1 119
Kasum/kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	1 491	743
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13	12
Korrigeerimine kokku	306	-364
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-66	-49
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	1	1
Rahavood äritegevusest kokku	-65	-48
Rahavood investeerimistegevusest		
Immateriaalse põhivara soetus	0	-12
Tütarettevõtete soetus	0	-1 892
Antud laenud	-8 837	-11 761
Antud laenude tagasimaksed	0	9 700
Saadud intressid	593	439
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-8 244	-3 526
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-540	-400
Kapitali sissemaksed	8 089	3 850
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	7 549	3 450
RAHAVOOD KOKKU	-760	-124
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 009	1 133
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-760	-124
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	249	1 009

FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	2024	2023
€ tuhandetes		
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses	32 143	28 378
Kapitali sissemaksed	8 089	3 850
Netomuutus kapitalis	8 089	3 850
Dividendide ja intresside edasikandmine	-540	-400
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum	-372	315
Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	39 321	32 143

Fondi korrigeeritud konsolideerimata puhasväärtuse muutuste aruanne (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2024	31.12.2023
€ tuhandetes		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	39 321	32 143
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-15 062	-14 796
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	14 926	14 719
Kokku	39 186	32 066

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Juhatuse allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Residential Fund usaldusfond 31 detsembril 2024 lõppenud majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

EFTEN REF GP OÜ juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt

Tõnu Uustalu

EFTEN REF GP OÜ juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2024	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah