

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2015

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2015

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
LISAD KONSOLIDEERMISGRUPII RAAMATUPIDAMISE ASSTAARUANDELE	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 arvestusprintsippiidest	17
3 Tütar- ja ühissettevõtted	24
4 Müügitulu	26
5 Müüdid teenuste kulud	26
6 Turustuskulud	26
7 Üldhalduskulud	27
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	27
9 Kasum/ -kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	27
10 Finantskulud	27
11 Tulumaks	28
12 Raha ja raha ekvivalendid	28
13 Nõuded ja viitlaekumised	28
14 Kinnisvarainvesteeringud	29
15 Laenukohustused	33
16 Võlad ja ettemaksed	36
17 Edukustasu kohustus	37
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	37
19 Aktsiakapital	42
20 Tingimuslikud kohustused	42
21 Tehingud seotud osapooltega	43
22 Eraldised	43
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	44
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	45
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	46
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	47
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	48
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	49
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2015. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	50
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	51

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2015. aasta müügitulu oli 16,499 miljonit eurot, kasvades aastaga 14,5%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 12,023 miljonit eurot ning puhaskasum vähenes võrreldes 2014. aastaga 21%. Puhaskasum vähenes 2015. aastal seoses väiksemas mahu kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega, mis moodustas koos edukustasureservi muutusega kokku 2,386 miljonit eurot (2014: 6,829 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2015. aastal 91% (2014: 94%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2015. aastal 9% (2014: 6%) müügitulust. Antud näitaja alusel on EFTEN Kinnisvarafond parima äriefektiivsusega kinnisvarafond Balti riikides.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aastal müügitulust 19,2%. 2014. aasta sama näitaja jäi 18,3% tasemele.

	2015	2014
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	16,499	14,409
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,767	-1,110
Intressikulud ja intressitulud	-2,114	-1,848
Neto üüritulu miinus finantskulud	12,618	11,451
Valitsemistasud	-1,174	-1,080
Muud tulud ja -kulud	-0,233	-0,449
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust, ühissettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu	11,211	9,923

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2015 214,743 miljonit eurot (31.12.2014: 204,979 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 202,653 miljonit eurot (31.12.2014: 189,693 miljonit eurot). EFTEN Kinnisvarafond on bilansimahult suurim ainult Balti riikidele keskendunud ärikinnisvara fond.

	31.12.2015	31.12.2014
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	202,653	189,693
Muud pikaajalised varad	2,667	2,724
Käibevara, v.a raha	0,407	0,620
Netovõlg	-107,880	-100,953
Puhasväärtus (NAV)	97,848	92,084
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	2,4840	2,3377

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 6,3% tulenevalt uutest investeeringutest, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kuljuhtimisest. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 2015. aastal 19,7% (2014: 24,9%), mis varasema perioodiga vähenes tulenevalt väiksemas mahus tehtud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest. Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2015. aastal refinantseeris Kontsern olemasolevaid laene, saades tehingutest investeerimiseks lisavahendeid 2,35 miljoni euro väärtuses (2014: 6,3 miljoni väärtuses).

Kontsern sõlmis 2015. aastal pikaajalise madala laenukohustuste intressimäära kindlustamiseks intressiswapi lepinguid 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 31.12.2015 oli kokku 52 382 tuhat eurot, s.o 47,8% kogu laenuportfellist. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 2,05% (2014: 1,9%) ning LTV (Loan to Value) 54% (2014: 59%).

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2015. aastal maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto)dividende 5,1 miljonit eurot, s.o 12,9 senti aktsia kohta ning aasta varem maksti (neto)dividende 2,44 miljonit eurot, s.o 6,05 senti aktsia kohta. Lisaks maksis EFTEN Kinnisvarafond AS 2014. aastal aktsiakapitali vähendamise eest aktsionäridele 2,1 miljonit eurot, mis suurendas aktsionäridele väljamakset lisaks 5,2 senti võrra aktsia kohta.

12 kuu kohta	31.12.2015	31.12.2014
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)x100	12,7	17,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100	5,7	8,2
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)x100 ¹	19,7	24,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	1,8	1,9

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2015. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 23 (2014: 21) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 202,653 miljonit eurot ning soetusmaksumus 184,182 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 31.12.2015 seisuga oli 9,6 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 39%; 7 investeeringut
- büroopinnad 26%; 9 investeeringut
- lao- ja tootmispinnad 27%; 5 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 8%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2015	Kontserni osalus, %	Üüri netopind	Üüritulu aastas	Täituvus, %
Tallinna 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	97
Logistika/ ladu kokku		94 589	4 965	100
Võru Rautakesko	100	3 120	318	100
UKU Keskus	100	5 117	639	100
Mustika Keskus	100	27 475	2 789	94
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		62 667	6 687	100
Lauteri 5	100	3 942	374	88
Ülikooli 6a	100	2 328	208	100
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	89
Stabu 10 büroohoone	100	3 766	392	100
Lacpleca 20a büroohoone	100	4 427	722	100
Menulio 11 politseimaja	100	5 620	519	59
Büroo kokku		44 007	4 077	100
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	5 744	644	100
Hotell Palace (hotellid)	50	4 883	606	100

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 4,7 (2014: 4,9) aastat ning seisuga 31.12.2015 on Kontsernil kokku 290 (2014: 285) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 59,5% moodustab 14 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Prisma Peremarket AS	15,30%
Rautakesko AS	9,60%
DHL Estonia AS	5,40%
Logistika Pluss OÜ	5,10%
Premia Tallinna Külmoone AS	3,90%
Riigi Kinnisvara	3,80%
Eesti Energia AS	3,60%
Livonia Print SIA	2,60%
Arvato Services Estonia OÜ	2,50%
Vilnius County Police Headquarters	2,40%
Äripäev AS	1,90%
Kinnisvaravalduse AS	1,90%
Kwintet production SIA	1,70%
Ülejäänud	40,30%

Kinnisvarainvesteeringud 2015. aastal

2015. aastal tegi EFTEN Kinnisvarafond kaks uut kinnisvarainvesteeringut. Fond soetas Lätis, Jelgava linnas kinnistu, kuhu plaanitakse rajada tuntud Läti ehitusmaterjalide müüja, DEPO, konsteptsioonile sobilik ehitusmaterjalide kauplus. Lisaks tegi fond oma esimese investeeringu Leedus omandades SEB grupi tütafirmat, Litectus UAB'it, Menulio 11 ärihoone Vilniuses. Fond viis samuti lõpuni 2014. aastal asutatud DHL'i lao- ja logistika keskuse laienduse rajamise Tallinnas, Betooni 1a kinnistul. Laienduse käigus ehitati juurde 3 700 m² kaasaegset laopinda laiendades kogu hoonet 10 700 m²ni. Hoone ainuürnrik on DHL.

2015. aasta tähistab EFTEN Kinnisvarafondi investeerimistegevuse lõppemist. Fondi lõpptähtaeg saabub 2022. aastal. Fond jätkab oma strateegiliste eesmärkide elluviimist, milleks on väiksemate investeeringute müük, ning keskendumine suurematele investeeringutele.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2015. aasta jooksul hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis ümberhindamiste tulemusel 1,4% (2014: 4,9%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 2,838 miljonit eurot (2014: 8,364 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. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on väljumistootlikkused sarnaselt 2014. aastaga veidi alanenud, jäädes vahemikku 7,75%-9,0% (2014: 8,0% - 9,0%). Samal põhjusel on alanenud ka rahavoo diskontomäärad, mis sõltuvalt objekti kvaliteedist jäävad vahemikku 8,6%-10,2% (2014: 9,2% - 10,5%).

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 lao ja logistikapindade segment ning kaubanduspindade segment, kus 2016. aasta oodatav neto-rahavoo investeringute seotusmaksumusse annab kokku 8,8% puhastootlust. Büroosegimenti vastav tootlus on olnud 7,7%.

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2015 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 61,131 miljonit eurot (31.12.2014: sama). Aktsiate arv seisuga 31.12.2015 oli 39 391 371 tükki (31.12.2014: sama).

	2015	2014	2013	2012	2011
Aktsiate arv perioodi alguses	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	40 405 606	25 057 010	8 393 059



	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.05.2008
NAV aksia kohta, €	2,4840	2,3377	2,0161	1,7613	1,6140	1,2315	1,0123	0,6000
NAV kasv aastas	6%	16%	14%	9%	31%	22%	69%	-
NAV kasv 2 aastat	23%	33%	25%	43%	59%	105%	-	-
NAV kasv 3 aastat	41%	45%	64%	74%	169%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	54%	190%	99%	194%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	102%	231%	236%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	145%	390%	-	-	-	-	-	-

EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2015

	Osalus aktsiakapitalis, %
LHV Pensionifondid	33,5
Danske Pensionifondid	16,7
Trio Holding OÜ	11,1
Ambient Sound Investments OÜ	6,3
Nordea Pensionifondid	3,1
Ülejäänud	29,3

Väljavaated 2016. aastale

2016. aasta on alanud finantstrugudele väga raskelt. Peale detsembrikuist USA Federal Reserve'i 0,25% baasintressitõusu ollakse konsensusel, et edasised intressitõstmised on hetkel välistatud ning halva makromajandusliku fooni taustal võib FED oma toonase otsuse ringi vaadata. See on ühtlasi lükanud kaugesse tulevikku intressi baasmäärade tõusu ootused ka Euroopas. Antud teadmisele tuginedes võib eeldada ekspansivse rahapoliitika jätku pigem kauem kui seda arvati eelmise aasta keskel. Madala intressikeskkonna jätkumine omab otsest mõju ärikinnisvarale, kus võib eeldada edasist tootlusmäärade langust. Balti riikide suhteliselt kõrged tootlusmäärad võrreldes Kesk- ja Ida-Euroopa peamiste keskustega, meelitavad siia regiooni uusi investoreid.

Balti riikides tehti mullu ärikinnisvarainvesteeringuid 1,2 miljardi euro väärtuses. Sellega ületati ka enne kriisi, 2007. aasta, tase kui kogu investeeringute maht oli 1,0 miljard eurot. 2016. aastal võib eeldada taaskordse rekordmäära ületamist, kuid samas jääb Balti ärikinnisvaraturg jätkuval kordades ebalikviidsemeks kui Skandinaavia arenenud kinnisvaraturud. Ärikinnisvara väärtuse kasvu panustab, eelkõige tänu uute investorite lisandumise, jätkuv tootlusmäärade langus. Üüritasemete tõus on pigem marginaalne, kuna uute äripindade nõudlus ja pakkumine on suures piiris tasakaalus. Balti riikide lõikes eksisteerib teatud anomaaliaid, nagu näiteks lisanduv uute kaubanduspindade maht Tallinnas või uute büroopindade maht Vilniuses, kuid suures piiris on erisegementide lõikes nõudlus ja pakkumine suhteliselt hästi tasakaalus.

Eeldades tänase julgeolekuolukorra jätkuvat püsimist ning uute makromajanduslike vapustuste puudumist, tuleb 2016. aasta ärikinnisvarasektorile soodne.

Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu koosolekud toimusid 2015. aastal neljal korral ning kolmel korral võeti vastu otsuseid koosolekut kokku kutsumata. Vastavalt põhikirjale on nõukogu pädevuses muuhulgas eelarve kinnitamine, tegevusstrateegia määramine ja tegevuses oluliste muudatustega seotud otsust vastuvõtmine, samuti igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks juhatusele nõusolekute andmine.

2015. aastal toimus üks aktsionäride üldkoosolek – korraline üldkoosolek 15. aprillil. Nimetatud koosolekul otsustasid fondi aktsionärid ühehäälselt kinnitada 2014. majandusaasta aruande, maksta netodividendi summas 5 100 000 eurot ja kinnitada põhikirja uue redaktsiooni.

Fondi nõukogus on kaheksa liiget: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Martin Hendre, Tauno Tats ja Erkki Raasuke. Muudatusi eelmisel aastal nõukogu liikmete osas ei toimunud.

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

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2015	2014
€ tuhandetes			
Müügitulu	4	16 499	14 409
Müüdid teenuste kulu	5	-1 554	-921
Brutokasum		14 945	13 488
Turustuskulud	6	-213	-189
Üldhalduskulud	7	-2 020	-2 886
Muud äritulud	8	4 173	8 901
Muud ärikulud	8	-1 174	-714
Ärikasum		15 711	18 600
Kasum/ -kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	103	-494
Finantstulud		8	124
Finantskulud	10	-2 122	-1 971
Kasum enne tulumaksu		13 700	16 258
Tulumaksukulu	11	-1 677	-1 091
Aruandeaasta puhaskasum		12 023	15 167

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		2015	2014
€ tuhandetes			
Aruandeaasta puhaskasum		12 023	15 167
Muu koondkahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	18	-1 159	0
Muu koondkahjum kokku		-1 159	0
Aruandeaasta koondkasum kokku		10 864	15 167

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	9 016	11 942
Nõuded ja viitlaekumised	13	343	551
Ettemakstud kulud		55	69
Varud		9	0
Käibevara kokku		9 423	12 562
Pikaajalised nõuded	13	70	228
Ühisettevõtete osad	3	2 585	2 482
Kinnisvarainvesteeringud	14	202 653	189 693
Materiaalne põhivara		13	15
Põhivara kokku		205 320	192 417
VARAD KOKKU		214 743	204 979
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	12 201	9 531
Tuletisinstrumendid	18	1 159	0
Võlad ja ettemaksed	16	1 601	1 350
Lühiajalised kohustused kokku		14 961	10 881
Laenukohustused	15	97 301	97 593
Muud pikaajalised võlad	16	357	359
Edukustasu kohustus	17	4 119	3 667
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	156	154
Pikaajalised eraldised	22	0	240
Pikaajalised kohustused kokku		101 934	102 013
Kohustused kokku		116 895	112 895
Aktsiakapital	19	23 635	23 635
Ülekurss		37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	19	1 760	1 002
Riskimaandamise reserv	18	-1 159	0
Jaotamata kasum	20	36 116	29 951
Omakapital kokku		97 848	92 084
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		214 743	204 979

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2015	2014
€ tuhandetes			
Puhaskasum		12 023	15 167
Puhaskasumi korrigeerimised:			
Kasum/ -kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	-103	494
Finantstulud		-8	-124
Finantskulud	10	2 122	1 971
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-2 838	-8 363
Edukustasu kohustuse muutus	7	452	1 535
Põhivara kulum ja väärtuse langus		5	3
Tulumaksukulu	11	1 677	1 091
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 307	-3 392
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		13 330	11 775
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	13,16	-441	702
Rahavood äritegevusest kokku		12 889	12 477
Materiaalse põhivara soetus		-3	-8
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-7 868	-48 853
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	189	10 245
Tütaretevõtete soetus	3	-2 051	0
Ühissetevõtte müük		0	902
Antud laenud		-40	-2 902
Antud laenude tagasimaksud		3	2 400
Saadud dividendid		0	31
Saadud intressid		1	134
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 769	-38 051
Saadud laenud	15	12 206	34 574
Laenude tagasimaksud kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel	15	-4 500	-4 636
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	15	-5 342	-4 229
Makstud intressid		-2 099	-2 017
Oma aktsiate tagasiost		0	-2 101
Makstud dividendid	18	-5 100	-2 445
Makstud dividendide tulumaks		-1 210	-642
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-6 045	18 506
RAHAVOOD KOKKU		-2 925	-7 069
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		11 941	19 010
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 925	-7 069
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 016	11 941

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaan- damise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2013	24 243	38 989	480	0	17 750	81 463
Aktiivkapitali vähendamine	-609	-1 493	0	0	0	-2 101
Makstud dividendid	0	0	0	0	-2 445	-2 445
Eraldised reservkapitali	0	0	521	0	-521	0
Tehingud omanikega kokku	-609	- 1 493	521	0	-2 966	-4 546
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	15 167	15 167
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	0	15 167	15 167
Saldo 31.12.2014	23 635	37 496	1 002	0	29 951	92 084
Makstud dividendid	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
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	12 023	12 023
Muu koondkahjum	0	0	0	-1 159	0	-1 159
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	-1 159	12 023	10 864
Saldo 31.12.2015	23 635	37 496	1 760	-1 159	36 116	97 848

Aktiivkapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18 ja 19.

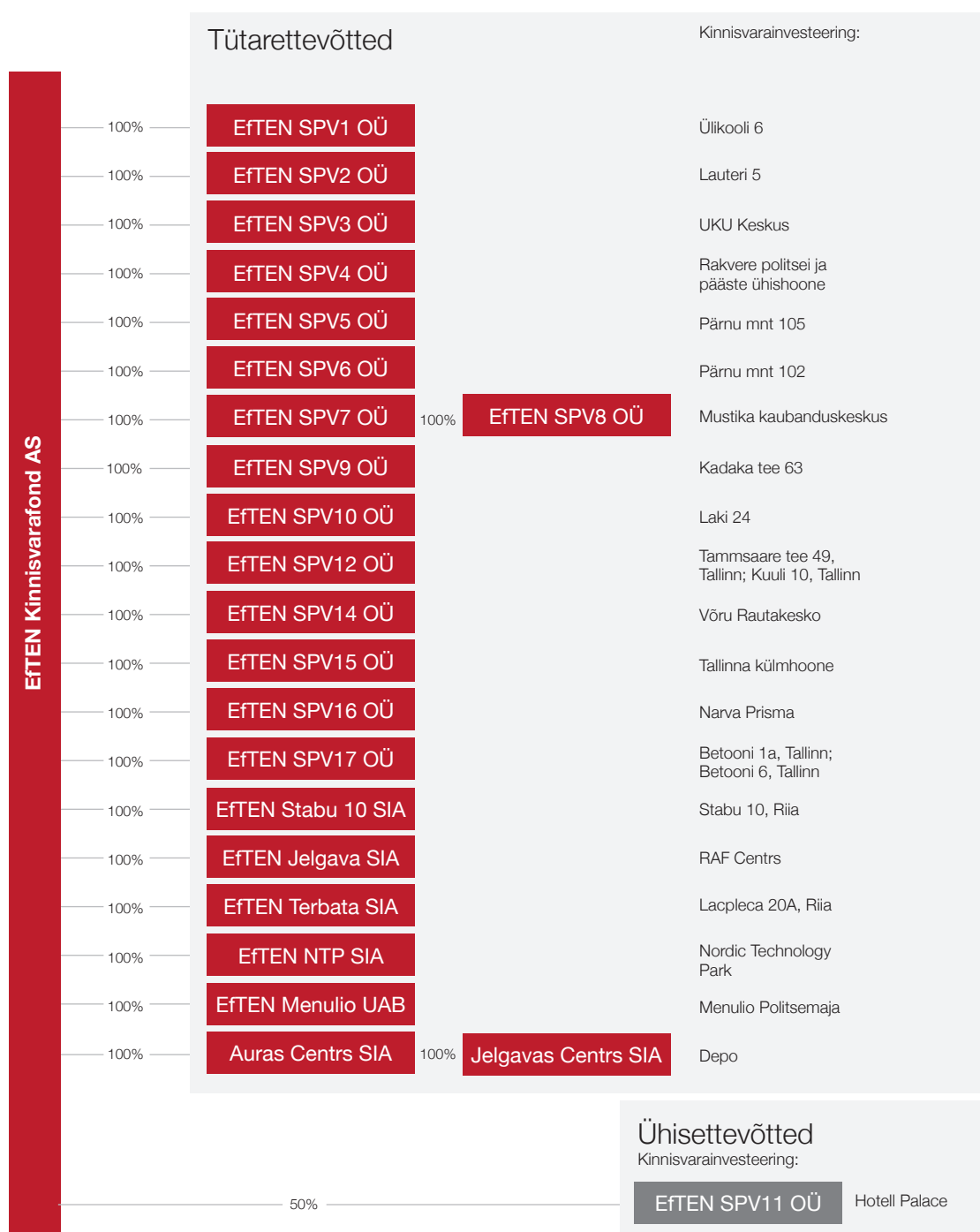
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1. Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütaretevõtete 31.12.2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 29. veebruaril 2016. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2015 on järgmine (vt ka lisa 3):



2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2015:

“Muudatused IFRS-ides 2013” (rakendub 1. jaanuaril 2015 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 40 muudeti selgitamiseks, et IAS 40 ja IFRS 3 ei välista üksteist. IAS 40 juhised aitavad aruande koostajatel eristada kinnisvarainvesteeringut ja omaniku poolt kasutatavat kinnistut. Aruannete koostajad peavad ka lähtuma IFRS 3 juhistest, et otsustada, kas kinnisvarainvesteeringu omandamine on äriühendus. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2015 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 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 õiglasest väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist 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 õiglasest väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaastakse APIM tingimuse hindamisel.

Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasest 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 õiglasel väärtusel 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 krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikast tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada kohe 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.

“Muudatused IFRS-ides 2012” (rakendub 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 24 muudeti, et lisada seotud osapoolteks ettevõtte, mis osutab aruandvale ettevõttele või aruandva ettevõtte emaetevõttele võtmejuhtkonna teenuseid (e. „juhtimissetevõtte“), ning et nõuda juhtimissetevõtte poolt aruandvalt ettevõtelt teenuste eest võetud tasu summade avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

“Muudatused IFRS-ides 2014” (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 34 nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on „avalikustatud mujal vahearuandes“. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

“Avalikustamise projekt” – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas. Kontsern hindab muudatuste 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 renditavadel varadel 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 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 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. Valdkonrad, 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) üüritulu, 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. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on diskontomäärad võrreldes 2014. aastaga alanenud, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 8,6% kuni 10,2% (2014: 9,2% kuni 10,5%). Väljumistootlikkused on 2015. aastal võrreldes aasta varasemaga jäänud suhteliselt samale tasemele, 7,75%-9% (2014: 8%-9%).

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 ühissetevõtetes 50%-line osalus ning ühissetevõtete juhatuse liikmed kattuvad samuti Kontserni emaettevõtete juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühissetevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on Kontsernil ühissetevõtete 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 tütaretevõtete ja ühissetevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütaretevõtted ja ühissetevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütaretevõtjad 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.

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

Tütaretevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised 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 tütaretevõtted (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 koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Investeering tütar- ja ühissetevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütaretevõtetesse ja ühissetevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütaretevõtete ja ühissetevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest 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 soetusmaksumus, 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 õiglasest 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 õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügi valmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2015. ja 2014. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu 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 nüüdisväärtust, 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.

Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid 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 tuletisinstrumendid 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 koheselt 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 laenuriski 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 kasumiaruandesdele siis, kui tulevikutehing toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt 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 õiglasel 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 renditulused (sh rent 1 m² 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 nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära 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 kulutusi. 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel 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 perioodiseeritakse 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 akumulatsioonid kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Emettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79). 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 suurus tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

3. Tütar- ja ühisettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha-maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2015	31.12.2014
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV1 OÜ	Eesti	Ülikooli 6a, 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	-
Jelgavas Centrs SIA	Läti	Depo	100	-
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	-
Ühisettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

Kõik tütaretevõtted ja ühisettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütaretevõtte ega ühisettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

01.02.2015 soetas EFTEN Kinnisvarafond AS 100%-lise tütarettevõtte Auras Centrs SIA, kellele omakorda kuulub 100%-line tütarettevõtte Jelgavas Centrs SIA. EFTEN Kinnisvarafond AS maksis ettevõtete soetuse eest müüjale 2 069 tuhat eurot. Ettevõtted tegelevad Depo kaubanduskeskuse arendusega Jelgavas. Ettevõtete netovara õiglane väärtus soetuse hetkel oli järgmine:

	Õiglane väärtus
Raha	18
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	2 230
Muud laenud	-172
Muud kohustused	-7
Netovara õiglane väärtus	2 069
Soetusmaksumus	2 069
Firmaväärtus	0

Auras Centrs SIA 2015. aasta konsolideeritud kulud moodustasid kokku 14 tuhat eurot ning ettevõtte aruandeaastal tulu ei teeninud.

2015. aasta septembris asutas EFTEN Kinnisvarafond AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Menulio UAB, makstes tütarettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. Tütarettevõtte asutati kinnisvarainvesteeringu soetamiseks Vilniuses.

Seisuga 31.12.2015 kuulus Kontsernile üks ühissetevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2015 või 2015 kohta
€ tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid	398
Muu käibevara	108
Käibevara kokku	506
Kinnisvarainvesteeringud	9 626
Põhivara kokku	9 626
VARAD KOKKU	10 132
Lühiajalised laenukohustused	88
Muud lühiajalised kohustused	83
Lühiajalised kohustused kokku	171
Pikaajalised laenukohustused	4 792
Pikaajalised kohustused kokku	4 792
KOHUSTUSED KOKKU	4 963
NETOVARA	5 169
Müügitulu	607
Puhaskasum	206

2015. ja 2014. aastal on investeeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

€ tuhandetes	31.12.2015	31.12.2014
Bilansiline väärtus perioodi alguses	2 482	3 007
Kasum/ -kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 9)	103	-525
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	2 585	2 482

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 31.12.2015 on kokku 5 169 tuhat eurot. Kontsernile kuulub ühissetevõttest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetevõtte netovara väärtusega.

4. Müügitulu

Tegevusalad	2015	2014
€ tuhandetes		
Üüritud büroopindadelt	3 895	3 462
Üüritud riiklikelt institutsioonidelt	644	644
Üüritud kaubanduspindadelt	6 792	6 405
Üüritud lao- ja logistikapindadelt	4 626	3 499
Üüritud parklalt	128	85
Muud müügitulud	414	314
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	16 499	14 409

Kontserni müügitulust on 3 427 tuhat eurot (2014: 1 264 tuhat eurot) teenitud Lätis, 26 tuhat eurot Leedus (2014: müügitulu ei teenitud) ning ülejäänud müügitulu summas 13 046 tuhat eurot (2014: 13 145 tuhat eurot) on saadud Eestis.

5. Müüdnud teenuste kulud

	2015	2014
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-731	-463
Vara kindlustus	-58	-58
Maamaks ja kinnisvaramaks	-205	-124
Parenduskulud	-481	-264
Palgakulud, s.h maksud	0	-3
Amortisatsioonikulud	-4	-2
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-76	-5
Müüdnud teenuste kulu kokku	-1 554	-921

6. Turustuskulud

	2015	2014
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-54	-45
Reklaam, reklaamüritused	-159	-144
Turustuskulud kokku	-213	-189

7. Üldhalduskulud

	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 21)	-1 174	-1 080
Bürookulud	-20	-21
Palgakulud, s.h maksud	-46	-30
Konsultatsioonikulud	-320	-210
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-452	-1 535
Muud üldhalduskulud	-6	-10
Amortisatsioonikulud	-1	-1
Üldhalduskulud kokku	-2 020	-2 886

8. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	4 009	8 834
Saadud trahvid ja viivised	8	31
Muud tulud	156	37
Muud äritulud kokku	4 173	8 901

Muud ärikulud	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-1 171	-469
Kahjuhüvitised	0	-240
Muud kulud	-4	-5
Muud ärikulud kokku	-1 174	-714

9. Kasum/ -kahjum ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil

	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum/ -kahjum ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	103	-525
Dividenditulud	0	31
Kasum/ -kahjum ühissettevõtetest kokku	103	-494

10. Finantskulud

	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h	-2 122	-1 971
Intressikulud laenuidelt	-1 952	-1 971
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-170	0
Finantskulud kokku	-2 122	-1 971

11. Tulumaks

	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulumaksukulu	-1 686	-937
Edasilükkunud tulumaksukulu	9	-154
Tulumaksukulu kokku	-1 677	-1 091

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 156 tuhat (31.12.2014: 154 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

Kontserni dividendi maksmisega seotud kulu moodustas 2015. aastal 1 362 tuhat eurot (2014: 844 tuhat eurot). Ülejäänud tulumaksukulu 2015. ja 2014. aastal on seotud Lätis asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

12. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	9 016	11 942
Raha ja raha ekvivalendid kokku	9 016	11 942

13. Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	353	472
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-78	-3
Nõuded ostjate vastu kokku	275	469
Muud lühiajalised nõuded	3	3
Muud lühiajalised nõuded kokku	3	3
Intressid	0	0
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	4	58
Muud viitlaekumised	61	22
Viitlaekumised kokku	65	80
Nõuded kokku	343	551

Pikaajalised nõuded

	31.12.2015	31.12.2014
€ tuhandetes		
Antud laenud	0	127
Edasilükkunud tulumaksunõue	11	0
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	59	101
Pikaajalised nõuded kokku	70	228

14. Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2015 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2015	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes						
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	7 315	3%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	3 331	2%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	5 117	aug. 10	5 397	7 390	3%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 940	6 545	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 233	4 488	2%
Ülikooli 6	Ülikooli 6, Tartu	2 328	mai. 11	2 329	2 800	1%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 216	dets. 11	12 280	13 449	6%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	5 149	dets. 11	6 270	6 395	3%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116, Tallinn	27 475	juuli. 12	30 690	33 776	16%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	4 474	märts. 13	5 182	5 748	3%
Narva Prisma	Kangelaste pr 29, Narva	13 361	veebr. 13	14 850	16 322	8%
Laki 24	Laki 24, Tallinn	1 854	jaan. 13	1 659	1 554	1%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 705	jaan. 13	7 167	8 131	4%
Stabu 10 büroohoone	Stabu 10, Riia	3 766	märts. 13	4 019	4 015	2%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	11 106	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 930	14 940	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	7 642	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 719	9 710	5%
Lacpleca 20a büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 427	dets. 14	9 051	9 033	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	45 013	aug. 14	20 280	20 803	10%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	5 854	5 854	3%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendus-järgus	jaan. 15	2 306	2 306	1%
Kokku		207 007		184 182	202 653	94%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglane väärtus seisuga 31.12.2015 on 9 626 tuhat eurot (31.12.2014: 9 796 tuhat eurot).

2015. ja 2014. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2013	2 142	140 703	142 845
Soetused ja arendused	3 030	45 513	48 543
Kapitaliseeritud parendused	0	240	240
Müügid	0	-10 300	-10 300
Ümberklassifitseerimised	-5 172	5 172	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	8 364	8 364
Saldo seisuga 31.12.2014	0	189 692	189 692
Soetused ja arendused	76	7 476	7 552
Kapitaliseeritud parendused	0	339	339
Soetused äriühendustest (lisa 3)	2 230	0	2 230
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	2 838	2 838
Saldo seisuga 31.12.2015	2 306	200 345	202 652

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	16 085	14 095
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-1 554	-921
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	0	305
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	200 345	189 692

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

EFTEN Kinnisvarafond AS ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2015	31.12.2014
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	13 743	12 024
2-5 aastat	31 876	32 907
Üle 5 aasta	12 259	21 019
Kokku	57 878	65 950

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2015 ja 31.12.2014 Kontserni aruanne-tes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

2015. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	55 719	Diskonteeritud rahavood	4 450	8,5%-9,6%	7,75%-9,2%	9,2
Lao- ja tootmispinnad	56 576	Diskonteeritud rahavood	5 158	8,6%-10,2%	8,25%-9,0%	3,9
Kaubanduspinnad	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					

2014. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	48 342	Diskonteeritud rahavood	3 390	9,2%-10,44%	8,0%-8,75%	8,9
Lao- ja tootmispinnad	54 019	Diskonteeritud rahavood	5 721	9,3%-10,5%	8,5%-9%	4,6
Kaubanduspinnad	80 871	Diskonteeritud rahavood	6 811	9,21%-9,6%	8%-9%	9,3
Riiklik	6 461	Diskonteeritud rahavood	645	9,3%	8,5%	9,3
Kokku	189 693					

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 31.12.2015 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähene- mise mõju väärtusele	Suurene- mise 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
Kaubandus- pinnad	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

Seisuga 31.12.2014

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähene- mise mõju väärtusele	Suurene- mise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroo	Üüritulu muutus +/-10%	-4 301	4 299	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	49 484	48 686	47 910
					0,0%	49 132	48 342	47 573
					0,5%	48 819	48 037	47 275
Tööstus, logistika	Üüritulu muutus +/-10%	-5 199	5 202	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	56 945	55 958	54 996
					0,0%	54 963	54 019	53 101
					0,5%	53 195	52 293	51 414
Jae- kaubandus	Üüritulu muutus +/-10%	-8 641	8 642	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	86 219	84 513	82 851
					0,0%	82 491	80 871	79 288
					0,5%	79 195	77 619	76 142
Riiklik	Üüritulu muutus +/-10%	-767	767	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	6 865	6 730	6 599
					0,0%	6 589	6 461	6 336
					0,5%	6 344	6 221	6 102

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

15. Laenukohustused

Seisuga 31.12.2015 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja pärit- oluuriik	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%
SEB	Eesti	20 000	18 422	30.12.17	1,70%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	33 776	18,8%
SEB	Eesti	4 740	4 168	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 131	4,3%
SEB	Eesti	900	747	25.01.17	2,10%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 554	0,8%
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%
Danske	Eesti	15 300	14 536	25.06.18	1,30%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	26 046	14,9%
SEB	Läti	12 060	11 475	08.08.19	1,69%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 803	11,7%
Danske	Eesti	11 100	10 049	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	17 352	10,3%
SEB	Läti	3 000	2 695	17.12.18	2,84%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	5 748	2,8%
Swedbank	Läti	5 850	5 724	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 033	5,9%
Swedbank	Leedu	3 786	3 786	07.12.20	2,74%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	5 854	3,9%
Kokku		120 537	109 646				200 347	112,1%

Seisuga 31.12.2014 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2014	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 31.12.2014	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 981	17.09.16	1,48%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	7 351	4,3%
DnB Nord	Eesti	2 239	2 067	15.05.18	1,98%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	3 417	2,2%
SEB	Eesti	1 637	1 391	26.05.16	2,03%	hüpoteek - Ülikooli 6a, Tartu	2 238	1,5%
SEB	Eesti	2 514	2 160	06.09.16	1,98%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	4 532	2,3%
SEB	Eesti	4 529	4 059	23.01.17	2,22%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	7 330	4,4%
Swedbank	Eesti	4 133	3 863	25.11.17	2,13%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 461	4,2%
Swedbank	Eesti	4 333	4 024	30.08.18	1,97%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	6 574	4,4%
Swedbank	Eesti	8 436	7 977	30.08.18	1,97%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	13 140	8,7%
SEB	Eesti	20 000	19 288	30.12.17	1,73%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	33 370	20,9%
SEB	Eesti	4 740	4 371	25.01.17	2,13%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	7 848	4,7%
SEB	Eesti	900	801	25.01.17	2,13%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 496	0,9%
Pohjola Bank	Eesti	9 700	8 904	28.02.18	2,38%	hüpoteek - Kangelaste pr 29, Tallinn	16 097	9,7%
SEB	Läti	1 500	1 363	15.04.18	2,93%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia	3 493	1,5%
Danske	Eesti	14 300	14 252	25.06.18	1,32%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 391	15,5%
SEB	Läti	12 060	11 979	08.08.19	1,88%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 219	13,0%
Danske	Eesti	11 100	9 424	28.06.19	1,53%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	15 781	10,2%
SEB	Läti	3 000	2 869	17.12.18	3,03%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	5 939	3,1%
SEB	Eesti	4 500	4 500	30.06.15	2,62%	EFTEN SPV7 OÜ garantii	0	4,9%
Kokku		113 921	107 273				180 677	116,5%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2015	31.12.2014
€ tuhandetes		
Lühiajalised pangalaenu	0	4 500
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	12 305	5 086
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-104	-55
Lühiajalised laenukohustused kokku	12 201	9 531

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	109 502	102 624
sh. kohustuste lühiajaline osa	12 201	5 031
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	97 301	97 593
<i>Pangalaenud</i>	97 340	97 687
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-39	-94

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	12 305	9 586
2-5 aastat	97 340	97 687

Laenukohustuste rahavood	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	107 123	81 361
Saadud pangalaenud	12 206	34 574
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel ja investeringute müügil	-4 500	-4 636
Pangalaenude annuiteetmaksed	-5 342	-4 229
Diskonteeritud lepingutasude muutus	14	53
Saldo perioodi lõpus	109 502	107 123

16. Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	0	366
Muud võlad tarnijatele	151	126
Võlad tarnijatele kokku	151	492
Muud võlad	39	29
Muud võlad kokku	39	29
Käibemaks	254	223
Dividendide tulumaks	354	202
Ettevõtte tulumaks	184	95
Üksikisiku tulumaks	5	1
Sotsiaalmaks	8	2
Maamaks, kinnisvaramaks	16	0
Muud maksuvõlad	1	2
Maksuvõlad kokku	821	524
Intressivõlad	27	28
Võlad töövõtjatele	3	1
Üürnike tagatisrahad	291	219
Muud viitvõlad	111	31
Viitvõlad kokku	431	280
Saadud ostjate ettemaksed	135	0
Muud ettemakstud tulud	25	25
Ettemaksed kokku	160	25
Võlad ja ettemaksed kokku	1 601	1 350

Pikaajalised võlad

	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	349	353
Muud pikaajalised võlad	9	5
Muud pikaajalised võlad kokku	357	359

17. Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2015 arvestanud edukustasu kohustust summas 4 119 tuhat eurot (31.12.2014: 3 667 tuhat eurot). Edukustasukohustuse koosseisus seisuga 31.12.2015 on kajastatud 2013. ja 2014. aastal müüdud kinnisvarainvesteeringute edukustasu summas 665 tuhat eurot (31.12.2014: sama).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2015 ja 31.12.2014. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

18. Finantsinstrumendid, 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	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	9 016	11 942
Nõuded ostjate vastu	13	275	469
Finantsvarad kokku		9 290	12 410
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	109 502	107 124
Võlad tarnijatele	16	151	492
Üürnike tagatisrahad	16	640	573
Viitvõlad	16	140	61
Finantskohustused kokku		110 433	108 250

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 investimisotsuste 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 31.12.2015 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 95% (31.12.2014: 98,1%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 5% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORIGA (31.12.2014: 1,9%). 1-kuu Euribor kõikus 2015. aastal tasemel -0,206% kuni 0,016% (2014: 0,005% kuni 0,269%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 22,2 baaspunkti (2014: 26,4 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 intressimäärade suurenemise riski läbi laenuportfelli 50%-lise osa ujuva intressimäärade (1-kuu Euribori ja 3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepingutega, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäärade 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 31.12.2015 oli kokku 52 382 tuhat eurot, s.o 47,8% kogu laenuportfelist.

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid hedge accounting põhimõttel. Kontserni intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2015 oli negatiivne kogusummas 1 159 tuhat eurot. Intressimäärade 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 31.12.2014 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 55% (31.12.2014: 59%) ning võla kattekordaja 1,8 (2014: 1,9).

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

Seisuga 31.12.2015	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
Intressimaksud	152	453	1 145	2 920		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

Seisuga 31.12.2014	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	421	1 243	7 922	97 538	0	107 124
Intressimaksud	173	495	1 334	3 806	0	5 808
Intressikohustused	28	0	0	0	0	28
Võlad hankijatele	492	0	0	0	0	492
Üürnike tagatisrahad	0	25	67	390	91	573
Viitvõlad	32	0	0	0	0	32
Finantskohustused kokku	1 147	1 763	9 323	101 734	91	114 058

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 minimiseerimiseks 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 ankurüürikuga 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 krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks 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:

	31.12.2015	31.12.2014
<i>Aegumata</i>	195	258
Aegunud, s.h	157	213
<i>Kuni 30 päeva</i>	55	190
<i>30-60 päeva</i>	11	6
<i>Üle 60 päeva</i>	91	17
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-78	-3
Nõuded ostjate vastu kokku	275	469

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	9 016	11 942
Nõuded ostjate vastu	275	469
Maksimaalse krediidirisk kokku	9 290	12 410

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

Reiting	Saldo 31.12.2015
A1	7 252
A3	960
C	803
Kokku pangakontode saldod	9 016

Kapitalijuhtimine

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

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

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

Kontserni vaba rahavoog lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-5% investeeritud omakapitali väärtusest. 2015. aastal jaotati investoritele netodividende summas 5 100 tuhat eurot (2014: 2 445 tuhat eurot). 2016. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafondi juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada 2015. aasta kasumist dividendideks 3 905 tuhat eurot.

Õiglase 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 31.12.2015 ega 31.12.2014 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid 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 tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud, mille õiglase 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 väärtusest kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

19. Aktsiakapital

2014. aasta aprillis otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolek vähendada ettevõtte aktsiakapitali 609 tuhande euro võrra, tühistades 1 014 235 aktsiat. Aktsiate vähendamise eest tasuti aktsionäridele kokku 2 101 tuhat eurot, mille tulemusel vähenes EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapital 609 tuhande euro võrra ning ülekurs 1 493 tuhande euro võrra.

Aktsiakapitali vähendamise tulemusel on uueks aktsiakapitali suuruseks 23 635 tuhat eurot. Kontsernil on peale aktsiakapitali vähendamise 39 391 371 aktsiat.

2015. aastal kandis EFTEN Kinnisvarafond AS 2014. aasta puhaskasumist 5%, s.o 758 tuhat eurot, kohustuslikku reservkapitali.

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2015 23 635 tuhat eurot (31.12.2014: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2015 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2014: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2014: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

20. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Ettevõtte jaotamata kasum	36 116	29 951
Potentsiaalne tulumaksukohustus	7 223	5 990
Dividendidena on võimalik välja maksta	28 893	23 961

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015 ning 31.12.2014.

Pooleliolevad kohtuasjad

OÜ Rest Art Group (hageja) on esitanud Kontserni tütarettevõtte 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 31.12.2015.

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-It 2015. aastal valitsemisteenust summas 1 174 tuhat eurot (2014: 1 080 tuhat eurot), (vt lisa 7). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2015. ega 2014. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2015. ja 2014. aastal kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 27 tuhande euro ulatuses (2014: 3 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti tütarettevõtte 2015. aastal 19 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud. Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2015. ega ka 2014. 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.

22. Eraldised

Jõustunud kohtuotsused

Seisuga 31.12.2014. kajastas Kontsern eraldisena Harju Maakohtu otsuse alusel rahuldatud nõude tütarettevõtte EFTEN SPV7 OÜ vastu summas 240 tuhat eurot. 2015. aasta alguses toimunud Ringkonnakohtu otsus samas asjas määras lõplikuks nõude suuruseks 97 tuhat eurot. Nimetatud kohtuasi seisnes selles, et üürilepingut lõpetades võttis EFTEN SPV7 OÜ pandiõiguse teostamise korras enda valdusesse üüripinnal asuvad OÜ Rest Art Grupp erinevad vallasasjad. Kõik esemed olid vaidluse ajal EFTEN SPV7 OÜ käes hoiul, kuid OÜ Rest Art Grupp ei soovinud mitte esemete tagastamist, vaid nende rahalist hüvitamist. Kohtumenetluses seisnes vaidlus nii selles, kas üürilepingu lõpetamine ja pandiõiguse teostamine oli lubatav, kui selles, kas antud asjaoludel (kus esemed oli võimalik tagastada ning EFTEN SPV7 OÜ seda korduvalt ka pakkunud) oli vastav esemete rahaline hüvitamishõue üldse õigustatud, või oleks OÜ Rest Art Grupp pidanud nõudma asjade tagastamist. Kohtuotsuse otsuse järgi jäid vaidluse ajal üüripinnal olnud üürniku vallasasjad EFTEN SPV7 OÜ omandisse ning nende hinnanguline väärtus oli 10 tuhat eurot.

Lõpliku kohtuotsuse tulemusel vähendas Kontsern aruandeaastal varem kajastatud eraldist 153 tuhande euro võrra, mis on kajastatud Kontserni 2015. aasta muude äritulude koosseisus.

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 ühissettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2015	2014
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 273	1 107
Brutokasum	1 273	1 107
Üldhalduskulud	-1 287	-1 032
Kasum tütarettevõtetest	10 981	15 275
Kasum/ -kahjum ühissetevõtetest	103	-494
Intressitulud	332	505
Intressikulud	-365	-5
Kasum enne tulumaksu	11 037	15 356
Dividendide tulumaksukulu	-151	-225
Aruandeaasta puhaskasum	10 885	15 131
Aruandeaasta koondkasum kokku	10 885	15 131

24. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2015	31.12.2014
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 435	73
Nõuded ja viitlaekumised	2 015	1 191
Käibevara kokku	3 450	1 264
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	97 049	87 035
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	2 585	2 482
Pikaajalised nõuded	2 350	10 935
Põhivara kokku	101 983	100 452
VARAD KOKKU	105 433	101 716
Laenukohustused	7 095	9 406
Võlad	276	23
Lühiajalised kohustused kokku	7 371	9 429
Edukustasu kohustus	193	211
Pikaajalised kohustused kokku	193	211
Kohustused kokku	7 564	9 640
Aktsiakapital	23 635	23 635
Ülekurss	37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	1 760	1 002
Jaotamata kasum	34 979	29 944
Omakapital kokku	97 869	92 077
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	105 433	101 716

25. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2015	2014
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	10 885	15 131
Puhaskasumi korrigeerimised:		
Intressitulud ja intressikulud	33	-500
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-5 982	-12 611
Saadud dividendid	-5 102	-2 170
Edukustasu kohustuse muutus	-17	-116
Ettevõtte tulumaksukulu	151	225
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-31	-40
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-58	1
Rahavood äritegevusest kokku	-89	-39
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-3 453	-5 502
Tütar- ja ühissettevõtete müük	0	902
Kontsernikonto nõude muutus	0	222
Antud laenud	-180	-20 724
Antud laenude tagasimaksed	6 673	8 404
Saadud dividendid	4 495	1 597
Saadud intressid	9	262
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 544	-14 838
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 757	9 415
Laenude tagasimaksed	-4 500	0
Makstud intressid	-99	-14
Makstud dividendid	-5 100	-2 445
Makstud dividendide tulumaks	-151	-225
Aktsiakapitali vähendamine	0	-2 101
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-6 093	4 630
RAHAVOOD KOKKU	1 362	-10 247
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73	10 319
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 362	-10 247
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 435	73

26. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2013	24 243	38 989	480	17 779	81 491
Aktsiakapitali vähendamine	-609	-1 493	0	0	-2 101
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-2 445	-2 445
Eraldised reservkapitali	0	0	521	-521	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	15 131	15 131
Saldo 31.12.2014	23 635	37 496	1 002	29 944	92 077
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-5 100	-5 100
Eraldised reservkapitali	0	0	758	-758	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	10 892	10 892
Saldo 31.12.2015	23 635	37 496	1 760	34 978	97 869

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	97 869	92 077
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-99 633	-89 517
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	99 612	89 524
Kokku	97 848	92 084



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja selle tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatusel kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglasel esitamisel eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglasel esitamisel juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglasel EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja selle tütaretevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

/digitaalselt allkirjastatud/

Ago Vilu
Vandeauditiitor, litsents nr 325

29. veebruar 2016

/digitaalselt allkirjastatud/

Rando Rand
Vandeauditiitor, litsents nr 617

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2015	36 115 759
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	543 186
Dividendide jaotamine	3 905 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	31 667 573

Vijar Arakas
Juhatuses liige

Tõnu Uustalu
Juhatuses liige

29. veebruar 2016. a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EfTEN Kinnisvarafond AS 2015. a majandusaasta 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
Juhatus liige

Tõnu Uustalu
Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2015	Müügitulu %	Põhitegevusala
<i>€ tuhandetes</i>				
Fondide valitsemine	66301	1 273	100%	jah