

Konsolideeritud poolaasta aruanne 2016

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeperioodi algus: 01.01.2016

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2016

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	14
1 Üldine informatsioon	14
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	15
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	15
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	16
3 Tütar- ja ühisettevõtted	21
4 Müügitulu	22
5 Müüdnud teenuste kulud	23
6 Turustuskulud	23
7 Üldhalduskulud	23
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	24
9 Kasum/ -kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	24
10 Finantskulud	24
11 Tulumaks	25
12 Raha ja raha ekvivalendid	25
13 Nõuded ja viitlaekumised	25
14 Kinnisvarainvesteeringud	26
15 Laenukohustused	29
16 Võlad ja ettemaksed	30
17 Edukustasu kohustus	31
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	31
19 Aktsiakapital	34
20 Tingimuslikud kohustused	35
21 Tehingud seotud osapooltega	35
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	36
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	37
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	39
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta poolaasta aruandele	40

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2016. aasta I poolaasta müügitulu oli 8,474 miljonit eurot, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 2,7%. Kontserni puhaskasum esimesel poolaastal oli 6,302 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 15,9%.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2016. aasta I poolaastal 92% (2015 I poolaastal: 89%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) selle aasta esimesel poolaastal 8% (2015: 11%) müügitulust. Antud näitaja alusel on EFTEN Kinnisvarafond parima äriefektiivsusega kinnisvarafond Balti riikides.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aasta I poolaasta müügitulust 17%. 2015. aasta sama näitaja jäi 19% tasemele.

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	8,474	8,248
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,792	-0,988
Intressikulud ja intressitulud	-1,151	-0,994
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,531	6,267
Valitsemistasud	-0,587	-0,587
Muud tulud ja -kulud	-0,064	0,043
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühisettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu	5,880	5,724

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2016 212,970 miljonit eurot (31.12.2015: 214,743 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 201,988 miljonit eurot (31.12.2015: 202,653 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus vähenes selle aasta esimesel poolaastal 2,8 miljoni euro võrra seoses Tartus, Ülikooli 6 asunud kinnistu müügiga.

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	201,988	202,653
Muud pikaajalised varad	2,805	2,667
Käibevara, v.a raha	0,481	0,408
Netovõlg	-106,509	-107,880
Puhasväärtus (NAV)	98,765	97,848
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	2,5073	2,4840

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus kasvas selle aasta poole aastaga 0,9%. Ilma dividendimakseta oleks aktsia puhasväärtus kasvanud poole aastaga 5,8% tulenevalt igapäevast kasumit teenivast äritegevusest, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kulujuhtimisest. Investeeringut kapitali tootlus (ROIC) oli 30.06.2016 seisuga 21,1% (31.12.2015: 19,7%).

Kontsernil on pikaajalise madala laenukohustuste intressimäära kindlustamiseks intressiswapi lepinguid nominaalsummas kokku 50,847 miljonit eurot, s.t 48,2% kogu laenuportfelli, kusjuures viies lepingus on 1-kuu Euribor fikseeritud tasemel 0,64%-0,67% ning ühes lepingus 3-kuu Euribor tasemel 0,685%. Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on poolaasta lõpu seisuga 2,05% (31.12.2015: sama%) ning LTV (Loan to Value) 52% (31.12.2015: 54%).

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2016. aasta mais maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto)dividende 3,9 miljonit eurot, s.o 9,9 senti aktsia kohta ning aasta varem maksti (neto)dividende 5,1 miljonit eurot, s.o 12,9 senti aktsia kohta. Dividendimakse suurus sõltub lisaks tavapärasele kasumile ning vabale rahavoole ka müüdnud kinnistute rahavoost. Kui 2016. aasta dividendimakse sisaldas ühe müüdnud kinnistu kasumi jaotamist, siis 2015. aasta dividendimakse sisaldas kolme kinnistu müügikasumit.

Lisaks on fondi juhtkond otsustanud pikendada fondi laenuportfellis olevate laenude maksegraafikuid ning seeläbi suurendada fondi vaba rahavoogu. EFTEN Kinnisvarafondi laenuportfellis olevate laenude LTV jääb vahemikku 40%-74%, s.h keskmine LTV on 52%. Nimetatud asjaolu võimaldab laenude tagasimakseid teha aeglasemas tempos, suurendades ka iga-aastaseid väljamakseid aktsionäridele.

12 kuu kohta	30.06.2016	31.12.2015
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	13,4	12,7
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)	6,1	5,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹)	21,1	19,7
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,8	1,8

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Kinnisvarafond AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2016. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil 22 (31.12.2015: 23) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 201,988 miljonit eurot ning soetusmaksumus 182,467 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühisettevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.06.2016 seisuga oli 9,637 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 40%; 7 investeeringut
- büroopinnad 25%; 8 investeeringut
- lao- ja tootmispinnad 27%; 5 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 8%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2016	Kontserni osalus, %	Üüri netopind	Üüritulu aastas	Täituvus, %
Premia Külmhoone	100	6 863	658	100
Kuuli 10/Punane 73	100	15 197	888	100
Betooni 1a	100	10 678	641	100
Betooni 6	100	16 838	807	91
Nordic Technology Park	100	45 013	2 079	93
Logistika/ ladu kokku		94 589	4 965	91
Võru Rautakesko	100	3 120	318	100
UKU Keskus	100	5 117	639	100
Mustika Keskus	100	27 365	2 789	90
RAF Centrs	100	4 474	519	97
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100	Arendusjärgus		
Narva Prisma	100	13 361	1 343	100
Tammsaare tee Rautakesko	100	9 120	1 188	100
Kaubandus kokku		62 557	6 687	97
Lauteri 5	100	3 942	374	88
Pärnu mnt 102c	100	9 216	1 060	98
Pärnu mnt 105	100	5 149	483	97
Laki 24	100	1 854	160	100
Kadaka tee 63	100	7 705	660	90
Stabu 10 büroohoone	100	3 766	392	100
Lacpleca 20a büroohoone	100	4 427	722	100
Menulio 11 politseimaja	100	5 620	519	70
Büroo kokku		41 679	3 869	90
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	5 744	644	100
Hotell Palace (hotellid)	50	4 883	606	100

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 4,2 (31.12.2015: 4,7) aastat ning 2016. aasta poolaasta seisuga on Kontsernil kokku 282 (31.12.2015: 290) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 60,5% moodustab 13 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Prisma Peremarket AS	15,90%
Kesko Senukai Estonia AS	10,0%
DHL Estonia AS	5,60%
Logistika Pluss OÜ	5,4%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	4,0%
Riigi Kinnisvara	3,90%
Eesti Energia AS	3,60%
Arvato Services Estonia OÜ	2,50%
Vilnius County Police Headquarters	2,50%
Äripäev AS	2,0%
Kinnisvaravalduse AS	1,90%
Livonia Print SIA	1,50%
Fristads Kansas Production SIA	1,5%
Ülejäänud	39,50%



Pärnu mnt 105 büroohoone

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2016. aasta esimesel poolaastal hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis ümberhindamiste tulemusel 0,7% (2015 I poolaasta: 0,8%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 1,405 miljonit eurot (2015 sama periood: 1,461 miljonit eurot).

Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes 2015. aasta lõpu seisuga on tootlikkused veidi alanenud. Kui väljumistootlikkus jäi 2015. aasta lõpus vahemikku 7,75%-9,0%, siis 2016. aasta poolaasta seisuga olid väljumistootlikkused vahemikus 7,5%-9,0%. Sarnaselt on diskontomäärad alanenud tasemelt 8,6% kuni 10,2% tasemeteni 8,5% kuni 10,0%.

Kontserni senini tehtud kinnisvarainvesteeringutest on tootlustaseme poolest olnud parim 2010. aastal tehtud investeering Rakvere politsei- ja päästehoonesse, mille puhul on 2016. aasta oodatava neto-rahavoo põhjal algse investeeringu puhastootlus 11,1%. Sellele järgnevad 8,8% puhastootlusega laod ja logistikapindade segment ning kaubanduspindade segment, kus 2016. aasta oodatav neto-rahavoog investeeringute seotusmaksumusse annab kokku 8,8% puhastootlust. Büroosegmendi vastav tootlus on olnud 7,7%.



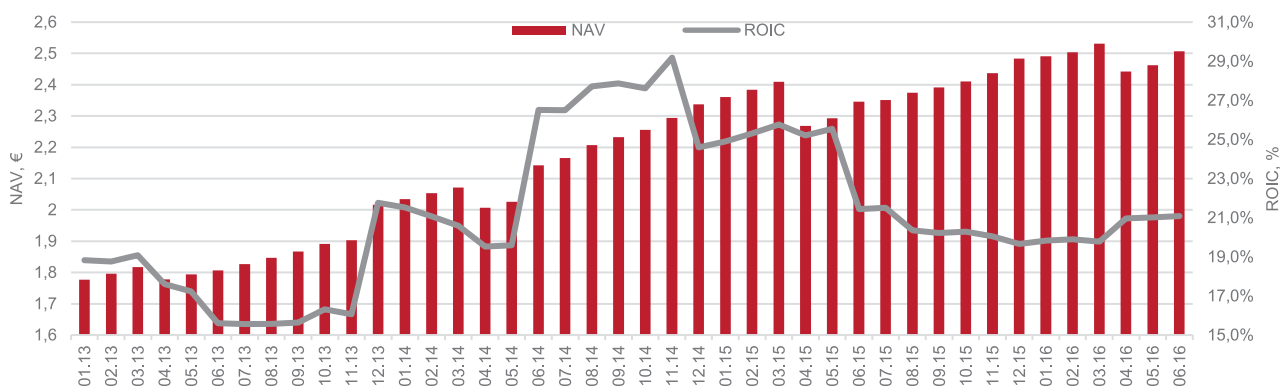
Kadaka tee 63 büroohoone

Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2016 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 61,131 miljonit eurot (31.12.2015: sama). Aktsiate arv 2016. aasta juuni lõpu seisuga on 39 391 371 tükki (31.12.2015: sama).

	I poolaasta 2016	2015	2014	2013	2012	2011
Aktsiate arv perioodi alguses	39 391 371	39 391 371	40 405 606	25 057 010	8 393 059	6 830 559
Perioodis emiteeritud aktsiaid	-	-	-	15 348 596	16 663 951	1 562 500
Perioodis vähendatud aktsiaid	-	-	-1 014 235	-	-	-
Aktsiate arv perioodi lõpus	39 391 371	39 391 371	39 391 371	40 405 606	25 057 010	8 393 059

EFTEN Kinnisvarafond AS aktsia puhaskväärtus ja investeeritud kapitali tootlikkus 2013-2016



* Aktsia puhaskväärtus on aprillis 2013, 2014, 2015 ja 2016 vähenenud seoses dividendide väljakuulutamisega nendel perioodidel.

	30.06.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
NAV aktsia kohta, €	2,5073	2,4840	2,4840	2,0161	1,7613	1,6140
NAV kasv aastas	7%	6%	23%	14%	9%	31%
NAV kasv 2 aastat	17%	23%	41%	25%	43%	59%
NAV kasv 3 aastat	39%	41%	54%	64%	74%	169%
NAV kasv 4 aastat	54%	54%	202%	99%	194%	-
NAV kasv 5 aastat	77%	102%	245%	236%	-	-
NAV kasv 6 aastat	129%	145%	414%	-	-	-

EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2016

	Osalus aktsiakapitalis, %
LHV Pensionifondid	46,5
Danske Pensionifondid	3,7
Trio Holding OÜ	11,1
Ambient Sound Investments OÜ	6,3
Nordea Pensionifondid	3,1
Ülejäänud	29,3

Väljavaated 2016. aastale

2016. aasta esimene poolaasta on Balti ärikinnisvaraturul möödunud sarnases tempos kui aasta varem. CBRE hinnangul on 2016. aasta esimesel poolaastal tehtud Balti riikide turul tehinguid rahalises mahus küll 15% võrra vähem kui mullu – kokku 19 tehingut kogumahus 353 miljonit eurot. Hetkel juba teadaolevad teise poolaasta suuremad tehingud viivad tõenäoliselt kogu aastase tehingute mahu samale tasemele, mis oli 2015. aastal - 2015. aasta oli Balti riikide ärikinnisvaraturu rekordaasta kui tehingute kogu maht jõudis 1,3 miljardi euroni. Peamised investorid on kohapealsed kinnisvarafondid, kes on Balti riikides tegutsenud aastaid. Uute välisinvestorite tulekut hoiab tagasi eeskätt jätkuv ebakindlus Balti riikide julgeolekuolukorra pärast.

Tänu kestvale nullintressi keskkonnale, kus intressimäärde kasvuootused on lükkunud taas kaugemale tulevikku, alanevad järjest ka Balti riikide ärikinnisvara tootlusmäärad, mis viivad kinnisvarahinnad tõusule. 2016. aasta esimese poolaasta jooksul on turu prime yield alanenud keskmiselt 50 baaspunkti võrra allapoole, tuues kaasa kinnisvarahindade kasvu. Teisalt äärmiselt soodne pangalaenu finantseerimise keskkond, kus laenumarginaalid on Balti riikides isegi madalamad kui Skandinaavias, on tootlusmäärade ja laenuintressi vahe (spread) jätkuvalt ajaloo suurim, mis tagab tugeva dividendivoo investoritele. Kinnisvarahindade edasist kasvu tingib tootlusmäärade alanemine, mitte üürimäärade kasv. Üürimäärade kasvu hoiab tagasi uute pindade pakkumise suurenemine ja deflatsiooniline majanduskeskkond

Juhtimine

26. aprillil toimus aktsionäride korraline üldkoosolek, kus ühehäälselt kinnitati 2015. majandusaasta aruande ja otsustati maksta netodividende summas 3 905 tuhat eurot.

Fondi nõukogus jätkavad kaheksa liiget: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Martin Hendre, Tauno Tats ja Erkki Raasuke. Vastavalt põhikirjale on nõukogu pädevuses muuhulgas eelarve kinnitamine, tegevusstrateegia määramine ja tegevuses oluliste muutustega seotud otsust vastuvõtmine, samuti igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks juhatusele nõusolekute andmine.

Fondi juhatuse on 2-liikmeline: Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht).

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale valitseb ja käsutab fondi vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta 2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	8 474	8 248
Müüdud teenuste kulu	5	-652	-868
Brutokasum		7 823	7 380
Turustuskulud	6	-141	-119
Üldhalduskulud	7	-979	-998
Muud äritulud	8	2 300	2 288
Muud ärikulud	8	-841	-665
Ärikasum		8 162	7 886
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	90	95
Intressitulud		0	8
Finantskulud	10	-1 151	-1 001
Kasum enne tulumaksu		7 101	6 987
Tulumaksukulu	11	-799	-1 551
Aruandeperioodi puhaskasum		6 302	5 436

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE	Lisad	I poolaasta 2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeperioodi puhaskasum		6 302	5 436
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	18	-1 480	0
Muu koondkasum/-kahjum kokku		-1 480	0
Aruandeaasta koondkasum kokku		4 822	5 436

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	7 697	9 016
Nõuded ja viitlaekumised	13	383	344
Ettemakstud kulud		89	55
Varud		9	9
Käibevara kokku		8 177	9 424
Pikaajalised nõuded	13	117	70
Ühisettevõtete osad	3	2 675	2 585
Kinnisvarainvesteeringud	14	201 988	202 653
Materiaalne põhivara		13	13
Põhivara kokku		204 793	205 320
VARAD KOKKU		212 970	214 743
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	4 934	12 201
Tuletisinstrumendid	18	2 639	1 159
Võlad ja ettemaksed	16	1 056	1 601
Lühiajalised kohustused kokku		8 629	14 961
Laenukohustused	15	100 639	97 301
Muud pikaajalised võlad	16	401	357
Edukustasu kohustus	17	4 393	4 119
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	143	156
Pikaajalised kohustused kokku		105 576	101 934
Kohustused kokku		114 206	116 895
Aktiivkapital	19	23 635	23 635
Ülekurss		37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	19	2 303	1 760
Riskimaandamise reserv	18	-2 639	-1 159
Jaotamata kasum	20	37 970	36 116
Omakapital kokku		98 765	97 848
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		212 970	214 743

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		6 302	5 436
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	9	-90	-95
Intressitulud		0	-8
Finantskulud	10	1 151	1 001
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 405	-1 461
Edukustasu kohustuse muutus	7	273	293
Põhivara kulum ja väärtuse langus		16	3
Tulumaksukulu	11	720	1 362
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		665	1 094
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 967	6 531
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	13,16	-319	-84
Rahavood äritegevusest kokku		6 648	6 447
Materiaalse põhivara soetus		-1	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-730	-1 960
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	2 565	54
Tütarettevõtete soetus		0	-2 051
Antud laenud		0	-40
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1 834	-3 997
Saadud laenud	15	0	7 420
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-3 934	-7 076
Makstud intressid	15	-1 153	-1 015
Makstud dividendid	18	-3 905	-5 100
Makstud dividendide tulumaks		-810	-1 210
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-9 801	-6 980
RAHAVOOD KOKKU		-1 319	-4 530
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	9 016	11 942
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 319	-4 530
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	7 696	7 412

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2014	23 635	37 496	1 002	0	29 951	92 084
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	0	-5 100	-5 100
Eraldised reservkapitali	0	0	758	0	-758	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	758	0	-5 858	-5 100
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	5 436	5 436
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	5 436	5 436
Saldo 30.06.2015	23 635	37 496	2 518	0	23 672	87 320
Saldo 31.12.2015	23 635	37 496	1 760	-1 159	36 116	97 848
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	0	-3 905	-3 905
Eraldised reservkapitali	0	0	543	0	-543	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	543	0	-4 448	-3 905
Muu koondkahjum	0	0	0	-1 480	0	-1 480
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	6 302	6 302
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-1 480	6 302	4 822
Saldo 30.06.2016	23 635	37 496	2 303	-2 639	37 970	98 765

Omakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 18, 19 ja 20.

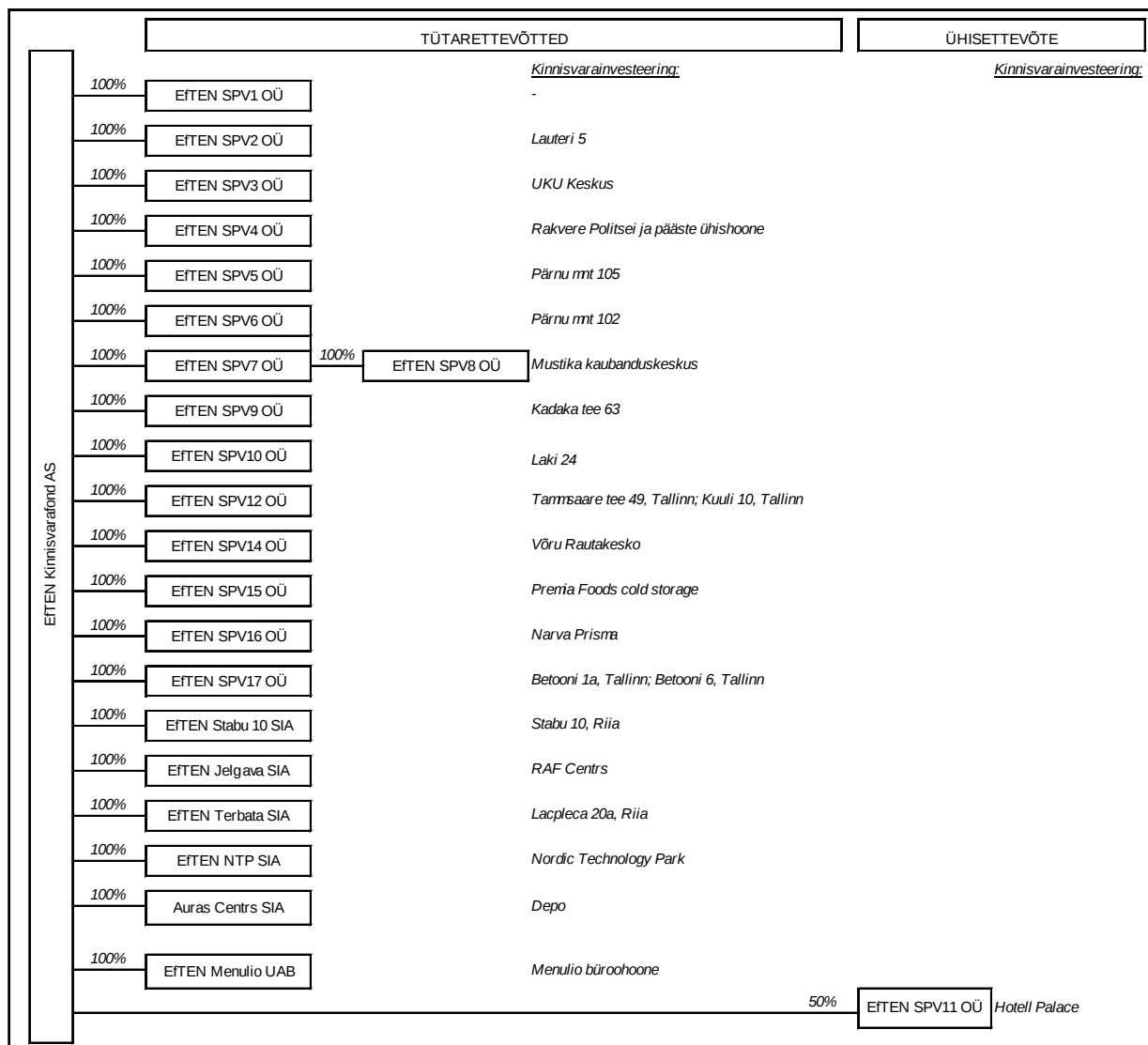
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete 30.06.2016 lõppenud poolaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 30. augustil 2016. a.

EFTEN Kinnisvarafond AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2016 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise poolaasta aruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne 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

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. juulist 2016 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („*embedded*“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediitkvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikaks tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetele tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.

Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadele varadele ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17

põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

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.

Ekki 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 järgmisi 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. Alates 2014. aastast hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid 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.

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 14.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

Kontsernil on talle kuuluvates ühisettevõtetes 50%-line osalus ning ühisettevõtete juhatuse liikmed kattuvad samuti Kontserni emaettevõtete juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühisettevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on Kontsernil ühisettevõtete üle ühine kontroll.

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida Kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütar- ja ühisettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütar- ja ühisettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernil üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütar- ja ühisettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuva kasumi ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

Uued tütar- ja ühisettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele 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 koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Investeering tütar- ja ühisettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütar- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglase väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast 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

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased

väljaminekud. Erandiks on õiglase väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtjani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2016. ja 2015. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Omakapitalis akumuleerunud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesde perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu riski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumuleerunud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehingu toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes.

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 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 renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks 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. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt 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 Ettevõttel 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.

Edukustasukohustus

EFTEN Kinnisvarafond AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdnud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdnud objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel 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.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulbeerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

Läti ja Leedu tütarettevõtted

Lätis ja 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.

Välismaiste 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.

3 Tütar- ja ühisettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2016	31.12.2015
Enamettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV1 OÜ	Eesti	Müüdnud (Ülikooli 6, Tartu)	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinnas	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politseimaja	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63, Tallinn	100	100
EFTEN SPV10 OÜ	Eesti	Laki 24, Tallinn	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Kuuli 10; Tammsaare tee Rautakesko	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külmoone	100	100
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Narva Prisma	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	100	100
EFTEN Stabu 10 SIA	Läti	Stabu 10 büroohoone, Riia	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF kaubanduskeskus, Jelgava	100	100
EFTEN NTP SIA	Läti	Nordic Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	100
Jelgavas Centrs SIA	Läti	Depo	(ühinenud Auras Centrs SIA-ga)	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	100
Ühisettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

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

Seisuga 30.06.2016 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	30.06.2016 või I pa 2016 kohta
€ tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid	549
Muu käibevara	79
Käibevara kokku	628
Kinnivarainvesteeringud	9 637
Põhivara kokku	9 637
VARAD KOKKU	10 265
Lühiajalised laenukohustused	90
Muud lühiajalised kohustused	83
Lühiajalised kohustused kokku	173
Pikaajalised laenukohustused	4 742
Pikaajalised kohustused kokku	4 742
KOHUSTUSED KOKKU	4 915
NETOVARA	5 350
Müügitulu	284
Puhaskasum	181

2016. ja 2015. aasta I poolaastal on investeeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

€ tuhandetes	30.06.2016	30.06.2015
Bilansiline väärtus perioodi alguses	2 585	2 482
Kasum/ -kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 9)	90	95
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	2 675	2 577

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 30.06.2016 on kokku 5 350 tuhat eurot. Kontsernile kuulub ühissettevõttest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega 50%-ga ühissettevõtte netovara väärtusest.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	2 007	2 163
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	322	322
Üüritulu kaubanduspindadelt	3 246	3 269
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	2 301	1 968
Üüritulu teeninduspindadelt	262	244
Üüritulu parklalt	132	63
Muud müügitulud	204	219
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	8 474	8 248

Kontserni müügitulust on 1 676 tuhat eurot (2015 I poolaasta: 1 737 tuhat eurot) teenitud Lätis, 243 tuhat eurot Leedus (2015 I poolaasta: müügitulu ei teenitud) ning ülejäänud müügitulu summas 6 555 tuhat eurot (2015 I poolaasta: 6 512 tuhat eurot) on saadud Eestis.

5 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-395	-359
Vara kindlustus	-28	-29
Maamaks	-102	-111
Parenduskulud	-125	-282
Amortisatsioonikulud	-2	-2
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-85
Müüdnud teenuste kulu kokku	-652	-868

6 Turustuskulud

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-41	-27
Reklaam, reklaamüritused	-100	-92
Turustuskulud kokku	-141	-119

7 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 21)	-587	-587
Bürookulud	-11	-11
Palgakulud, s.h maksud	-22	-18
Konsultatsioonikulud	-71	-87
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-273	-293
Muud üldhalduskulud	0	-2
Amortisatsioonikulud	-14	-1
Üldhalduskulud kokku	-979	-998

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	2 244	2 125
Saadud trahvid ja viivised	56	9
Muud tulud	1	155
Muud äritulud kokku	2 300	2 288

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-839	-664
Muud kulud	-2	-1
Muud ärikulud kokku	-841	-665

9 Kasum/-kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil

Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum ühisettevõtetest õiglase väärtuse meetodil	90	95
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	90	95

10 Finantskulud

	I poolaasta	
	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 151	-1 001
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-907	-1 001
	-244	0
Finantskulud kokku	-1 151	-1 001

11 Tulumaks

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-697	-1 350
Läti ja Leedu tütarettevõtete tulumaksukulu	-170	-171
Edasilükkunud tulumaksukulu	68	-30
Tulumaksukulu kokku	-799	-1 551

Kontsernil on seisuga 30.06.2016 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Lätis ja Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 143 tuhat (31.12.2015: 156 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

Kontserni dividendide maksmisega seotud kulu moodustas 2016. aastal 697 tuhat eurot (2015 I poolaasta: 1 350 tuhat eurot). Ülejäänud tulumaksukulu 2016. ja 2015. aasta I poolaastal on seotud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused (lisa 18)	7 697	9 016
Raha ja raha ekvivalendid kokku	7 697	9 016

13 Nõuded ja viitlaekumised**Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised**

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	382	353
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-76	-78
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 18)	306	275
Muud lühiajalised nõuded	3	3
Muud lühiajalised nõuded kokku	3	3
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	0	4
Muud viitlaekumised	74	62
Viitlaekumised kokku	74	66
Nõuded kokku	383	344

Pikaajalised nõuded

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksunõue	54	11
Kinnisvara arendusprojektidega seotud ettemaksed	63	59
Pikaajalised nõuded kokku	117	70

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2016 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 30.06.2016	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Tallinna Külkhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept.08	6 237	7 317	3%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept.08	3 270	3 291	2%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	5 117	aug.10	5 405	7 571	4%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov.10	4 940	6 514	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets.10	3 234	4 442	2%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 216	dets.11	12 280	13 512	6%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	5 149	dets.11	6 270	6 426	3%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116, Tallinn	27 365	juuli.12	30 774	34 592	16%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	4 474	märts.13	5 279	5 797	3%
Narva Prisma	Kangelaste pr 29, Narva	13 361	veebr.13	14 850	16 261	8%
Laki 24	Laki 24, Tallinn	1 854	jaan.13	1 659	1 547	1%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 705	jaan.13	7 167	8 033	4%
Stabu 10 büroohoone	Stabu 10, Riia	4 223	märts.13	4 040	4 186	2%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli.13	9 171	11 026	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli.13	12 930	14 813	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni.14	7 347	7 688	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni.14	9 719	9 710	5%
Terbata büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 427	dets.14	9 393	9 097	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	45 013	aug.14	20 328	20 870	10%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets.15	5 869	6 990	3%
Depo kaubanduskeskus (arendusjärgus)	Jelgava, Läti	16 000	jaan.15	2 305	2 305	1%
Kokku		221 026		182 467	201 988	95%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglane väärtus seisuga 30.06.2016 on 9 637 tuhat eurot (31.12.2015: 9 626 tuhat eurot).

2016. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2015	2 307	200 346	202 653
Soetused ja arendused	0	606	606
Kapitaliseeritud parendused	0	124	124
Müügid	0	-2 800	-2 800
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	1 405	1 405
Saldo seisuga 30.06.2015	2 307	199 680	201 988

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

	30.06.2016 või 01.01.16-30.06.16	31.12.2015 või 01.01.15-30.06.15
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	8 270	8 029
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-652	-868
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	199 680	200

Kõik EFTEN Kinnisvarafond AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2016 ja 31.12.2015 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 30.06.2016:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	54 236	Diskonteeritud rahavood	4 558	8,5%-9,0%	7,5%-8,5%	9,7
Tööstus, logistika	56 601	Diskonteeritud rahavood	4 983	8,6%-10,0%	8,25%-9,0%	4,5
Jaekaubandus	82 332	Diskonteeritud rahavood	6 897	8,8%-9,0%	8,0%-9,0%	9,4
Riiklik	6 514	Diskonteeritud rahavood	644	9,0%	8,5%	9,3
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 305	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	201 988		17 082			

Seisuga 31.12.2015:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	55 719	Diskonteeritud rahavood	4 450	8,5%-9,6%	7,75%-9,2%	9,2
Lao- ja tootmispiinnad	56 576	Diskonteeritud rahavood	5 158	8,6%-10,2%	8,25%-9,0%	3,9
Kaubanduspiinnad	81 507	Diskonteeritud rahavood	6 916	8,8%-9,6%	8,02%-9,0%	8,8
Riiklik	6 545	Diskonteeritud rahavood	644	9,0%	8,5%	9,3
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 305	Ostupakkumise hind	-	-	-	-
Kokku	202 652		17 168			

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;
- Kapitalisatsioonimäär: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2016 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,50%	0,00%	0,50%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 957	5 945	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,50%	57 937	56 774	55 645
					0,00%	56 626	54 236	54 622
					0,50%	53 038	51 988	50 967
Lao- ja tootmispinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-6 187	6 195	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,50%	60 176	58 992	57 837
					0,00%	57 690	56 601	55 465
					0,50%	55 564	54 484	53 430
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-8 798	8 793	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,50%	87 686	85 943	84 247
					0,00%	85 452	82 332	82 214
					0,50%	80 523	78 944	77 405
Riiklik	Üüritulu muutus +/- 10%	-774	774	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,50%	6 922	6 786	6 654
					0,00%	6 676	6 514	6 418
					0,50%	6 396	6 272	6 151

Seisuga 31.12.2015

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-6 152	6 149	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	59 240	58 288	57 129
					0,0%	56 626	55 719	54 622
					0,5%	54 321	53 461	52 410
Lao- ja tootmispinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-6 185	6 183	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	60 129	58 946	57 795
					0,0%	57 690	56 576	55 465
					0,5%	55 524	54 446	53 396
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-8 707	8 707	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	89 220	87 494	85 813
					0,0%	85 452	81 507	82 214
					0,5%	82 123	80 557	79 034
Riiklik	Üüritulu muutus +/- 10%	-777	777	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	6 956	6 819	6 685
					0,0%	6 676	6 545	6 418
					0,5%	6 427	6 302	6 180

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid.

15 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritolu- riik	Lepingu-line laenu- summa	Laenu jääk seisuga 30.06.16	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2016	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasvää- rtusest
SEB	Eesti	4 300	3 595	31.08.18	1,45%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	7 317	3,6%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 865	15.05.18	1,64%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	3 291	1,9%
SEB	Eesti	2 514	2 017	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	4 442	2,0%
SEB	Eesti	4 529	3 673	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	7 571	3,7%
Swedbank	Eesti	4 133	3 553	25.11.17	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 514	3,6%
Swedbank	Eesti	4 333	3 667	30.08.18	1,95%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	6 426	3,7%
Swedbank	Eesti	8 436	7 424	30.08.18	1,50%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	13 512	7,5%
SEB	Eesti	20 000	17 971	30.12.17	1,34%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	34 592	18,2%
SEB	Eesti	4 740	4 062	31.05.18	1,54%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 033	4,1%
SEB	Eesti	900	719	25.01.17	1,74%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 547	0,7%
Pohjola Bank	Eesti	9 700	8 232	28.02.18	1,50%	hüpoteek - Kangelaste pr 29, Tallinn	16 261	8,3%
SEB	Läti	1 980	1 680	16.04.18	2,90%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia	4 186	1,7%
						hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 839	14,4%
Danske	Eesti	15 300	14 191	25.06.18	1,30%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 870	11,4%
SEB	Läti	12 060	11 214	08.08.19	1,49%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	17 398	10,0%
Danske	Eesti	11 100	9 856	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	5 797	2,6%
SEB	Läti	3 000	2 605	17.12.18	2,64%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 097	5,7%
Swedbank	Läti	5 850	5 602	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	6 990	3,8%
Swedbank	Leedu	3 786	3 778	07.12.20	2,74%			
Kokku		118 900	105 703				199 683	107,0%

Seisuga 31.12.2015 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 717	17.09.16	1,29%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	7 315	3,8%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 933	15.05.18	1,82%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	3 331	2,0%
SEB	Eesti	1 637	1 304	26.05.16	1,84%	hüpoteek - Ülikooli 6a, Tartu	2 800	1,3%
SEB	Eesti	2 514	2 065	06.09.16	1,79%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	4 488	2,1%
SEB	Eesti	4 529	3 804	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	7 390	3,9%
Swedbank	Eesti	4 133	3 656	25.11.17	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 545	3,7%
Swedbank	Eesti	4 333	3 788	30.08.18	1,95%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	6 395	3,9%
Swedbank	Eesti	8 436	7 612	30.08.18	1,50%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	13 449	7,8%
						hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	33 776	18,8%
SEB	Eesti	20 000	18 422	30.12.17	1,70%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 131	4,3%
SEB	Eesti	4 740	4 168	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 554	0,8%
SEB	Eesti	900	747	25.01.17	2,10%			
Pohjola Bank	Eesti	9 700	8 426	28.02.18	1,50%	hüpoteek - Kangelaste pr 29, Tallinn	16 322	8,6%
SEB	Läti	1 980	1 738	16.04.18	2,90%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia	4 015	1,8%
						hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	26 046	14,9%
Danske	Eesti	15 300	14 536	25.06.18	1,30%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 803	11,7%
SEB	Läti	12 060	11 475	08.08.19	1,69%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	17 352	10,3%
Danske	Eesti	11 100	10 049	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	5 748	2,8%
SEB	Läti	3 000	2 695	17.12.18	2,84%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 033	5,9%
Swedbank	Läti	5 850	5 724	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	5 854	3,9%
Swedbank	Leedu	3 786	3 786	07.12.20	2,74%			
Kokku		120 537	109 646				200 347	112,1%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	5 029	12 305
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-95	-104
Lühiajalised laenukohustused kokku	4 934	12 201

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	105 573	109 502
sh. kohustuste lühiajaline osa	4 934	12 201
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	100 639	97 301
<i>Pangalaenud</i>	<i>100 673</i>	<i>97 340</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-35</i>	<i>-39</i>

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	5 029	12 305
2-5 aastat	100 673	97 340

Laenukohustuste rahavood	I poolaasta 2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	109 502	107 123
Saadud pangalaenud	0	7 420
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel ja investeringute müügil	-1 296	-4 500
Pangalaenude annuiteetmaksed	-2 638	-2 576
Diskonteeritud lepingutasude muutus	5	26
Saldo perioodi lõpus	105 573	107 493

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Muud võlad tarnijatele	142	151
Võlad tarnijatele kokku	142	151
Muud võlad	13	38
Muud võlad kokku	13	38
Käibemaks	234	254
Dividendide tulumaks	244	354
Ettevõtte tulumaks	26	184
Üksikisiku tulumaks	1	5
Sotsiaalmaks	1	8
Maamaks	49	16
Muud maksuvõlad	0	1
Maksuvõlad kokku	555	821
Intressivõlad	31	27
Võlad töövõtjatele	4	3
Üümike tagatisrahad	271	291
Muud viitvõlad	13	111
Viitvõlad kokku	319	431
Saadud ostjate ettemaksed	0	135
Muud ettemakstud tulud	28	25
Ettemaksed kokku	28	160
Võlad ja ettemaksed kokku	1 056	1 601

Pikaajalised võlad

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	390	349
Muud pikaajalised võlad	10	9
Muud pikaajalised võlad kokku	401	357

17 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 4 393 tuhat eurot (31.12.2015: 4 119 tuhat eurot). Edukustasukohustuse koosseisus seisuga 30.06.2016 on kajastatud müüdud kinnisvarainvesteeringute edukustasu summas 759 tuhat eurot (31.12.2015: 665 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 30.06.2016 ja 31.12.2015. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

18 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	7 697	9 016
Nõuded ostjate vastu	13	306	275
Finantsvarad kokku		8 002	9 291
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	105 573	109 502
Võlad tarnijatele	16	142	151
Üürnike tagatisrahad	16	661	639
Viitvõlad	16	48	140
Finantskohustused kokku		106 425	110 433

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 aktsionäride 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 ning intressideriiviid. 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 Kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 30.06.2016 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 95% (31.12.2015: sama) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 5% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORIGA (31.12.2015: sama). 1-kuu Euribor kõikus 2016. aasta esimesel poolaastal tasemel -0,364% kuni -0,210% (2015: -0,206% kuni 0,016%). s.o maksimaalne muutus poole aasta jooksul oli 15,4 baaspunkti (2015: 19 baaspunkti).

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 4-7 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi laenuportfelli 50%-lise osa ujuva intressimäära (1-kuu Euribori ja 3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepingutega, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda enne fondi tähtaega (s.o enne 2022. aastat);
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Kinnisvarafondi konsolideeritud laenuportfelist;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks sõlmiti kuus intressiswapi lepingut nominaalsummas kokku 53 440 tuhat eurot, kusjuures viies lepingus fikseeriti 1-kuu Euribor tasemel 0,64%-0,67% ning ühes lepingus fikseeriti 3-kuu Euribor tasemel 0,685%. Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 30.06.2016 oli kokku 50 847 tuhat eurot (31.12.2015: 52 382 tuhat eurot), s.o 48,2% kogu laenuportfelist.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2016 oli negatiivne kogusummas 2 639 tuhat eurot (31.12.2015: 1 159 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

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 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 53% (31.12.2015: 55%) ning võla kattekordaja 1,8 (31.12.2015: sama).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. All olev tabel koondab info Kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 30.06.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	376	1 132	3 705	100 489	0	105 703
Intressimaksed	141	419	1 089	2 275	0	3 923
Intressikohustused	31	0	0	0	0	31
Võlad hankijatele	142	0	0	0	0	142
Üürnike tagatisrahad	23	3	245	319	71	661
Viitvõlad	17	0	0	0	0	17
Finantskohustused kokku	730	1 554	5 039	103 083	71	110 477

Seisuga 31.12.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	464	1 397	10 400	97 240	0	109 503
Intressimaksed	152	453	1 145	2 920	0	4 669
Intressikohustused	27	0	0	0	0	27
Võlad hankijatele	151	0	0	0	0	151
Üürnike tagatisrahad	22	34	105	408	71	639
Viitvõlad	113	0	0	0	0	113
Finantskohustused kokku	930	1 884	11 650	100 568	71	115 102

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 üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks 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:

	30.06.2016	31.12.2015
Aegumata	173	195
Aegunud, s.h	209	158
<i>Kuni 30 päeva</i>	<i>76</i>	<i>55</i>
<i>30-60 päeva</i>	<i>26</i>	<i>11</i>
<i>Üle 60 päeva</i>	<i>108</i>	<i>92</i>
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-76	-78
Nõuded ostjate vastu kokku	306	275

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	7 697	9 016
Nõuded ostjate vastu	306	275
Maksimaalse krediidirisk kokku	8 002	9 291

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

Reiting	Saldo 30.06.2015
A1	2 680
A1	3 553
A3	702
C	591
A1	170
Kokku	7 696

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni vaba rahavoog lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-5% investeeritud omakapitali väärtusest. 2016. aasta I poolaastal jaotati investoritele netodividende summas 3 905 tuhat eurot (2015 I poolaastal: 5 100 tuhat eurot).

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 30.06.2016 ega 31.12.2015 õiglasest väärtuses varasid, mis kuulusid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediitiasutustelt saadud infot.

19 Aktsiakapital

2016. aasta I poolaastal kandis EFTEN Kinnisvarafond AS 2015. aasta puhaskasumist 5%, s.o 543 tuhat eurot (2015 I poolaastal: 758 tuhat eurot), kohustuslikku reservkapitali.

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2016 23 635 tuhat eurot (31.12.2015: sama). Aktsiakapital koosnes 30.06.2016 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2015: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2015: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	37 970	36 116
Potentsiaalne tulumaksukohustus	7 594	7 223
Dividendidena on võimalik välja maksta	30 376	28 893

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2016 ning 31.12.2015.

Pooleliolevad kohtuasjad

OÜ Rest Art Group (hageja) on esitanud Kontserni tütaretevõtte EFTEN SPV7 OÜ vastu hagiavalduse, nõudes kahju hüvitamist summas 102 tuhat eurot ning viivist. Asja menetleb Harju Maakohus ning käesolevaks hetkeks ei ole veel kohtuistungit peetud. Vaidlus on alles algstaadiumis, kuid Kontserni juhtkond ning nõustajad peavad tõenäoliseks, et olulises osas jäetakse hageja hagi rahuldamata. Maakohtu lahendi tegemise eeldatav aeg jääb 2016. a teise poolde. Kontsern ei ole antud asjas moodustanud eraldist seisuga 30.06.2016.

21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Kinnisvarafond AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2016. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 587 tuhat eurot (2015 I poolaasta: sama), (vt lisa 7). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2016. ega 2015. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2016. aasta ja 2015. aasta I poolaastal kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 22 tuhande euro ulatuses (2015: 18 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodidel 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.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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 investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Müügitulu	576	619
Brutokasum	576	619
Üldhalduskulud	-630	-630
Ärikasum	-54	-11
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	4 886	5 582
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	90	95
Intressitulud	40	260
Intressikulud	-134	-209
Kasum enne tulumaksu	4 830	5 716
Dividendide tulumaksukulu	0	-151
Aruandeperioodi puhaskasum	4 830	5 565

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 193	1 435
Nõuded ja viitlaekumised	1 597	2 015
Käibevara kokku	2 790	3 450
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	98 460	97 049
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	2 675	2 585
Pikaajalised nõuded	2 335	2 350
Põhivara kokku	103 470	101 983
VARAD KOKKU	106 260	105 433
LAENUKOHUSTUSED		
Laenukohustused	6 899	7 095
Võlad	393	276
Lühiajalised kohustused kokku	7 292	7 371
Pikaajalised kohustused		
Edukustasu kohustus	193	193
Pikaajalised kohustused kokku	193	193
Kohustused kokku	7 485	7 564
AKTSAKAPITAL		
Aktiakapital	23 635	23 635
Ülekurss	37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	2 303	1 760
Jaotamata kasum	35 341	34 979
Omakapital kokku	98 775	97 869
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	106 260	105 433

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	4 830	5 565
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	93	-50
Kasum/-kahjum tütar- ja ühisettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-1 522	-575
Saadud dividendid	-3 455	-5 102
Ettevõtte tulumaksukulu	0	151
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-54	-11
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-8	-46
Rahavood äritegevusest kokku	-62	-56
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	0	-693
Antud laenud	0	-1 556
Antud laenude tagasimaksed	14	5 353
Saadud dividendid	3 905	4 495
Saadud intressid	1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	3 920	7 599
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 757
Laenude tagasimaksed	-196	-4 500
Makstud intressid	0	-59
Makstud dividendid	-3 905	-5 100
Makstud dividendide tulumaks	0	-151
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-4 101	-7 053
RAHAVOOD KOKKU	-242	489
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 435	73
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-242	489
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 193	562

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 01.01.2015	23 635	37 496	1 002	29 944	92 077
Aktsiakapitali vähendamine	0	0	0	0	0
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-5 100	-5 100
Eraldised reservkapitali	0	0	758	-758	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	7 490	7 490
Saldo 30.06.2015	23 635	37 496	1 760	31 576	94 467
Saldo 01.01.2016	23 635	37 496	1 760	34 979	97 869
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-3 905	-3 905
Eraldised reservkapitali	0	0	543	-543	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	4 810	4 810
Saldo 30.06.2016	23 635	37 496	2 303	35 340	98 774

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 19.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äri- ja finantsaruandete kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	30.06.2016	30.06.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	98 774	92 542
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-101 135	-90 785
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	101 126	90 664
Kokku	98 765	92 421

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2016. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Erkki Raasuke

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Jaan Pillesaar

Nõukogu liige

Laire Piik

Nõukogu liige

Martin Hendre

Nõukogu liige

Tauno Tats

Nõukogu liige

Viljar Arakas

Juhatuse liige

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige