



## **Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022**

### **EFTEN Residential Fund usaldusfond**

**Registrikood: 16050037**

**Aruandeaasta algus: 01.01.2022**

**Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022**

**Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn**

**E-posti aadress: [info@eften.ee](mailto:info@eften.ee)**

**Veebilehe aadress: [www.eften.ee](http://www.eften.ee)**

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>2</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>4</b>
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 .....	11
3 Tütarettevõtted .....	16
4 Segmentiaruandlus .....	17
5 Müügitulu .....	17
6 Müüdüd teenuste kulu .....	18
7 Üldhalduskulud .....	18
8 Raha ja raha ekvivalendid .....	18
9 Nõuded ja viitlaekumised .....	19
10 Kinnisvarainvesteeringud .....	19
11 Materiaalne põhivara .....	21
12 Võlad ja ettemaksed .....	21
13 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....	22
14 Sissemakstud kapital .....	25
15 Tehingud seotud osapooltega .....	25
16 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded .....	26
17 Bilansipäevajärgsed sündmused .....	29
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	30
Juhatuse allkirjad 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele .....	33
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile .....	34

## TEGEVUSARUANNE

### Fondijuhi kommentaar EFTEN Residential Fund majandusaasta aruande kohta

EFTEN Residential Fund usaldusfond on Baltikumis elukondlikkusse kinnisvarasse investeeriv kinnisvarafond. Seisuga 31.12.2022 ulatub fondi konsolideeritud kinnisvarainvesteeringute maht 26,96 miljoni euroni ning kontsernil on kokku neli kinnisvarainvesteeringut Eestis, Lätis ja Leedus.

2022. aasta alguses oli kontserni fookuses esimese üürimaja välja rentimine Kadaka Metsapargi arenduses. Üürikorterite suure nõudluse toel kujunes see väga edukaks ning kolme kuuga olid hoone 113 korterit täies ulatuses välja renditud. Juulis investeeris fond üürikorterite arendusprojekti Vilniuses (projekt 'Rewo'), kuhu on plaanis rajada 145 korteriga üürimaja. 2023. aastal kevadel on plaanis lõpetada ja klientidele avada Kaunase 96 korteriga üürimaja arendus. Riia 95 korteriga üürimajade arendus (projekt 'Bultu') on hetkel planeerimisfaasis ning ehitustegevusega on plaanis alustada 2023.a esimesel poolel.

EFTEN Residential Fund on asutamisest alates kaasanud 23,2 miljonit eurot kapitali ning teeninud 5,2 miljonit eurot puhaskasumit. Fondil on kapitali kaasamiseks sõlmitud siduvaid lepinguid kokku 35,1 miljoni ulatuses, s.t investeerimiseks on võimalik fondil veel olemasolevate lepingute baasil kapitali kaasata 11,9 miljoni euro ulatuses.

### Finantsülevaade

EFTEN Residential Fund teenis 2022. aastal 713 tuhat eurot konsolideeritud müügitulu (2021: 5 tuhat eurot) ning 319 tuhat eurot konsolideeritud EBITDA-d (2021: -239 tuhat eurot). Kontserni aruandeaasta puhaskasum oli kokku 1 306 tuhat eurot (2021: 3 880 tuhat eurot), sisaldades 1 013 tuhat eurot kasumit kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (2021: 4 118 tuhat eurot).

Fondi varade maht oli 31.12.2022 seisuga 30 350 tuhat eurot (31.12.2021: 19 635 tuhat eurot).

	31.12.2022	31.12.2021
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	26,958	16,927
Muud pikaajalised varad	0,187	0,150
Käibevara, v.a raha	0,206	0,442
Varad kokku	30,350	19,635
Puhasväärtus (NAV)	28,347	16,561
Kapitali sissemaksed, kumuleeruvalt	23,161	12,681
Kaasmata kapital	11,939	22,419

### Peamised finantsnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2022	31.12.2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine vara puhasväärtus) * 100	5,8	46,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	5,2	39,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	7,3	61,1
EBITDA (€ tuhandetes)	319	-239
EBIT (€ tuhandetes)	1 300	3 883
Koondkasum (€ tuhandetes)	1 306	3 880
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	4,7	1,6

<sup>1</sup> Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Residential Fund usaldusfondi keskmine kaasatud kapital.

## Kinnisvaraportfell

Fondi tütaretevõttes on seisuga 31.12.2022 teinud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Tütaretevõtte	Kinnisvarainvesteering	Asukoht	Soetamise aeg	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Õiglane väärtus, € tuhandetes	Üürimise arv
EFTEN K141 OÜ	Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 371	15 250	114
EFTEN Living Dole SIA (endise nimega Tallinas 3 SIA)	Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	583	583	130
EFTEN Zeimenos UAB	Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	6 331	6 580	96
EFTEN Talino UAB	Rewo	Vilnius, Leedu	6.2022	4 545	4 545	145
<b>Kokku</b>				<b>21 830</b>	<b>26 958</b>	<b>485</b>

Kadaka Metsapark üürimajas valmisid 2021. aasta detsembris esimesed korterid. Seisuga 31.12.2022 oli hoones välja üüritud 113 korterit (2021: 30 korterit), millest laekus üüritulu 658 tuhat eurot (2021: 5 tuhat eurot). Kadaka Metsapark valmis lõplikult 2022. aasta jaanuaris.

Kaunas Residential üürimaja ehitus algas 2021. aasta lõpus ja hoone ehituse valmimise tähtaeg on 2023. aasta I kvartalis. Projekt koosneb kahest üürimajast 96 korteri ja 92 parkimiskohaga.

Bultu Residential üürimaja projekteerimistöödega alustati 2022. aasta novembris ning Rewo projektis on alustatud ehitustöödega. Rewo projekti esimese etapi üürimaja 145 korteriga peaks valmima 2024. aasta III kvartalis.

## Vara puhasväärtus

Fondi vara puhasväärtus on 31.12.2022 seisuga 28 347 tuhat eurot (2021: 16 561 tuhat eurot) ning EFTEN Residential Fundi on 2022. aasta lõpu seisuga tehtud kapitali sissemaksid 23 161 tuhat eurot (2021: 12 681 tuhat eurot).

Fondil on seisuga 31.12.2022 kokku 27 investorit (2021: sama). Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2022	31.12.2021
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 deponooriumi tegevuse üle, samuti täidab muid ühingulepingust tulenevaid ülesandeid seonduvalt fondi tegevusega.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2022	11.09.2020- 31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	713	5
Müüdnud teenuste kulu	6	-100	-16
Turustuskulud		-7	-6
<b>Puhas üüritulu</b>	<b>4</b>	<b>606</b>	<b>-17</b>
Üldhalduskulud	7	-327	-223
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10	1 013	4 118
Muud äritulud ja -kulud		8	5
<b>Ärikasum</b>	<b>4</b>	<b>1 300</b>	<b>3 883</b>
Muud finantstulud ja -kulud		0	-4
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>4</b>	<b>1 300</b>	<b>3 879</b>
Tulumaksukulu		6	1
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>1 306</b>	<b>3 880</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>4</b>	<b>1 306</b>	<b>3 880</b>

Lisad lehekülgedel 8-29 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	8	2 999	2 116
Nõuded ja viitlaekumised	9	205	442
Ettemakstud kulud		1	0
<b>Käibevara kokku</b>		<b>3 205</b>	<b>2 558</b>
Edasilükkunud tulumaksuvara		17	1
Kinnisvarainvesteeringud	4,10	26 958	16 927
Materiaalne põhivara	11	124	113
Immateriaalne põhivara		46	36
<b>Põhivara kokku</b>		<b>27 145</b>	<b>17 077</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>30 350</b>	<b>19 635</b>
<b>KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS</b>			
Võlad ja ettemaksed	12	687	1 552
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>687</b>	<b>1 552</b>
Muud pikaajalised võlad	12	1 307	1 522
Edasilükkunud tulumaksukohustus		9	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>1 316</b>	<b>1 522</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>2 003</b>	<b>3 074</b>
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku</b>	14	<b>28 347</b>	<b>16 561</b>
<b>KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU</b>		<b>30 350</b>	<b>19 635</b>

Lisad lehekülgedel 8-29 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2022	11.09.2020- 31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>1 306</b>	<b>3 880</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Intressitulud ja intressikulud		0	1
Finantsvarade allahindluskulu		0	3
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / kahjum	10	-1 013	-4 118
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		0	-5
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	32	1
Tulumaksukulu		-6	-1
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-987</b>	<b>-4 119</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>319</b>	<b>-239</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		236	27
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-584	-95
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>-29</b>	<b>-307</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-56	-150
Materiaalse põhivara müük		3	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	10	-9 515	-7 168
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	97
Tütarettevõtete soetus		0	198
Antud laenud		0	-205
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-9 568</b>	<b>-7 228</b>
Laenude tagasimaksed		0	-115
Makstud muud intressid		0	-7
Kapitali sissemaksed	14	10 480	9 773
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>10 480</b>	<b>9 651</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>883</b>	<b>2 116</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>2 116</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		883	2 116
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>8</b>	<b>2 999</b>	<b>2 116</b>

Lisad lehekülgedel 8-29 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**KONSOLIDEERITUD FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE**

	2022	11.09.2020- 31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses</b>	<b>16 561</b>	<b>0</b>
Kapitali sissemaksed	10 480	12 681
<b>Netomuutus kapitalis (lisa 14)</b>	<b>10 480</b>	<b>12 681</b>
Aruandeaasta koondkasum	1 306	3 880
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus</b>	<b>28 347</b>	<b>16 561</b>

Lisad lehekülgedel 8-29 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.

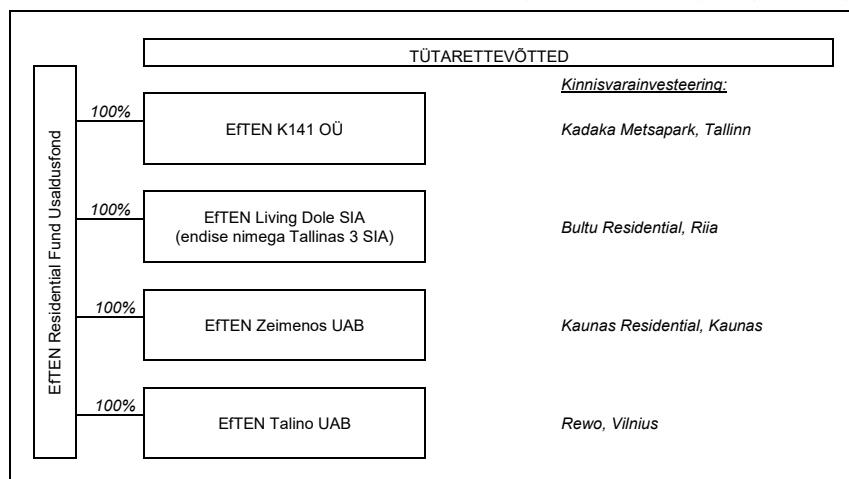
Fond on kinnine, alternatiivne investeerimisfond ja investeringute regiooniks on Balti riigid.

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

EFTEN Residential Fund usaldusfond majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne perioodi 01.01.2022 kuni 31.12.2022 kohta on allkirjastatud juhatuse poolt 10. märtsil 2023.a.

Fond on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Residential Fund usaldusfond kontserni struktuur seisuga 31.12.2022 on järgmine (vt ka lisa 3):



## 2 Vastavuse kinnitus ning konsolideeritud aruande koostamise üldised alused

Vastavalt Investeerimisfondide seadusele ja Rahandusministri määrusele nr. 8 Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele (vastu võetud 18.01.2017) kasutatakse fondi 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 ning eelpool mainitud määruses toodud muid erisusi. Arvesse on võetud ka raamatupidamise seaduses sätestatud nõudeid.

Fond on oma aruande koostamisel lähtunud IFRS-i nõuetest ulatuses, mis ei ole vastuolus Investeerimisfondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 8 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeerimisfondide seaduses ja Rahandusministri määruses nr. 8 (Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele) sätestatud nõuetest. Aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt allpool. Fondi raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

## 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

### 1.2.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusi alates 1. jaanuarist 2022 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

**„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule” - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused**

IAS 16 „Materiaalne põhivara” muudatus keelab ettevõtetel põhivara soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega, kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku töökorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.

IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja tingimuslikud varad” muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid; ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täimisega. Muudatus selgitab samuti, et enne kahjumlikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.

IFRS 3 „Äriühendused” muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018.aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid” muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulud või tasud ei arvestata 10% testi.

IFRS 16 „Rendilepingud” kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite esmakordne rakendamine” lubab vabastuse teha, kui tütarettevõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõtte. Tütarettevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jääk)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütarettevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastuse kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastuse kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsetele kasutuselevõtjatele kulud vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühisettevõtmisele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

### Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid

#### IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine”

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse otsuste tegemine”, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern analüüsis ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”**

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused**

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtte varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**Veel vastuvõtmata standardid****„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused**

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel 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. Kohustus 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 omakapitaliinstrumentidiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

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.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**“Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused**

(rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

## 2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt 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.

Ehkki 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.

#### 2.2.1 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 hinnangute 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. 2022. aasta lõpu seisuga kuulub Kontsernile üks valmis üürimaja (Kadaka Metsapark) ning 2023. aasta esimeses pooles valmib Kontserni teine üürimaja Kaunases. Mõlemad kinnisvarainvesteeringud on 31.12.2022 seisuga hinnatud nende õiglasele väärtusele, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. 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 ajakohastatakse iga hindamise raames ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. 2022. aasta lõpu seisuga hinnatud kinnisvarainvesteeringute väljumistootlikkus oli hinnangutes 5,0% - 6,0% ja diskontomäär 6,7%-8,8%.

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 10.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult fondivalitseja juhatuse liikmed. Seega on kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimissüste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

c) Äriühendused ja varade soetused

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

#### 2.2.2 Investeeringusettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringusettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Residential Fund ei vasta investeeringusettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringusühingu 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 olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele.

Samuti peaks investeeringusühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Residential Fund emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Residential Fund tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

### Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Residential Fund ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõetegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse kohele täies ulatuses perioodi tuluna.

## Segmendiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu m<sup>2</sup> kohta, ühe m<sup>2</sup> hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

Kontserni üks ärisegment koos geograafiliste segmentidega on toodud alljärgnevas tabelis:

	Eesti	Läti	Leedu
<b>Üürimajad</b>	Kadaka Metsapark, Tallinn	Bultu Residential, Riia	Kaunas Residential, Kaunas 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 tütarettevõtetele Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 16) on investeeringud tütarettevõtetele kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

## Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida kontsernil on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kontserni müügitulu sisaldab üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll 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 müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

## Finantseerimise komponent

Kontsernil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri kontsern tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

## Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtjast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

## Finantsvarad

### (i) Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Seisuga 31.12.2022 ei olnud kontsernil selliseid finantsvarasid, mida kajastatakse õiglasel väärtuses.

Klassifitseerimine sõltub kontserni ettevõtete ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

### (ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil kontsern kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Grupp on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

### iii) Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

## Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub kontsern ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Kontsern kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriates:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- lepingulised varad;
- muud finantsvarad.

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes finantstulude ja -kulude koosseisus. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavalt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

## Omakapitaliinstrumendid

Kontsernil ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

### iv) väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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 õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglasel väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulust (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäärade valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

## 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 lineaarseid meetodeid. 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, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimale kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulud), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustel intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

## Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

## Tulumaks

### Emaettevõtte

Fond on registreeritud Investeeringufondide seaduse alusel usaldusfondina. Usaldusfond on Tulumaksuseaduse alusel maksuläbipaistev äriühing, mistõttu usaldusfondi tulumaksukohuslasena ei käsitleta. Maksuläbipaistvus tähendab, et Fondi tütarettevõtetest saadud tulu omistatakse otse Fondi investoritele ja maksustatakse nii, nagu nad oleksid tulu teeninud otse tütarettevõtetest. Fondi tütarettevõtete tulu maksustatakse vastavalt tütarettevõtte asukohariigi maksuseadustele.

### Eesti tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumialdise (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Lisaks on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtte edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus 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 rakendumise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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% 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.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt 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, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga 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, mõeldakse 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	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Emaettevõtte</b>						
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Eesti					
<b>Tütarettevõtted</b>						
EFTEN K141 OÜ	Eesti	Kadaka Metsapark, Tallinn	5 180	4 323	100	100
EFTEN Living Dole SIA (endise nimega Tallinas 3 SIA)	Läti	Bultu Residential, Riia	-31	-1	100	100
EFTEN Zeimenos UAB	Leedu	Kaunas Residential, Kaunas	1 376	297	100	100
EFTEN Talino UAB	Leedu	Rewo, Vilnius	846	-	100	-

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

2022. aasta mais asutas EFTEN Residential Fund 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Talino UAB, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 2022. aasta juunis soetas tütarettevõtte kinnistu Vilniuses, kuhu ehitatakse fondi teine Leedu üürimaja (Projekt 'Rewo').

2021. aasta juulis soetas EFTEN Residential Fund 100%-lise osaluse ettevõttes EFTEN Living Dole SIA (endise nimega Tallinas 3 SIA), kellele kuulub Bultu üürimaja arendusprojekt Riias. Osaluse soetusmaksumus oli 4 tuhat eurot ning tütarettevõtte õiglase väärtus soetushetkel oli järgmine:

Õiglase väärtus	
€ tuhandetes	
Raha	35
Nõuded ja ettemaksed	10
Kinnisvarainvesteeringud müügiks	92
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 9)	194
Laenukohustised	-320
Intressivõlad	-7
<b>Netovara õiglase väärtus</b>	<b>4</b>
Soetusmaksumus	4
<b>Firmaväärtus</b>	<b>0</b>

2021. aasta novembris asutas EFTEN Residential Fund 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Zeimenos UAB, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. Asutamise järgselt soetas tütarettevõtte kinnistu Kaunases, kuhu ehitatakse fondi esimene Leedu üürimaja.

## 4 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

Perioodi kohta	Eesti		Läti		Leedu		Allokeerimata		Kokku	
	2022	11.09.20-31.12.21	2022	11.09.20-31.12.21	2022	11.09.20-31.12.21	2022	11.09.20-31.12.21	2022	11.09.20-31.12.21
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	713	5	0	0	0	0	0	0	713	5
Puhas üüritulu	616	-16	-5	-1	-5	0	0	0	606	-17
<b>EBITDA</b>	<b>507</b>	<b>-185</b>	<b>-15</b>	<b>-2</b>	<b>-129</b>	<b>-4</b>	<b>-44</b>	<b>-48</b>	<b>319</b>	<b>-239</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>1 248</b>	<b>3 933</b>	<b>-15</b>	<b>2</b>	<b>119</b>	<b>-3</b>	<b>-52</b>	<b>-49</b>	<b>1 300</b>	<b>3 883</b>
Neto finantskulu									0	-4
<b>Kasum enne tulumaksukulu</b>									<b>1 300</b>	<b>3 879</b>
Tulumaksukulu									6	1
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>									<b>1 306</b>	<b>3 880</b>

### SEGMENTI VARAD

Bilansipäeva seisuga	Eesti		Läti		Leedu		Kokku		
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	
€ tuhandetes									
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 10)</b>		<b>15 250</b>	<b>14 560</b>	<b>583</b>	<b>352</b>	<b>11 125</b>	<b>2 015</b>	<b>26 958</b>	<b>16 927</b>
Muud pikaajalised varad								187	150
Netovõlg (kohustused miinus raha)								996	-958
Muud lühiajalised varad								206	442
<b>NETOVARA</b>								<b>28 347</b>	<b>16 561</b>

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

## 5 Müügitulu

Tegevusalad	2022	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes		
Üüritulu elupindadelt (lisa 10)	658	5
Muud müügitulud	55	0
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4)</b>	<b>713</b>	<b>5</b>

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2022	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes		
Eesti	713	5
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)</b>	<b>713</b>	<b>5</b>

## 6 Müüdnud teenuste kulu

Müüdnud teenuste kulu	2022	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-65	0
Vara kindlustus	-2	0
Maamaks ja kinnisvaramaks	-6	-4
Muud haldustegevuse kulud	0	-9
Amortisatsioonikulud	-23	0
Muud kulud	-4	-3
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 10)</b>	<b>-100</b>	<b>-16</b>

## 7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2022	11.09.2020-31.12.2021
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 15)	-195	-149
Bürookulud	-27	-10
Palgakulud, s.h maksud	-1	0
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus, audit	-79	-49
Regulaatori kulud	-16	-12
Muud üldhalduskulud	0	-2
Amortisatsioonikulud	-9	-1
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-327</b>	<b>-223</b>

## 8 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoised	2 999	2 116
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 13)</b>	<b>2 999</b>	<b>2 116</b>

## 9 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	33	18
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 13)</b>	<b>33</b>	<b>18</b>
Muud lühiajalised nõuded	3	
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	169	423
Muud viitlaekumised	0	1
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>169</b>	<b>424</b>
<b>Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 13)</b>	<b>205</b>	<b>442</b>

## 10 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2022	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Kadaka Metsapark	Tallinn, Eesti	9.2020	10 371	15 250	47%	50%
Bultu Residential	Riia, Läti	7.2021	583	583	0%	2%
Kaunas Residential	Kaunas, Leedu	11.2021	6 331	6 580	4%	22%
Rewo	Vilnius, Leedu	5.2022	4 545	4 545	0%	17%
<b>Kokku</b>			<b>21 830</b>	<b>26 958</b>	<b>23%</b>	<b>89%</b>

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

Aruandeperioodidel on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvara- investeeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Soetused ja arendused perioodil 11.09.2020-31.12.2021	9 689	0	<b>9 689</b>
Soetused äriühendustest perioodil 11.09.2020-31.12.2021 (lisa 3)	3 120	0	<b>3 120</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodil 11.09.2020-31.12.2021	4 118	0	<b>4 118</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021 (lisa 4)</b>	<b>16 927</b>	<b>0</b>	<b>16 927</b>
Soetused ja arendused perioodil	9 092	0	<b>9 092</b>
Kapitaliseeritud parendused perioodil	0	286	<b>286</b>
Ümberklassifitseerimised	-14 560	14 560	<b>0</b>
Kinnisvarainvesteeringute soetuselt arvestatud sisendkäibemaksu korrigeerimine (lisa 12)	0	-360	<b>-360</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest perioodil	249	764	<b>1 013</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2022 (lisa 4)</b>	<b>11 708</b>	<b>15 250</b>	<b>26 958</b>

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2022	11.09.2020-31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo (lisa 5)	658	5
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-100	-16
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 12)	1 666	2 942
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	330	173

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruandes seisuga 31.12.2022 kajastatud Kadaka Metsapark üürimaja ning Kaunas Residential üürimaja õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Rewo ning Bultu projektides alustati 2022. aastal projekteerimist ning esimesed diskonteeritud rahavoogude baasil tehtud õiglase väärtuse hinnangud viiakse läbi 2023. aastal.

Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades arvatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse peamised sisendid on toodud allolevas tabelis:

### 2022. aastal:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta kalendrikuus, €
<i>€ tuhandetes</i>						
Kaunas Residential	6 580	Diskonteeritud rahavood	711	8,8%	6,0%	632
Kadaka Metsapark	15 250	Diskonteeritud rahavood	802	6,7%	5,0%	606
<b>Kokku</b>	<b>21 830</b>		<b>1 513</b>			

### 2021. aastal:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üüritulu üürikorteri kohta kalendrikuus, €
<i>€ tuhandetes</i>						
Kadaka Metsapark	14 560	Diskonteeritud rahavood	658	6,7%	5,0%	485

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 turuolukorda ja objektiga seotud riske.

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2022 kontserni bilansis kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Kaunas Residential	6 580	1 120	-1 120	-180	190	-560	670
Kadaka Metsapark	15 250	1 600	-1 610	-320	330	-1 090	1 330
<b>KOKKU</b>	<b>21 830</b>	<b>2 720</b>	<b>-2 730</b>	<b>-500</b>	<b>520</b>	<b>-1 650</b>	<b>2 000</b>

## Seisuga 31.12.2021

Kinnisvarainvesteering	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Kadaka Metspark	14 560	1 550	-1 540	-310	320	-1 070	1 310
<b>KOKKU</b>	<b>14 560</b>	<b>1 550</b>	<b>-1 540</b>	<b>-310</b>	<b>320</b>	<b>-1 070</b>	<b>1 310</b>

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

## 11 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
€ tuhandetes		
<b>Jääkväärtus 11.09.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Soetusmaksumus 11.09.2020	0	0
Akumuleeritud kulum 11.09.2020	0	0
Soetused ja arendused	113	113
<b>Jääkväärtus 31.12.2021</b>	<b>113</b>	<b>113</b>
Soetusmaksumus 31.12.2021	113	113
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	0	0
Soetused ja arendused	34	34
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-23	-23
<b>Jääkväärtus 31.12.2022</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
Soetusmaksumus 31.12.2022	147	147
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	-23	-23

## 12 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaraühingutest (lisa 10)	359	1 420
Muud võlad tarnijatele	112	46
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>471</b>	<b>1 466</b>
Käibemaks	119	42
Ettevõtte tulumaks	0	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>119</b>	<b>44</b>
Üürnike tagatisrahad	90	38
Muud viitvõlad	4	4
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>94</b>	<b>42</b>
Saadud ostjate ettemaksed	3	0
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>687</b>	<b>1 552</b>

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 13.

**Pikaajalised võlad**

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad põhivarehingutest (lisa 10)	263	0
Muud pikaajalised võlad (lisa 10)	1 044	1 522
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>1 307</b>	<b>1 522</b>

Muud pikaajalised võlad on seotud EFTEN K141 OÜ ehituse sisendkäibemaksu korrigeerimisega. 2022. aastal vähendas EFTEN Residential Fund tütarettevõtte sisendkäibemaksu korrigeerimise kohustust ning kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumust netosummas 360 tuhat eurot (lisa 10) ning tegeliku käibe proportsiooni põhjal tasuti riigieelarvesse käibemaksu summas 118 tuhat eurot.

**13 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine**

Kontserni peamised finantskohustused on võlad tarnijatele ning peamine finantsvara on raha.

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

**Finantsinstrumentide bilansilised väärtused**

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	8	2 999	2 116
Nõuded ostjate vastu	9	33	18
<b>Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>3 032</b>	<b>2 134</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Võlad tarnijatele	12	471	1 466
Üürnike tagatisrahad	12	90	38
Viitvõlad	12	4	4
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>565</b>	<b>1 508</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>565</b>	<b>1 508</b>

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 31.12.2022 Kontsernil laenukohustusi ei ole. Bilansipäevajärgselt, 18.01.2023, sõlmis fondi tütarettevõtte EFTEN K141 OÜ laenulepingu kogusummas 5 miljonit eurot intressimääraga 1,65% + 1 kuu Euribor.

## Likviidsusrisk

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

- Üüritulo vähenemine või volatiilsus, 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.

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

Seisuga 31.12.2022 ei olnud Kontserni ettevõtteid veel finantseerimislepinguid sõlminud ning kõik investeeringud olid tehtud omavahenditest.

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

Seisuga 31.12.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Võlad tarnijatele	471	0	0	0	0	471
Üürnike tagatisrahad	6	67	17	0	0	90
Viitvõlad	4	0	0	0	0	4
Muud pikaajalised võlad	0	0	0	475	569	1 044
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>481</b>	<b>67</b>	<b>17</b>	<b>475</b>	<b>569</b>	<b>1 609</b>

Seisuga 31.12.2021	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4-12 kuud	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Võlad tarnijatele	1 466	0	0	0	0	1 466
Üürnike tagatisrahad	0	0	38	0	0	38
Viitvõlad	4	0	0	0	0	4
Muud pikaajalised võlad	0	0	169	677	676	1 522
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>1 470</b>	<b>0</b>	<b>207</b>	<b>677</b>	<b>676</b>	<b>3 030</b>

## Käibekapitali aruanne

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	2 999	2 116
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 9)	205	442
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 205</b>	<b>2 558</b>
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 12)	-687	-1 552
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>-687</b>	<b>-1 552</b>
<b>Käibekapital kokku</b>	<b>2 518</b>	<b>1 006</b>



## 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 depositeid 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 tagatistrahade maksmise kohustus, mille arvelt on kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimele 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Aegumata	33	17
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	0	1
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 9)</b>	<b>33</b>	<b>18</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	2 999	2 116
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	33	18
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>3 032</b>	<b>2 134</b>

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

Reiting	31.12.2022	31.12.2021
Aa2	2 999	2 116
<b>Kokku</b>	<b>2 999</b>	<b>2 116</b>

## Kapitalijuhtimine

Fondi eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada fondi võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada investoritele investeeingu 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 investeeingute tegemiseks uut kapitali. Fond investeerib nii otse tütarettevõtete omakapitali kui annab tütarettevõtetele investeeingute tegemiseks laenu. Vajalik kapitali maht arvutatakse iga investeeingu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeingu netorahavoogude mahtu. Fond investeerib tütarettevõtete soetamisel selle omakapitali või annab tütarettevõtetele omaniklaenu mitte vähem kui 40% tütarettevõtte varade väärtusest. Peale investeeingu tegemist ei tohi ühegi tütarettevõtte rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intress).

## Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid 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 31.12.2022 ega 31.12.2021 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamiseetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

## 14 Sissemakstud kapital

Fondi sissemakstud kapitali saldo seisuga 31.12.2022 oli 23 161 tuhat eurot (2021: 12 681 tuhat eurot. 2022. aastal kaasas fond investeeringuteks kapitali 10 480 tuhande euro ulatuses (2021: 9 770 tuhande euro ulatuses).

Fondi ja Fondi investorite vahel on seisuga 31.12.2022 sõlmitud rahalise vastutuse lepingud, mille kohaselt maksavad investorid tütarettevõtete soetamiseks Fondile kokku 35 100 tuhat eurot, s.t aruandeperioodi lõpu seisuga on investoritelt võimalik kaasata veel 11 939 tuhat eurot (2021: 22 419 tuhat eurot) kapitali.

Fondi üle 10% omanikud on toodud alljärgnevas tabelis:

Investor	31.12.2022	31.12.2021
Compensa Life Vienna Insurance Group	42,74%	42,74%
LHV Pensionifondid	14,24%	14,24%

## 15 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 195 tuhat eurot (2021: 149 tuhat eurot) (vt lisa 7). EFTEN Residential Fund usaldusfond ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil aruandeperioodil töötajaid polnud. Kontserni juhatuse liikmetele 2022 ega ka 2021. 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.

## 16 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.

### KASUMIARUANNE

	31.12.2022	11.09.2020-31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	14	148
<b>Brutokasum</b>	<b>14</b>	<b>148</b>
Üldhalduskulud	-66	-197
<b>Ärikasum</b>	<b>-52</b>	<b>-49</b>
Kasum/kahjum tütarettevõtetest	819	3 621
Muud finantstulud ja -kulud	569	309
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>1 336</b>	<b>3 881</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>1 336</b>	<b>3 881</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>1 336</b>	<b>3 881</b>

## FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 133	785
Nõuded ja viitlaekumised	1 421	10 057
<b>Käibevara kokku</b>	<b>2 554</b>	<b>10 842</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	7 402	4 620
Pikaajalised nõuded	18 382	1 080
Immateriaalne põhivara	42	31
<b>Põhivara kokku</b>	<b>25 826</b>	<b>5 731</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>28 380</b>	<b>16 573</b>
Võlad	2	11
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>2</b>	<b>11</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>2</b>	<b>11</b>
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus kokku</b>	<b>28 378</b>	<b>16 562</b>
<b>KOHUSTISED JA VARA PUHASVÄÄRTUS KOKKU</b>	<b>28 380</b>	<b>16 573</b>

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

	31.12.2022	11.09.2020-31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>1 336</b>	<b>3 881</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-569	-309
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-819	-3 621
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	1
<b>Korrigeerimine kokku</b>	<b>-1 379</b>	<b>-3 929</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-43</b>	<b>-48</b>
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-10	11
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-53</b>	<b>-37</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Immateriaalse põhivara soetus	-19	-32
Tütarettevõtete soetus	-1 963	-7
Antud laenud	-8 097	-8 915
Saadud intressid	0	6
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-10 079</b>	<b>-8 948</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Kapitali sissemaksud	10 480	9 770
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>10 480</b>	<b>9 770</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>348</b>	<b>785</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>785</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	348	785
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1 133</b>	<b>785</b>

## FONDI PUHASVÄÄRTUSE MUUTUSTE ARUANNE

	31.12.2022	11.09.2020-31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi alguses</b>	<b>16 562</b>	<b>0</b>
Kapitali sissemaksud	10 480	12 681
<b>Netomuutus kapitalis</b>	<b>10 480</b>	<b>12 681</b>
Aruandeaasta puhaskasum	1 336	3 881
<b>Usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus</b>	<b>28 378</b>	<b>16 562</b>

Fondi korrigeeritud konsolideerimata puhasväärtuse muutuste aruanne (äri- ja finantstingimuste kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte usaldus- ja täisosanikele kuuluv Fondi vara puhasväärtus perioodi lõpus	28 378	16 562
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-7 402	-4 620
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	7 371	4 619
<b>Kokku</b>	<b>28 347</b>	<b>16 561</b>

---

**17 Bilansipäevajärgsed sündmused**

---

19.01.2023 sõlmis EFTEN Residential Fund tütarettevõtte EFTEN K141 OÜ laenulepingu Swedpangaga kogusummas 5 000 tuhat eurot. Laenu intressimäär on 1,65% + 1 kuu EURIBOR ning tähtaeg 18.01.2028. Saadud laenuga finantseeritakse investeeringuid pooleliolevates üürimajade arendustes.

## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Residential Fund usaldusfondi osakuomanikele

---

### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Residential Fund usaldusfondi ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud fondi puhasväärtuse muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

---

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

### Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

---

### Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

---

### Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

---

### Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;



- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers



Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617



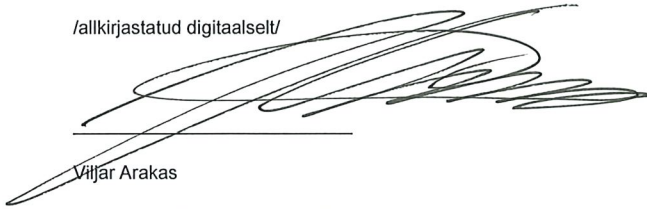
Anna Belaja  
Vandeaudiitor, litsents nr 723

10. märts 2023  
Tallinn, Eesti

**Juhatuse allkirjad 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame EFTEN Residential Fund usaldusfond 31 detsembril 2022 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	2022	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	14	100%	jah

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	14000	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	gp@eften.ee