

# Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2013

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2013

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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

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



# Sisukord

## TEGEVUSARUANNE

<b>TEGEVUSARUANNE</b>	<b>3</b>
Finantsülevaade	3
Kinnisvaraportfell	5
Kinnisvarainvesteeringud 2013. aastal	7
Kinnisvarainvesteeringute hindamine	8
Kinnisvarainvesteeringute müük	9
Aktsiainfo	9
Väljavaated 2014. aastale	10
Hinnang ärikinnisvara turuolukorrale ja väljavaadetele	11
Juhtimine	12

## KONSOLIDEERIMISGRUPI

### RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

<b>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b>	<b>13</b>
Konsolideeritud kasumiaruanne	13
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	13
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	14
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	15
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	16
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aruandele	17
1 Üldine informatsioon	17
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	17
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	17
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	20
3 Tütar- ja ühisettevõtted	28
4 Müügitulu	31
5 Müüdüd teenuste kulud	31
6 Turustuskulud	31
7 Üldhalduskulud	32
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	32
9 Finantskulud	32
10 Raha ja raha ekvivalendid	33
11 Nõuded ja viitlaekumised	33
12 Kinnisvarainvesteeringud	34
13 Materiaalne põhivara	37
14 Laenukohustused	38
15 Tuletisinstrumendid	39
16 Lühiajalised võlad ja ettemaksed	40
17 Edukustasu kohustus	41
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	41
19 Aktsiakapital	47
20 Tingimuslikud kohustused	48
21 Tehingud seotud osapooltega	48
22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	49
23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	50
24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	51
25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne	52
26 Kontserni struktuur seisuga 31.12.2013	53
Kasumi jaotamise ettepanek	54
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2013. aasta raamatupidamise aruandele	55
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	56
Vandeaudiitori aruanne	57

## Finants- ülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2013. aasta müügitulu oli 10,225 miljonit eurot, kasvades aastaga 90%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 10,210 miljonit eurot ning puhaskasum kasvas võrreldes 2012. aastaga 2,2 korda. Puhaskasum sisaldas 2013. aastal netokasumit kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum miinus edukustasu reservi muutus) summas 3,9 miljonit eurot (2012: 1,5 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2013. aastal 92% (2012: 90%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2013. aastal 8% (2012: 10%) müügitulust. Antud näitaja alusel on EFTEN Kinnisvarafond parima äriefektiivsusega kinnisvarafond Balti riikides.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja kulud moodustasid 2013. aastal müügitulust 20,7%. 2012. aasta sama näitaja jäi 20,3% tasemele. Näitaja on veidi langenud seoses kaubanduskeskuste osakaalu suurenemisega portfelligi ning nendega seotud suuremate turustuskuludega.

**EFTEN Kinnisvarafond on parimate äriefektiivsusnäitajatega kinnisvarafond Baltikumis.**

	2013	2012
<b>€ miljonites</b>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	10,225	5,394
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,996	-0,582
Neto finantskulud	-1,677	-1,093
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>7,552</b>	<b>3,719</b>
Valitsemistasud	-0,840	-0,443
Muud tulud ja -kulud	-0,283	-0,069
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja tulumaksukulu <sup>1</sup></b>	<b>6,429</b>	<b>3,207</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus sisaldab muuhulgas ka kinnisvarainvesteeringute müügikasumit.

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2013 167,099 miljonit eurot (31.12.2012: 88,763 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 146,786 miljonit eurot (31.12.2012: 75,545 miljonit eurot). EFTEN Kinnisvarafond on bilansimahult suurim ainult Balti riikidele keskendunud ärikinnisvara fond.

	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ miljonites</b>		
Kinnisvarainvesteeringud	146,786	75,545
Muud pikaajalised varad	0,344	0,006
Käibevara, v.a raha	0,654	0,524
Netovõlg	-66,321	-31,942
Puhasväärtus (NAV)	81,463	44,133
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	2,0161	1,7613

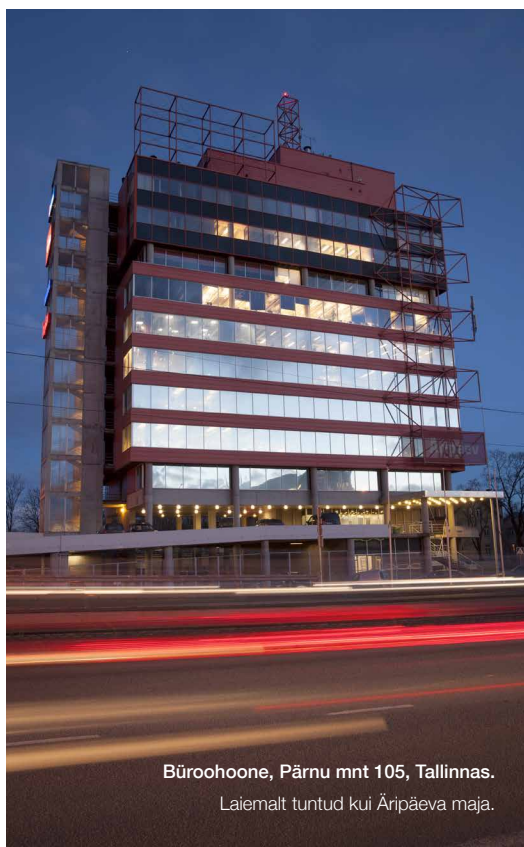
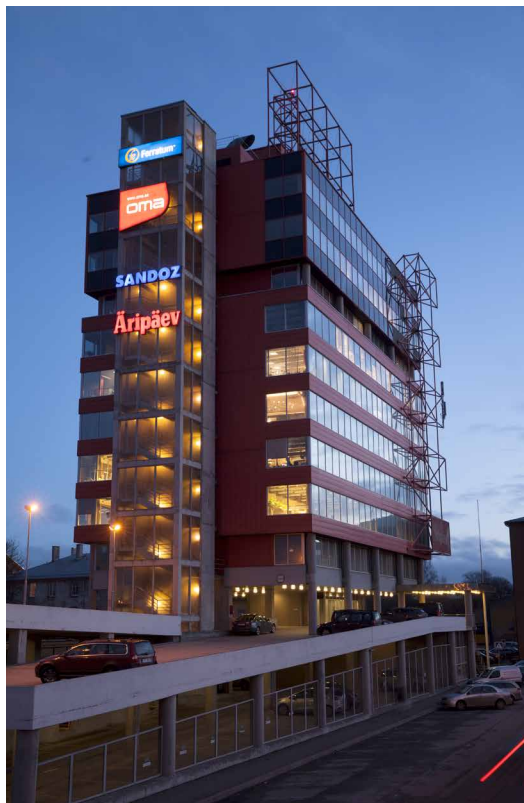
Kontsern kaasa läbi aktsiaemissioonide 2013. aastal 28,3 miljonit eurot lisavahendeid, millest aasta lõpu seisuga on investeerimata kapitali 13 miljoni euro ulatuses. EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 14% tulenevalt uutest investeeringutest, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kulujuhtimisest. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 2013. aastal 21,2% (2012: 25,6%). Antud näitaja vähenes 2013. aastal, sest kõiki aktsiaemissioonidest saadud vahendeid ei jõutud 2013. aastal ära investeerida. Kui elimineerida emissioonidest saadud vahenditest aruandeperioodil investeerimata osa, oleks ROIC 2013. aastal olnud 27,1% (2012: 26,3%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2013. aastal refinantseeris Kontsern olemasolevaid laene, saades tehingutest investeerimiseks lisavahendeid 4,9 miljoni euro väärtuses. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär on aasta lõpu seisuga 2,1% ning LTV (Loan to Value) 56%. Seoses arendustegevuste lõpetamisega kasvab LTV 2014. aasta kevadel prognoosi kohaselt 59%-ni, kuid langeb aasta lõpuks jälle 2013. aasta lõpu tasemele.

## 2013 aasta investeeritud kapitali (ROIC) tootlus 21,2%.

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2013. aastal maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto)dividende 1,4 miljonit eurot, s.o 5,59 senti aktsia kohta. 2014. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafond AS juhatus ettepaneku maksta (neto)dividende 2,44 miljonit eurot, mis on 6,05 senti aktsia kohta. Lisaks teeb juhatus aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku seoses kahest projektist eduka väljumisega vähendada 2014. aastal EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali 2,1 miljoni euro võrra, mis suurendab aktsionäridele väljamakset lisaks 5,2 senti võrra aktsia kohta.

Aasta kohta või 31. detsembri seisuga	2013	2012
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	16,3	16,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)	8,0	6,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital <sup>1</sup> )	21,2	25,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	2,0

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



Büroohoone, Pärnu mnt 105, Tallinnas.  
Laiemalt tuntud kui Äripäeva maja.

## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2013. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 21 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 146,8 miljonit eurot ning soetusmaksumus 137,5 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

kaubanduspinnad 50,7%;	7 investeeringut
büroopinnad 25,6%;	7 investeeringut
lao ja tootmispinnad 18,0%;	5 investeeringut
muud (hotell ja riiklik) 5,7%;	2 investeeringut

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 6,1 aastat ning seisuga 31.12.2013 on Kontsernil kokku 173 üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 71,5% moodustab 12 kliendi lepingujärgne tulu.

Objekt	% konsolideeritud üüritulust
Prisma Peremarket	20,1
Rautakesko AS	12,7
Eesti Energia	7,1
Logistika Pluss	6,6
Riigi Kinnisvara	5,1
Premia Tallinna Külkhoone	4,9
Kinnisvaravalduse (RIMI)	3,2
Arvato Services Estonia	2,8
Äripäev	2,8
HANZA Mechanics Tartu	2,1
Stora Enso Packaning AS	2,1
Mediq Eesti AS	2,0
Muud	28,5

2013. aasta lõpu seisuga on Kontsernil kokku 21 ärikinnisvarainvesteeringut.

<b>Valmis kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2013</b>	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastas	Täituvus, %
Tallinna Külmhoone	100	6 863	629	100
Võru Rautakesko	100	3 120	320	100
Lepa Keskus	50	4 161	320	68
UKU Keskus	100	5 117	665	96
Rakvere Politseimaja	100	5 744	639	100
Lauteri 5	100	3 942	340	94
Ülikooli 6	100	2 276	231	99
Pärnu mnt 102	100	9 216	1 132	95
Pärnu mnt 105	100	5 031	565	97
Mustika Keskus	100	27 538	2 706	91
Narva Prisma	100	13 361	1 342	100
Laki 24	100	1 854	160	100
Kadaka tee 63	100	7 705	730	100
Stabu 10 büroohoone	100	3 150	285	73
Piirimäe 10/10a	100	5 006	262	100
Kungla 2	100	4 251	265	100
Kuuli 10/Punane 73	100	15 197	857	100
Tammsaare tee Rautakesko	100	9 120	1 196	100
Silikaadi 6/8	100	6 177	287	100

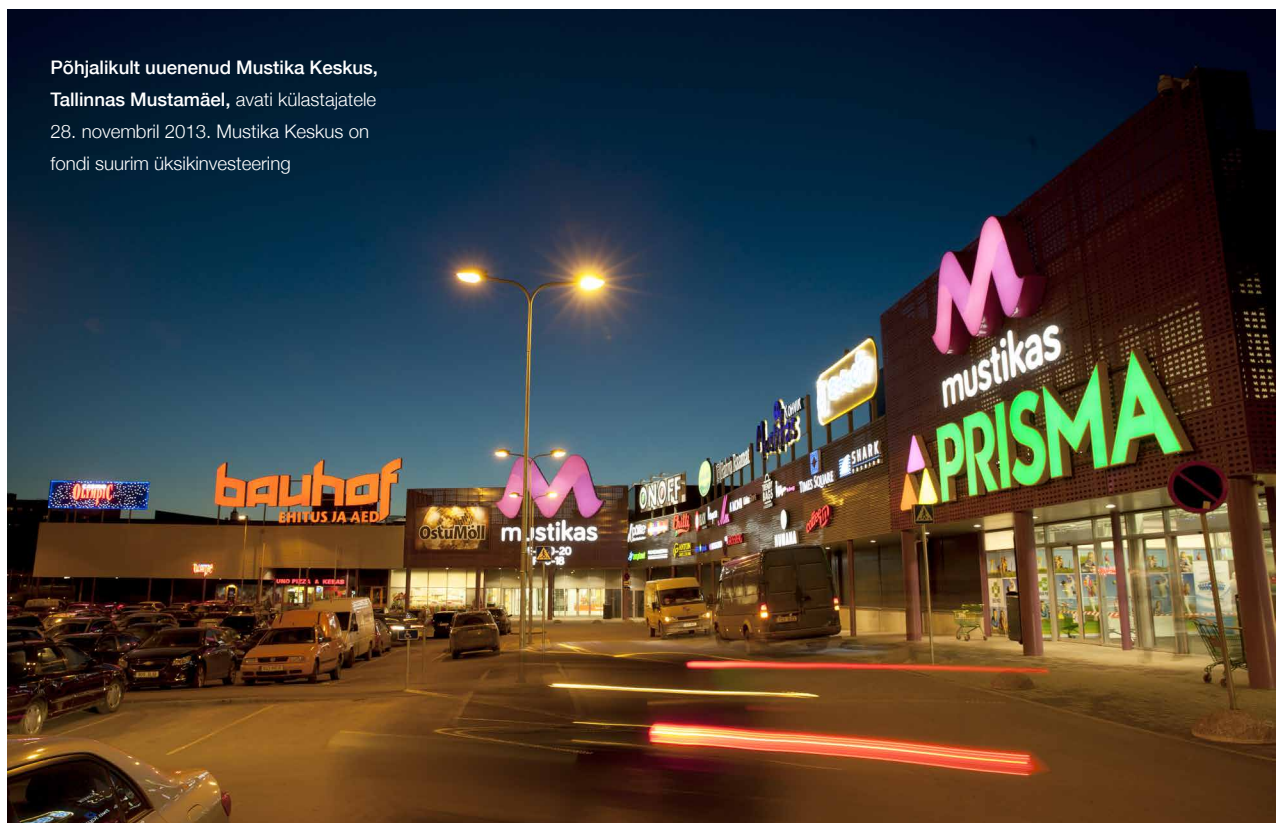
## Kinnisvarainvesteeringud 2013. aastal

2013. aasta oli senini aktiivseim kinnisvarainvesteeringute tegemise aasta Kontserni ajaloos. Kui perioodil 2008 – 2012 tegi Kontsern kokku 12 kinnisvarainvesteeringut, siis ainuüksi 2013. aasta jooksul tegi fond 11 uut investeeringut, s.h kaks esimest investeeringut Läti Vabariigis asuvatesse objektidesse. 2013. aasta kinnisvarainvesteeringute ning tütarettevõtete soetuste kogumaksumuseks kujunes 56 miljonit eurot. Koos investeeringutega arendamisfaasis olevatesse projektidesse investeeris Kontsern aastaga kokku 64,4 miljonit eurot. 2013. aasta investeeringute sisenemistootlus valmis (üüritulu tootvate) kinnisvarainvesteeringute juures jäi 8,2% ja 9,5% vahele ning nimetatud projektide annualiseeritud üüritulu on kokku 3,15 miljonit eurot. Investeerimistegevuse finantseerimiseks võttis Kontsern 2013. aastal pangalaene kokku 32,8 miljonit eurot kaalutud keskmise intressimarginaaliga 1,9% ning tähtaegadega 2017-2018. aastal.

Tänu madala intressipoliitika jätkumisele, suurenenud investeerimishuvile ning paranenud turu likviidsusele on tootluste tase ärikinnisvara sektoris ühtlaselt langenud. Selleks, et tagada investoritele paremaid tootluseid, on Kontsernil jätkuvalt ärikinnisvara arendusprojekte. Kontserni strateegia näeb ette, et arendusjärgus olevate kinnisvarainvesteeringute maht (kinnistu soetamine + eeldatav kogu arendustegevuse investeering) ei ületa 25% kogu Kontserni varade mahust. Sobivate projektide eelduseks on detailplaneeringu ning ankurüürniku olemasolu.

### 2013. aastal tehti kokku investeeringuid 64,4 miljoni euro ulatuses.

2013. aasta kõige olulisemaks arendusprojektiks oli uue kontseptsiooniga Mustika keskuse ümberehituse valmimine Tallinnas Mustamäel. Mustika keskus on Kontserni suurim üksinvesteering, mille soetusmaksumuseks (kinnistu ostmise + ümberehituse) kujunes 30 miljonit eurot. Keskus avati 28. novembril 2013 ning keskuse esimene töökuu täitis juhtkonna ootused. Mustika keskuse tänane üüritase on keskmiselt 2 korda madalam kui konkureerivatel keskustel, mis näitab hästi ka Mustika keskuse tulevikupotentsiaali.



Põhjalikult uuenenud Mustika Keskus, Tallinnas Mustamäel, avati küllastajatele 28. novembril 2013. Mustika Keskus on fondi suurim üksikinvesteering

Aastavahetuse seisuga jätkas Kontsern kahe investeringu arendustegevust:

Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2013	Kontserni osalus	Üüri netopind	Valmimise aeg	Väärtus bilansis seisuga 31.12.2013, € tuhandetes	Lisanduvad investeeringud valmimiseni
Hotell Palace	50	4 870	II kvartal 2014	5 361	5 000
Jelgava kaubanduskeskus	100	4 450	III kvartal 2014	2 142	3 000

Uus kaubanduskeskus aadressil Rigas iela 48, Jelgava valmib 2014. aasta juulis. Keskuse ankurüürnik on RIMI, kes üürib 58% valmivatest pindadest.

Täielikult uuenev hotell Palace avab uksed 2014. aasta juunis. Hotelli opereerib TallinnHotels ning antud investeering on Kontsernil kahasse AS Esraveniga.

## Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Kui 2013. aasta esimese poolaasta tulemusel kinnisvarainvesteeringuid ei muutunud, siis aasta lõpu seisuga tõusis kinnisvarainvesteeringute väärtus kokku 4,9 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis ümberhindamisest 3,4% (2012: 2,6%)

Kontsern 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 alanenud objektide lõikes 0,1% – 0,7%, jäädes vahemikku 8,0% - 9,5%. Samal põhjusel on alanenud ka rahavoo diskontomäärad, mis sõltuvalt objekti kvaliteedist jäävad vahemikku 10,2% - 10,5%.

**Suurendame investeeringuid Lätis ning sobiva projekti leidmisel ei välista investeerimistegevuse alustamist ka Leedus.**

Vastavalt ajakohastatud üüritulu ootustele on 2014. aasta oodatava puhasüüritulu baasil portfelli tootlus 8,44% (net yield). Arvestades Balti riikide ärikinnisvara turu suurenenud likviidsust ning alanenud tootlustasemeid omab portfelli vara väärtuse kasvupotentsiaali ka tulevikus.

Kontserni senini tehtud kinnisvarainvesteeringutest on tootlustaseme poolest olnud parim 2010. aastal tehtud investeering Rakvere politsei- ja päästehoonesse, mille puhul on 2014. aasta oodatava neto-rahavoo põhjal algse investeeringu puhas- tootlus 11%. Sellele järgneb 9,5% puhastootlusega lao ja kaubanduspindade segment, edestades napilt kaubanduspindade segmenti, kus 2014. aasta oodatav neto-rahavoo investeringute seotusmaksumusse annab kokku 9,2% puhastootlust. Büroosegmendi vastav tootlus on olnud 8,8%.



## Kinnisvarainvesteeringute müük

2013. aastal müüs Kontsern kaks kinnisvarainvesteeringut Tallinnas. Kinnisvarainvesteeringute müügihind ulatus kokku 4,8 miljoni euroni ning investeeringute müügil tagastati pangalaene kogusummas 1,6 miljonit eurot.

Kokkuvõtte kahe kinnisvarainvesteeringu müügist on alljärgnev:

	Narva mnt 59, Tallinn	Lökke 4, Tallinn
Soetuse aeg	10.12.10	01.09.09
Hoidmise periood, aastates	2,2	4,3
Investeeritud kapital, € tuhandetes	365	908
Omakapitali tootlus aasta baasil	18%	44%
Omakapitali kordaja	1,4	2,9

Kontsern jätkab väiksemate investeeringute müüki ka 2014. aastal.

## Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2013 on Kontserni aktsiakapitali tehtud sissemaksud kokku 63,232 miljonit eurot (31.12.2012: 34,928 miljonit eurot). 2013. aastal viis EFTEN Kinnisvarafond AS läbi kaks aktsiaemissiooni, kaasates nendega 28,303 miljonit eurot vahendeid investeerimiseks. 2012. aastal kaasati aktsiaemissioonidega kokku 26,241 miljonit eurot rahalisi vahendeid.

	2013	2012	2011
<b>Aktsiate arv perioodi alguses</b>	<b>25 057 010</b>	<b>8 393 059</b>	<b>6 830 559</b>
Aktsiaemissioonid	15 348 596	16 663 951	1 562 500
<b>Aktsiate arv perioodi lõpus</b>	<b>40 405 606</b>	<b>25 057 010</b>	<b>8 393 059</b>

### NAV aktsia kohta



	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.05.2008
NAV aktsia kohta, €	2,0161	1,7613	1,6140	1,2315	1,0123	0,6000
NAV kasv aastas	14%	9%	31%	22%	69%	-
NAV kasv 2 aastat	25%	43%	59%	105%	-	-
NAV kasv 3 aastat	64%	74%	169%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	99%	194%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	236%	-	-	-	-	-

## EFTEN Kinnisvarafond AS suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2013

	Osalus aktsiakapitalis, %
LHV Pensionifondid	31,7
Danske Pensionifondid	16,7
Ambient Sound Investments OÜ	6,3
ERGO Pensionifondid	5,0
Muud	40,4

## Väljavaated 2014. aastale

EFTEN Kinnisvarafond AS fondivalitseja esmaseks ülesandeks on pooleliolevate arendusprojektide lõpuleviimine. Täielikult uuenenud hotell Palace on plaanis avada 2014. aasta juunis. Ühe kuu võrra hiljem avab plaanilt ukсед uus kaubanduskeskus Jelgavas. Sellega on Kontserni kõik arendusprojektid lõpetatud ning avatud arenduspositsioonid suletud. Kontserni senise tegevusajaloo põhisealt saab järeldada, et arendusprojektide tootlus on olnud keskmiselt 1,5 protsendipunkti kõrgem valmis arendatud hoonete tootlusest. Seega on Kontserni eesmärk arenduspositsiooni suurendada, investeerides hoonetes, mis vajavad turn around strateegiat või omavad juba detailplaneeringut ja siduvaid üürilepinguid.

Valmis arendatud hoonete puhul on põhifookus puhasüüritle suurendamine läbi üürimäärade indekseerimiste ning madalamate üürimääradega üürnike asendamisega kõrgemate üürimääradega klientidega. Kontserni brutokasumi määr oli 2013. aastal 92% (2012: 90%). Fondi otsestel konkurentidel jääb antud näitaja keskmiselt 85% suurusjärku. Oleme tänaste efektiivsusnäitajatega rahul, kuid eesmärgiks on saavutada 2014. aastal veel parem tulemus.

Kontsernil on seisuga 31.12.2013 vabu vahendeid summas 19,3 miljonit eurot. Nimetatud vahendid sisaldavad investeerimata kapitali summas 13 miljonit eurot, mis lubab teha uusi investeringuid brutoväärtuses kuni 40 miljonit eurot. Investeerimistempo ei ole Kontserni eesmärk omaette ning uusi investeringuid tehakse üksnes sobilike investeerimisprojektide olemasolul.

2014. aastal jätkatakse selektiivse väljumisstrateegiaga, mille eesmärgiks on keskmise üksikinvesteeringu väärtuse tõstmine – plaan on müüa väiksemaid üksikinvesteeringuid ning teha uusi investeringuid, mille maht ületab ühe investeeringu puhul 10 miljoni euro piiri.

Arvestades kolme Balti riigi makromajanduslike arenguid on fondi eesmärgiks suurendada investeringuid Lätis. Samuti ei välista Kontserni juhtkond võimalust investeerimistegevuse alustamiseks Leedu Vabariigis juhul, kui leiame fondi kriteeriumitele vastavaid investeerimisobjekte. Edasise kasvu finantseerimiseks plaanib fond läbi viia täiendava aktsiaemissiooni uue omakapitali kaasamiseks.

**2014. aastal suurendame investeringuid Lätis ning oleme avatud investeerimistegevuse alustamisele ka Leedus.**

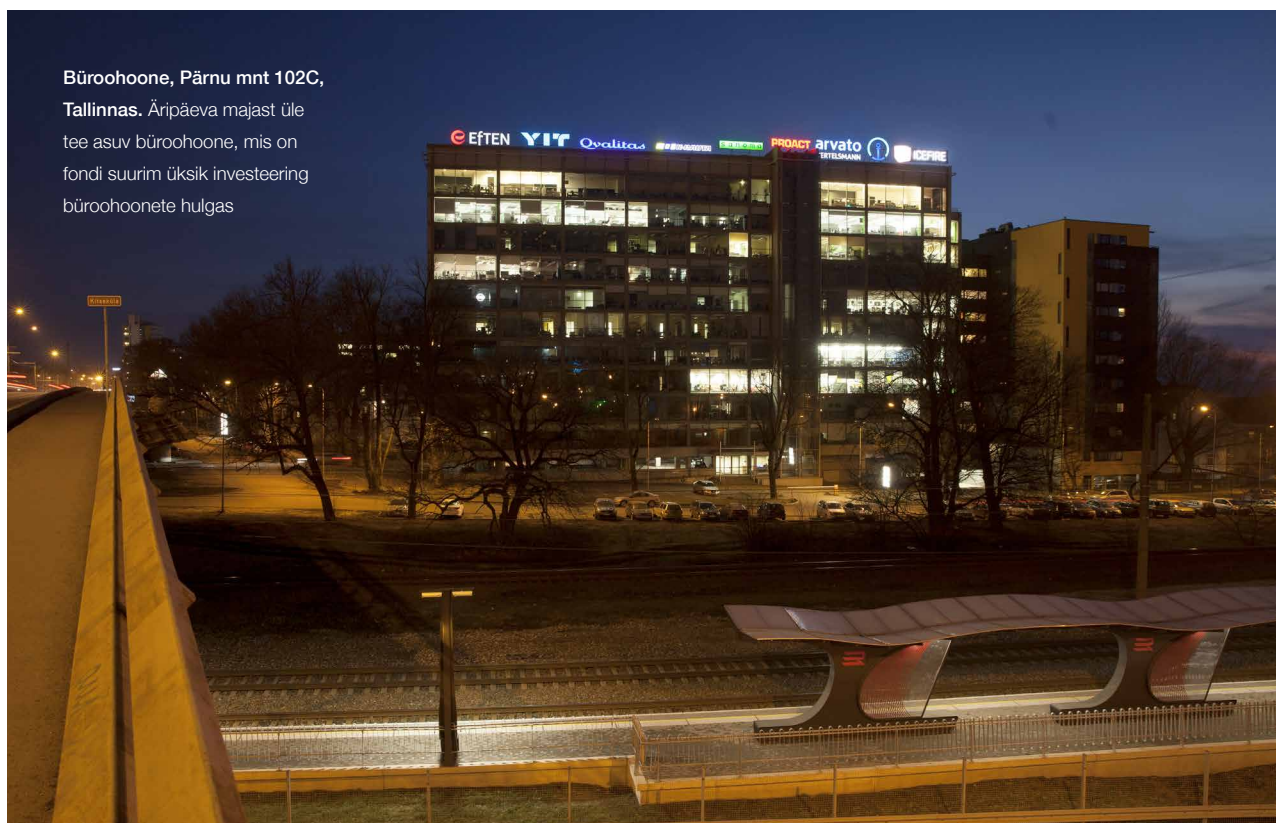
## Hinnang ärikinnisvara turuolukorrale ja väljavaadetele

Kuna 2014. aastaks ei ole oodata suuri pööreid majanduskeskkonnas ega Euroopa Keskpanga senises intressipoliitikas, on põhjust eeldada, et ärikinnisvara sektoris tuleb stabiilne aasta, mida pigem iseloomustab “külgsuunaline liikumine” kui kiire kasv. Üheski ärikinnisvara sektoris (s.h kaubanduses, büroodes, ladudes) ei eksisteeri sedavõrd tugevat üürinõudlust, mis võiks üürimäärasid seniselt tasemelt oluliselt kasvatada.

Kinnisvarainvesteeringute sihtturuna on järjest atraktiivsem Läti. Peale eurotsooniga ühinemist ning edukaid majandusreformide omab Läti teistest Balti riikidest kiiremat kasvupotentsiaali. Colliersi hinnangul tehti Lätis 2013. aastal kaks korda rohkem ärikinnisvara investeeringuid kui 2012. aastal. Kogu tehingute maht oli Lätis 331,5 miljonit eurot. Eestis jäi vastav number 2012. aasta tehingute kogumahule alla. Colliersi hinnangul tehti 2012. aastal Eestis ärikinnisvaratehinguid 210 miljoni euro väärtuses. Antud trendi jätkumist võib oodata ka 2014. aastal, kus investeeringuid Lätti peetakse atraktiivsemaks kui Eesti ärikinnisvaraturgu.

**Atraktiivne Läti – Eurotsooniga ühinemine ja edukad majandusreformid on lõunanaabrist teinud kiireima kasvupotentsiaaliga Balti riigi.**

Peamiste turuosalistena jätkavad Balti riikides need samad investorid, kes ka 2013. aastal. Hetkel ei ole teada ühegi uue Balti suunalise ärikinnisvara fondi loomisest või mõne välisriigi institutsionaalse investori suurenenud huvi regiooni vastu. See hoiab suuremate tehingute osas likviidsust konstantsena. Oluliselt likviidsemad on ärikinnisvara investeeringud vahemikus 1 – 3 miljonit eurot. See on sobilik investeerimise suurusjärg mitmele erainvestorile nii Balti riikidest kui välismaalt, eelkõige idast.



Büroohoone, Pärnu mnt 102C, Tallinnas. Äripäeva majast üle tee asuv büroohoone, mis on fondi suurim üksik investeering büroohonete hulgas

## Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu kogunes 2013. aastal kuuel korral ning kahel korral võeti otsuseid vastu koosolekut kokku kutsumata. Fondi nõukogu annab juhatusele korraldusi fondi juhtimisel vastavalt põhikirjas sätestatule, sh kinnitab eelarve, tegevusstrateegia ja olulised muudatused fondi tegevuses. Lisaks on nõukogu pädevuses juhatusele nõusoleku andmine igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks.

2013. aastal toimus kaks aktsionäride üldkoosolekut. 05. aprillil 2013 toimunud üldkoosolek otsustasid fondi aktsionärid ühehäälselt kinnitada majandusaasta aruandele ka fondi uue põhikirja redaktsiooni, mille kaalukaim muutus oli fondi tähtaja pikendamine kuni aastani 2022 ning suurendati aktsiakapitali. Teisel, erakorralise aktsionäride üldkoosolekul, 14. oktoobril 2013, otsustasid aktsionärid heaks uue aktsiaemissiooni läbi viimise.

**Fondi nõukogus** on kaheksa liiget: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Martin Hendre, Tauno Tats ja Rain Lõhmus.

**Fondi juhatus** on kaheliikmeline: Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht).

Vastavalt varavalitsemise lepingule juhib fondivalitsejana EFTEN Kinnisvarafondi tegevust EFTEN Capital AS. Seisuga 31.12.2013 töötas Kontsernis neli töötajat (31.12.2012: kolm töötajat), kellele maksti töötasusid 2013. aastal koos maksudega kokku 94 tuhat eurot (2012: 31 tuhat eurot). Juhatusel ega nõukogule tasusid ei arvestatud ega makstud.

Viljar Arakas  
juhatuse liige

# Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>			
Müügitulu	4	10 225	5 394
Müüdüd teenuste kulu	5	-818	-517
<b>Brutokasum</b>		<b>9 407</b>	<b>4 877</b>
Turustuskulud	6	-179	-65
Üldhalduskulud	7	-2 100	-910
Muud äritulud	8	5 588	1 969
Muud ärikulud	8	-454	-23
<b>Ärikasum</b>		<b>12 263</b>	<b>5 848</b>
Finantstulud		16	10
Finantskulud	9	-1 693	-1 103
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>10 586</b>	<b>4 755</b>
Dividendide tulumaksukulu		-376	-105
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>		<b>10 210</b>	<b>4 650</b>

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>			
Aruandeaasta puhaskasum		10 210	4 650
<b>Muu koondkasum/-kahjum:</b>			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	15	216	202
<b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>216</b>	<b>202</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>		<b>10 426</b>	<b>4 852</b>

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	10	19 314	12 687
Tuletisinstrumentid	15	0	3
Nõuded ja viitlaekumised	11	623	519
Ettemakstud kulud		31	2
<b>Käibevara kokku</b>		<b>19 968</b>	<b>13 211</b>
Pikaajalised nõuded	11	326	0
Kinnisvarainvesteeringud	12	146 786	75 545
Materiaalne põhivara	13	19	6
<b>Põhivara kokku</b>		<b>147 130</b>	<b>75 551</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>167 099</b>	<b>88 763</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	14	3 764	3 819
Tuletisinstrumentid	15	0	219
Võlad ja ettemaksed	16	853	521
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>4 617</b>	<b>4 559</b>
Laenukohustused	14	78 616	38 764
Üürnike tagatisrahad		300	215
Edukustasu kohustus	17	2 104	1 092
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>81 019</b>	<b>40 070</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>85 636</b>	<b>44 629</b>
Aktsiakapital	19	24 243	15 034
Ülekurss		38 989	19 894
Kohustuslik reservkapital		480	248
Riskimaandamise reserv		0	-216
Jaotamata kasum	20	17 750	9 173
<b>Omakapital kokku</b>		<b>81 463</b>	<b>44 133</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>167 099</b>	<b>88 763</b>

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>			
<b>Puhaskasum</b>		10 210	4 650
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud ja finantskulud	9	1 677	1 093
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	8	-4 904	-1 935
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum / -kahjum	8	-280	0
Edukustasu kohustuse muutus	7	1 027	387
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	44	0
Kasum / kahjum põhivara müügist	8	11	0
Tulumaksukulu		376	105
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>-2 049</b>	<b>-349</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>8 161</b>	<b>4 301</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-100	-13
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>8 062</b>	<b>4 288</b>
Materiaalse põhivara soetus	13	-6	-6
Materiaalse põhivara müük		8	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-52 576	-41 361
Kinnisvarainvesteeringute müük	12	4 759	0
Tütaretevõtete soetus	3	-11 807	0
Äritegevuse müük		-10	0
Saadud intressid		5	10
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-59 626</b>	<b>-41 357</b>
Saadud laenud		37 711	28 837
Laenude tagasimaksud kinnisvarainvesteeringute müügil		-1 646	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud		-2 628	-1 439
Makstud intressid		-1 771	-1 152
Aktsiate emiteerimine	19	28 303	21 740
Makstud dividendid		-1 400	-395
Makstud dividendide tulumaks		-372	-105
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>58 196</b>	<b>47 487</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>6 632</b>	<b>10 417</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>12 687</b>	<b>2 270</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 632	10 417
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-5	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>19 314</b>	<b>12 687</b>

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	<b>Kokku</b>
<b>€ tuhandetes</b>						
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>5 036</b>	<b>3 762</b>	<b>95</b>	<b>-418</b>	<b>5 071</b>	<b>13 546</b>
Aktsiate emiteerimine	9 998	16 243	0	0	0	26 241
Kapitali kaasamise tasud	0	-111	0	0	0	-111
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-395	-395
Eraldised reservkapitali	0	0	153	0	-153	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	202	4 650	4 852
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>15 034</b>	<b>19 894</b>	<b>248</b>	<b>-216</b>	<b>9 173</b>	<b>44 133</b>
Aktsiate emiteerimine	9 209	19 094	0	0	0	28 303
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-1 400	-1 400
Eraldised reservkapitali	0	0	233	0	-233	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	216	10 210	10 426
<b>Saldo 31.12.2013</b>	<b>24 243</b>	<b>38 989</b>	<b>480</b>	<b>0</b>	<b>17 750</b>	<b>81 463</b>

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19.



## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütar- ja ühissettevõtete 31.12.2013 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 27. veebruaril 2014. 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 (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutssev äriühing. EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2013 on esitatud lisas 26.

### 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütar- ja ühissetevõtete raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtuses teatud finantsinvesteeringuid, tuletisinstrumente ja kinnisvarainvesteeringuid).

#### 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses eelmisel majandusaastal kasutatud põhimõtetega, välja arvatud järgnevad muudetud IFRS standarditest tulenevad muutused:

IAS 1 Finantsaruannete esitamine (muudetud). Muu koondkasumi kirjete esitamine. Kõnealune muudatus muudab muu koondkasumi kirjete esitluse reegleid. Kirjed, mida saaks tulevikus reklassifitseerida kasumiks või kahjumiks (nt nõude kajastamise lõpetamisel või tasumisel), tuleb kajastada eraldi kirjetest, mida ei saa reklassifitseerida. Muudatus mõjutab ainult koondkasumi kirjete esitlust ja see ei mõjuta Kontserni finantsseisundit ega majandustulemusi. Kuna Kontsernil on vaid üks muu koondkasumiaruande kirje, on muudatuse mõju selle esitusviisile minimaalne.

IAS 19 Hüvitised töötajatele (muudetud). Standardisse on tehtud nii põhimõttelisi muudatusi (nt „koridori“-meetodi eemaldamine ja plaani varadelt oodatava tulu põhimõtet puudutav) kui ka lihtsaid täpsustusi ja ümbersõnastusi. Muudatustel ei ole mõju Kontserni raamatupidamisaruannetele, kuna Kontsernil puuduvad olulised kindlaksmääratud hüvitiste kohustused.

IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave (muudetud). Finantsvarade ja –kohustuste tasaarvestamine. Muudatusega viidi sisse ühtsed avalikustamismõõdud. Need aitavad kasutajatel hinnata tasaarvelduskokkulepete mõju või potentsiaalset mõju ettevõtte finantspositsioonile. Muudatustel ei ole mõju Kontserni raamatupidamisaruannetele, kuna Kontsernil puuduvad tasaarvelduskokkulepped.

IFRS 13 Õiglase väärtuse mõõtmine. IFRS 13 avaldamise peamiseks põhjuseks on õiglase väärtuse mõõtmise lihtsustamine ja ühtsuse tagamine. Standard ei muuda seda, mis puhul tuleb ettevõttel õiglast väärtust rakendada, pigem annab see juhtnõore, kuidas IFRSi raamistikus õiglast väärtust mõõta nendel juhtudel, mil IFRS õiglase väärtuse mõõtmist nõuab või lubab. Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni raamatupidamisaruannetes kajastatud summadele, kuid need tingisid täiendava informatsiooni avalikustamise majandusaasta aruande lisades (vaata lisa 18).

IFRIC tõlgendus 20 Maapealse kaevanduse tootmisfaasis tehtavad koorimiskulutused. See tõlgendus rakendus koorimiskuludele, mis tekivad kaevanduse tootmisetapis toimunud maapealse kaevandamistegevuse käigus („tootmisetapi koorimiskulud“). Tõlgendus ei mõjuta Kontserni raamatupidamisaruandeid, kuna Kontsern ei tegele kaevandustegevusega.

## Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud standardid

Kontsern ei ole rakendanud järgnevaid IFRS-i ja IFRIC-i tõlgendusi, mis on käesoleva raamatupidamisaruande avaldamise kuupäevaks vastu võetud, kuid ei ole veel jõustunud:

IAS 19 Hüvitised töötajatele (muudetud) (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, peale EL-i poolt heaks kiitmist). Muudatused puudutavad töötajate poolt kindlaksmääratud hüvitistega plaani tehtavate sissemaksete raamatupidamisarvestust. Kuna Kontserni töötajad ei tee selliseid sissemakseid, ei ole selle standardi muudatustel mõju Kontserni raamatupidamisaruannetele.

IAS 27 Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded (muudetud) (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). Uute standardite IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 rakendamise tõttu muudeti käesolevat standardit ja see kirjeldab nüüd tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringute aruandlus- ja kajastamisnõudeid sel juhul, kui ettevõtte koostab eraldiseisvad raamatupidamisaruanded. Uue IAS 27 järgi tuleb eraldiseisvat aruannet koostaval ettevõttel ülalmainitud investeeringud kajastada soetusmaksumusel või vastavalt standardile IFRS 9 Finantsinstrumendid. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju Kontserni raamatupidamisaruannetele.

IAS 28 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse (muudetud): (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). Uute standardite IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 rakendamise tõttu nimetati see standard ümber ja see käsitleb kapitaliosalusmeetodi rakendamist lisaks sidusettevõtetele nüüd ka ühisettevõtetesse tehtud investeeringute puhul. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju Kontserni raamatupidamisaruannetele.

IAS 32 Finantsinstrumendid: Esitamine – Finantsvarade ja –kohustuste tasaarveldamine (muudetud) (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). Muudatus seletab lahti sõnastuse „omab praegu juriidiliselt rakendatavat tasaarveldusõigust“ mõtte ja selgitab IAS 32 tasaarvelduskriteeriumite rakendamist arveldussüsteemide (nt tsentraliseeritud arvelduskoja süsteemi) puhul, kus rakendatakse brutoarveldussüsteeme, mis ei toimi samaaegselt. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IAS 36 Varade väärtuse langus (muudetud) (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). Muudatusega on lisatud mõned täiendavad avalikustamisnõuded õiglase väärtuse mõõtmise kohta, juhul kui vara kaetav väärtus tugineb õiglasele väärtusele, millest on maha arvatud müügikulutused, ning kõrvaldatud tahtmatu ebakõla IFRS 13 ja IAS 36 avalikustamisnõuete vahel. Muudatus ei mõjuta Kontserni finantspositsiooni või majandustulemusi, kuid võib tingida täiendava info avalikustamist.

IAS 39 Finantsinstrumendid – kajastamine ja mõõtmine (muudetud) (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). Selle muudatusega võimaldatakse jätkata riskimaandamisarvestuse erireeglite kasutamist, kui riskimaandamisinstrumendina käsitletud tuletisinstrumenti uuendamine vastab teatud tingimustele. Muudatus ei mõjuta Kontserni finantspositsiooni või majandustulemusi, kuna Kontsern ei rakenda riskimaandamisarvestuse erireegleid.

IFRS 9 Finantsinstrumendid – Klassifitseerimine ja mõõtmine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2015 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist). IFRS 9 asendab aegamööda standardi IAS 39. IASB on andnud välja standardi kolm esimest osa, mis kehtestavad uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistiku, finantskohustuste raamatupidamisliku kajastamise nõuded ja riskimaandamisarvestuse erireeglid. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele) IFRS 10 sätestab ühtse kontrollimudeli, mis rakendub kõikidele ettevõtetele, sh eriotstarbelistele ettevõtetele. IFRS 10-ga sisetoodud muudatuste tõttu tuleb juhatusel kasutada hinnangut määramaks, milliseid ettevõtteid emaettevõtte kontrollib ja mida tuleb seetõttu konsolideerida. Teemad, mille puhul tuleb hinnang teostada, on näiteks de facto kontrolli hindamine, võimaliku hääletusõiguse hindamine, ja otsustamine, kas otsusetegija tegutseb volitaja või volitatuna. IFRS 10 asendab standardi IAS 27 Konsolideeritud ja eraldiseisvad finantsaruanded selle osa, mis käsitleb konsolideeritud finantsaruandeid, ja asendab standardi SIC 12 Konsolideerimine – Eriotstarbelised ettevõtted. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 11 Ühisettevõtmised (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). IFRS 11 kaotab ära ühise kontrolli all olevate ettevõtete proportsionaalse konsolideerimise. Standard sätestab, et ühise kontrolli all olevaid ettevõtteid, mis on klassifitseeritud ühisettevõtetena (uuesti defineeritud termin), tuleb kajastada kapitaliosaluse meetodil. Lisaks sellele liigituvad IFRS 11 mõistes ühise tegutsemise alla ka ühiselt kontrollitavad varad ja tegevused. Nende ettevõtmiste aruandlus saab olema kooskõlas hetkel rakendatavate aruandluspõhimõtetega. See tähendab, et ettevõtte jätkab varade, kohustuste, tulu ja kulude kajastamist vastavalt endale kuuluvale osale. Kontsern analüüsis nimetatud standardi mõju seisuga 31.12.2013 finantsseisundi aruandele ning standardi rakendamise mõjul vähenevad kontserni varad kokku 1 164 tuhat eurot, s.h raha ja raha ekvivalendid 305 tuhat eurot. Kontserni omakapitalile nimetatud muutusel mõju ei ole.

IFRS 12 Teistes ettevõtetes osaluste avalikustamine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). Standard koondab avalikustamismõudeid tütar-, ühis- ja sidusettevõtete ning konsolideerimata struktuurüksuste kohta. Standardiga lisandub hulk uusi avalikustamismõudeid, nt teise majandusüksuse üle kontrolli määratlemisel kasutatud hinnangute avalikustamine. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

Muudetud IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27 – Investeeringühingud (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele). Muudatused mõjutavad ettevõtteid, mis kvalifitseeruvad investeerimisühinguteks. Muudatus kätkeb endas IFRS 10 konsolideerimismõuete erandit, nõudes investeerimisühingutelt oma tütarettvõtete kajastamist õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande, mitte nende konsolideerimist. Muudatus ei mõjuta Kontserni raamatupidamisaruandeid, kuna Kontserni emaettevõtte ei ole investeerimisühing.

## IFRS-ide täiendused

Kohaldatakse 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele:

2012. aasta mais andis IASB viie standardi puhul välja nõutavate, kuid mitte-kohele rakendatavate muudatuste kogumiku:

- IFRS 1 Rahvusvaheliste raamatupidamisstandardite esmakordne kasutuselevõtt;
- IAS 1 Raamatupidamisaruannete esitamine;
- IAS 16 Materiaalsed põhivarad;
- IAS 32 Finantsinstrumendid: esitamine;
- IAS 34 Vahefinantsaruandlus.

Kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, peale EL-i poolt heaks kiitmist:

2013. aasta detsembris andis IASB järgmiste standardite puhul välja nõutavate, kuid mitte-kohele rakendatavate muudatuste kogumiku:

- IFRS 1 Rahvusvaheliste raamatupidamisstandardite esmakordne kasutuselevõtt;
- IFRS 2 Aktsiapõhine makse;
- IFRS 3 Äriühendused;
- IFRS 8 Tegevussegmendid;
- IFRS 13 Õiglase väärtuse määramine;
- IAS 16 Materiaalsed põhivarad;
- IAS 24 Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine;
- IAS 38 Immateriaalsed varad;
- IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud.

Nende muudatuste rakendamine võib mõjutada Kontserni raamatupidamispoliitika, kuid need ei mõjuta Kontserni finantspositsiooni või majandustulemusi.

IFRIC tõlgendus 21 — Maksud (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, peale EL-i poolt vastuvõtmist). Tõlgendus käsitleb valitsuse poolt kehtestatud maksude raamatupidamisarvestust. Maksukohustus kajastatakse raamatupidamisaruannetes kohustuse tinginud sündmuse toimumise hetkel. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

Kontsern plaanib ülaltoodud standardid ja tõlgendused rakendada nende jõustumise päeval, eeldusel, et need on EL-i poolt heakskiidetud.

## 2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega 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:

#### Kinnisvara klassifitseerimine

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

Varudena kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varudena kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

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.

### Hindamise ebakindlus

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

### Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust, s.t, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 12.

### Debitoorne võlgnevus

Juhtkond analüüsib perioodiliselt debitoorse võlgnevuse laekumise tõenäosust ning teeb vajadusel allahindluseid. Lisateavet riskide kohta, mis võivad mõjutada debitoorsete võlgnevuste jääkväärtust, kajastab lisa 18 alajaotus 'Krediidirisk'.

## Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütarettevõtete ja ühissetevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted 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.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

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

Ühissetevõtteid konsolideeritakse kasutades proportsionaalset konsolideerimist, mille tulemusena Kontsern liidab oma osa kõigist ühissetevõtete varadest, kohustustest, tuludest ja kuludest konsolideeritud raamatupidamise aruande sarnaste kirjetega.

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

Uued tütarettevõtted ja ühissetevõtted (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 kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodituluna (kasumiaruandes real "üldhalduskulud"). Juhul, kui toimub äriühendus, mille käigus omandatakse ärikinnisvara üürileandev ettevõtte, kajastatakse vahe õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse vahel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusena muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

## Investeering tütar- ja ühissettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) on investeeringud tütarettevõtetesse ja ühissetevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodile sarnaselt õiglasest väärtusest kajastatud finantsvarale. Tütarettevõtete ja ühissetevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, investeeringu vähendusena ning nõudena tütarettevõtete või ühissetevõtete vastu.

## Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest. 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 ostenud 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 ning rahaturufondi osakud.

## Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

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

### **Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara**

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulud. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

### **Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud**

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtjani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud 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 amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

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 ja lunastustähtjani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

### **Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara**

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumuselt väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

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.

### **Välisvaluutas fikseeritud tehingud**

Välisvaluutadeks on loetud peale euro (Emaettevõtte arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga eurodesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tuludena ja finants- ja investeerimistegevuse kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglasel väärtusel, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpannga valuutakursid, mis kehtivad õiglasel väärtuse määramise päeval.

Kui tütar- ja ühissettevõtete arvestusvaluuta on erinev Emaettevõtte arvestusvaluutast (näiteks Lätis tegutsevate ettevõtete puhul Läti latti), siis on tütar- ja ühissettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud järgmisi kurssi:

- kõikide välismaiste tütar- ja ühissettevõtete varade ja kohustuste kirjete (sealhulgas tütar- ja ühissettevõtete soetamisel tekkinud firmaväärtus ning õiglasel väärtusel korrigeerimised) ümberhindamisel bilansipäeva kurssi;
- tütar- ja ühissettevõtete tulude, kulude, muude omakapitali muutuste ning rahavoogude ümberhindamisel perioodi kaalutud keskmist kurssi.

Ümberhindluste ehk bilansipäeva ja kaalutud keskmise kursside vahe on esitatud omakapitali kirjel "muud reservid". Välismaal asuvate tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "muud reservid" esitatud summad aruandeaasta kasumi või kahjumina.

### **Tuletisinstrumentid**

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasel väärtusel lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglasel väärtusel 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 riskimaandamisinstrumendi sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumendid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuse või rahavoogude muutuste maandamisel.

### Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseerivate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumulunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse 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 kasutuseesmärke.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse nii ettevõttesiseseid hindajad (vastavalt EFTEN Kinnisvarafondi kinnisvarainvesteeringute hindamise eeskirjadele hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust üldkoosolek) kui ka atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituludid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdiseväärtuse 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 soetusmaksuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumi real, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

## 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 amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud 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 väärtusel (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 erandina 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.

## 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.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

## Rendiarvestus

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähhtaeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksud jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähhtaja kestel ühesugust intressimäära.

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 akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

## Tulumaks

### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

### Läti tütarettevõtted

Lätis 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 vara- ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

## 3 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2013	31.12.2012
<b>Emettevõtte</b>				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
<b>Tütarettevõtted</b>				
EFTEN SPV1 OÜ	Eesti	Ülikooli 6a büroohoone, Tartu	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5 ja Narva mnt 59 büroohooned, Tallinn	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus, Viljandi	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere politsei ja pääste ühishoone, Rakvere	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 büroohoone, Tallinn	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 büroohoone, Tallinn	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus, Tallinn	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus (Prisma), Tallinn	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63 büroohoone, Tallinn	100	100
EFTEN SPV10 OÜ	Eesti	Laki 24 büroohoone, Tallinn	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Piirimäe 10/10a; Kungla 2; Kuuli 10; Tammsaare tee Rautakeskos; Siliikaadi 6/8	100	-
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Rautakesko kauplusehoone, Võru	100	-
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külmhoone	100	-
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Prisma kauplusehoone, Narva	100	-
EFTEN Stabu 10 SIA	Läti	Stabu 10 büroohoone, Riia	100	-
EFTEN Jelgava SIA	Läti	Jelgava kaubanduskeskus, Jelgava	100	-
<b>Ühissettevõtted</b>				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace, Tallinn	50	-
Lepa Keskus OÜ	Eesti	Lepa Keskus, Pärnu	50	50

Kõik tütarettevõtted ja ühissettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega.

2012. aasta detsembris asutas EFTEN Kinnisvarafond kaks tütarettevõtet EFTEN SPV9 OÜ ja EFTEN SPV10 OÜ eesmärgiga soetada uued kinnisvarainvesteeringud. Tütarettevõtete osakapitali maksti kokku viis tuhat eurot. 2013. aasta alguses suurendas EFTEN Kinnisvarafond nimetatud ettevõtete osakapitale, makstes tütarettevõtete omakapitalidesse kokku 3 204 tuhat eurot. Uute kinnisvarainvesteeringute soetus toimus 2013. aasta veebruaris (vt. lisa 12).

2013. aasta veebruari alguses asutas EFTEN Kinnisvarafond AS koos Esraven AS-ga ühissettevõtte EFTEN SPV11 OÜ eesmärgiga soetada ettevõttesse Hotell Palace kinnistu Tallinnas. EFTEN Kinnisvarafond AS osalus nimetatud ettevõttes on 50%. 2013. aasta aprillis suurendasid osanikud EFTEN SPV11 OÜ osakapitali kokku 4 500 tuhat euro võrra ning ühissettevõtte soetas saadud vahendite arvel 100% Balotel AS (Hotell Palace operaatoretevõtte) aktsiatest, kellele omakorda kuulus 100%-line tütarettevõtte Finest Palace OÜ (Hotell Palace kinnistu omanik). 01.06.2013 Balotel AS, Finest Palace OÜ ning EFTEN SPV11 OÜ ühinesid ning EFTEN SPV11 OÜ müüs hotelli operaatoritegevuse Kontserniga mitteseotud ettevõttele. Operaatoritegevuse müügil ei olnud olulist mõju Kontserni finantspositsioonile ega tulemusele.

Kontsern sulges Palace hotelli arendustegevuseks 2013. aasta septembris ning ukсед avatakse uues täielikult renoveeritud majas külastajatele taas 2014. aasta juunis. Seisuga 31.12.2013 on hotelli arendustegevus pooleli.

Balotel AS ning tema tütarettevõtte soetusega kaasnenud varade ning kohustuste õiglane väärtus on toodud alljärgnevas tabelis:

<b>Balotel AS</b>	100% väärtus	50% väärtus
<b>Raha</b>	111	55
Nõuded ja ettemaksed	21	11
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	4 150	2 075
Materiaalne põhivara (lisa 13)	154	77
Omaniklaenud	-334	-167
Muud kohustused	-95	-47
<b>Netovara õiglane väärtus</b>	<b>4 008</b>	<b>2 004</b>
Soetusmaksumus	4 008	2 004
<b>Firmaväärtus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Balotel AS soetusest on Kontsernil seisuga 31.12.2013 tasumata 33 tuhat eurot.

Lisaks Balotel AS soetusmaksumusele summas 2 004 tuhat eurot tasus Kontsern Balotel AS omaniklaenude ülevõtmise eest tehingu käigus 167 tuhat eurot. Tehingu hinnale lisandusid maaklertasud summas 46,5 tuhat eurot.

2013. aasta veebruaris soetas EFTEN Kinnisvarafond AS 100% EFTEN SPV16 OÜ (endine ärinimi Shenon Kinnisvara OÜ) osadest. Ettevõttele kuulub Prisma kauplusehoone Narvas aadressil Kangelaste pr. 29. EFTEN SPV16 OÜ soetusega kaasnenud varade ning kohustuste õiglane väärtus on toodud alljärgnevas tabelis:

<b>EFTEN SPV16 OÜ</b>	Õiglane väärtus
<b>Raha</b>	165
Nõuded ja ettemaksed	2
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	14 850
Pangalaenud	-6 063
Omaniklaenud	-2 604
Muud kohustused	-405
<b>Netovara õiglane väärtus</b>	<b>5 945</b>
Soetusmaksumus	5 945
<b>Firmaväärtus</b>	<b>0</b>

Lisaks tasutud EFTEN SPV16 OÜ osaluse eest tasutud soetusmaksumusele summas 5 945 tuhat eurot võttis EFTEN Kinnisvarafond AS soetuse käigus üle omaniklaenu, makstes viimaste eest müüjale 2 604 tuhat eurot. Samuti lõpetas Kontsern tütarettevõtte soetusel viimase intressiswapi lepingu, mille õiglase väärtus oli soetuse päeval negatiivne summas 371 tuhat eurot.

2013. aasta märtsis soetas EFTEN Kinnisvarafond AS 100% Läti ettevõtte EFTEN Stabu 10 SIA (endine ärinimi „Geep SIA“) osadest, makstes osaluse eest 3 tuhat eurot. Osaluse soetuse järgselt ostis EFTEN Stabu 10 SIA kinnistu Riias aadressil Stabu 10. Nimetatud kinnistu teenib seisuga 31.12.2013 üüritulu.

2013. aasta aprillis soetas EFTEN Kinnisvarafond AS ka teise Läti ettevõtte – EFTEN Jelgava SIA (endine ärinimi Auras Nami SIA), makstes 100%-lise osaluse eest 300 tuhat eurot. Osaluse soetusmaksumus jagunes soetuse hetkel ettevõtte varade ja kohustuste vahel alljärgnevalt:

<b>EFTEN Jelgava SIA</b>	Õiglase väärtus
<b>Raha</b>	0
Nõuded ja ettemaksed	1
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	924
Omaniklaenu	-624
Muud kohustused	-1
Netovara õiglase väärtus	300
<b>Soetusmaksumus</b>	<b>300</b>
Firmaväärtus	0
<b>Firmaväärtus</b>	<b>0</b>

Lisaks tasutud soetusmaksumusele võttis EFTEN Kinnisvarafond AS tehingu käigus üle EFTEN Jelgava SIA omaniklaenu, makstes viimase eest 620 tuhat eurot.

2013. aasta juunis asutas EFTEN Kinnisvarafond AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN SPV12 OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 10 603 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetati viie kinnisvarainvesteeringu (EPI portfelli) tegemiseks 2013. aasta juuli alguses.

2013. aasta augustis ja septembris asutas EFTEN Kinnisvarafond AS kaks 100%-list tütarettevõtet EFTEN SPV14 OÜ ja EFTEN SPV15 OÜ kontserni varade restruktureerimise eesmärgil. Nimetatud ettevõtetesse müüdi kaks EFTEN Kinnisvarafondi esimest investeeringut – Tallinna Külmuhoone aadressil Betooni 4 ning Võrus asuv Rautakesko kauplusehoone. Kontsernisisesed tehingud toimusid turuhinnas.

2012. aasta juunis asutas EFTEN Kinnisvarafond AS kaks tütarettevõtet EFTEN SPV7 OÜ ja EFTEN SPV8 OÜ eesmärgiga seotada kinnisvarainvesteeringuna Mustika keskus Tallinnas. Tütarettevõtete osakapitali maksti kokku 8 753 tuhat eurot.

Ühisettevõtete osa Kontserni varadest, kohustustest, tuludest ning kuludest on toodud alljärgnevas tabelis:

	2013		2013
Käibevara	344	Tulud	196
Põhivara	3 950	Kulud, s.h	-383
Lühiajalised kohustused	-237	kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-177
Pikaajalised kohustused	-1 252		
<b>Netovara</b>	<b>2 805</b>	<b>Puhaskahjum</b>	<b>-187</b>

Ühegi tütarettevõtte ega ühisettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

## 4 Müügitulu

Tegevusalad	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Üüritulu büroopindadelt	3 485	2 478
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	667	665
Üüritulu kaubanduspindadelt	4 221	1 425
Üüritulu laopindadelt	1 386	599
Üüritulu teeninduspindadelt	247	70
Üüritulu parklalt	73	73
Muud müügitulud	146	85
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>10 225</b>	<b>5 394</b>

Kontserni müügitulust on 183 tuhat eurot teenitud Lätis ning ülejäänud müügitulu on saadud Eestis.

## 5 Müüdnud teenuste kulud

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Üüripindade remont ja hooldus	-514	-410
Vara kindlustus	-43	-17
Maamaks	-76	-65
Muud haldustegevuse kulud	-138	0
Palgakulud, s.h maksud	-19	-8
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-27	-16
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku</b>	<b>-818</b>	<b>-517</b>

## 6 Turustuskulud

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Üüripindade vahendustasud	-110	-21
Reklaam, reklaamüritused	-69	-44
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-179</b>	<b>-65</b>

## 7 Üldhalduskulud

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Valitsemisteenus	-840	-443
Bürookulud	-14	-14
Palgakulud, s.h maksud	-75	-23
Konsultatsioonikulud	-135	-42
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-1 027	-387
Muud üldhalduskulud	-3	0
Amortisatsioonikulud (lisa 13)	-5	0
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-2 100</b>	<b>-910</b>

## 8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	5 306	1 958
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist (lisa 12)	280	0
Saadud trahvid ja viivised	1	8
Muud tulud	1	2
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>5 588</b>	<b>1 969</b>

Muud ärikulud	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-402	-23
Kahjum materiaalse põhivara müügist (lisa 13)	-1	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest (lisa 13)	-49	0
Muud kulud	-1	0
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-454</b>	<b>-23</b>

## 9 Finantskulud

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Intressikulud, s.h	-1 688	-1 103
Intressikulud laenudelt	-1 459	-790
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-) / kulu vähendus (+)	-229	-313
Kahjum valuutakursi muutustest	-5	0
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-1 693</b>	<b>-1 103</b>



## 10 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	19 314	1 554
Tähtajalised hoiused	0	11 133
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>19 314</b>	<b>12 687</b>

Tähtajalised hoiused seisuga 31.12.2012 kandsid intressi 0,06% kuni 0,18% aastas.

## 11 Nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Ostjate tasumata summad	185	483
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-3	-17
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>182</b>	<b>466</b>
Muud lühiajalised nõuded	15	1
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>15</b>	<b>1</b>
Intressid	7	0
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	388	40
Muud viitlaekumised	31	12
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>426</b>	<b>52</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>623</b>	<b>519</b>

Kontserni pikaajalised nõuded seisuga 31.12.2013 summas 326 tuhat eurot koosnevad ühisettevõttele antud laenuõude elimineerimata osast (50% algsest nõudest). Antud laen kannab intressi 4% aastas ning on sõlmitud tagasimakse tähtajaga 2015. aastal.

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2013 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m <sup>2</sup> )	Kasulik pind (m <sup>2</sup> )	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuäärtus 31.12.2013	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<b>€ tuhandetes</b>								
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	18 773	6 863	2008	sept. 08	6 237	7 170	4%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	10 110	3 120	2008	sept. 08	3 270	3 333	2%
Lepa Keskus <sup>1</sup>	Karja 4, Pärnu	4 118	4 161	1998-1999	dets. 09	1 995	2 523	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	6 540	5 117	2012	aug. 10	5 390	7 246	4%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 775	5 744	2010	nov. 10	4 940	6 097	4%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 941	3 942	1997	dets. 10	3 244	3 715	2%
Ülikooli 6	Ülikooli 6, Tartu	697	2 276	1997	mai. 11	2 329	2 450	1%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 053	9 216	2005	dets. 11	12 280	12 820	8%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 075	5 031	1998	dets. 11	6 270	6 421	4%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	42 546	27 538	2002; 2013	juuli. 12	30 381	31 389	19%
Hotell Palace <sup>1</sup>	Vabaduse väljak 3 / Pärnu mnt 14	1 119	4 870	1937; 2013-2014	apr. 13	5 361	5 361	2%
Jelgava kaubanduskeskus	Riia mnt 48, Jelgava	16 785	4 450	2013-2014	märts. 13	2 142	2 142	1%
Narva Prisma	Kangelaste pr 29, Narva	30 607	13 361	2010	veebr. 13	14 850	15 361	9%
Laki 24	Laki 24, Tallinn	7 672	1 854	2001	jaan. 13	1 659	1 541	1%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	20 464	7 705	2006	jaan. 13	7 167	7 429	4%
Stabu 10 büroohoone	Stabu 10, Riia	774	3 150	1910	märts. 13	3 069	3 097	2%
Piirimäe 10/10a	Piirimäe 10/10a, Saku	10 228	5 006	2003	juuli. 13	2 857	2 875	2%
Kungla 2	Kungla 2, Saue	11 853	4 251	2007	juuli. 13	2 757	2 915	2%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	24 557	15 197	2006	juuli. 13	9 171	9 962	6%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	31 100	9 120	2007	juuli. 13	12 930	13 587	8%
Silikaadi 6/8	Silikaadi 6/8, Tartu	11 050	6 177	2008	juuli. 13	2 857	3 295	2%
<b>Kokku</b>			<b>148 149</b>			<b>141 155</b>	<b>150 728</b>	<b>88%</b>

<sup>1</sup> Lepa Keskus ja Hotell Palace kuuluvad Kontserni ühissettevõtetele, mida konsolideeritakse proportsionaalselt.

Ülalolevas tabelis on toodud 100% Lepa Keskuse ja Hotell Palace'i näitajatest.

	Arendusjärgus kinnisvara- investeeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Ettemaksed kinnisvarainvestee- ringute eest	<b>Kinnisvara- investeeringud kokku</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>	<b>1 283</b>	<b>45 597</b>	<b>0</b>	<b>46 880</b>
Soetused	4 748	21 967	0	<b>26 714</b>
Kapitaliseeritud intressikulud	15	0	0	<b>15</b>
Ümberklassifitseerimised	-6 046	6 046	0	<b>0</b>
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	0	0	0	<b>0</b>
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	0	1 935	0	<b>1 935</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>75 545</b>	<b>0</b>	<b>75 545</b>
Soetused	10 414	42 502	243	<b>52 915</b>
Soetused äriühendustest (lisa 3) <sup>1</sup>	3 046	14 850	0	<b>17 896</b>
Müügid <sup>2</sup>	0	-4 479	0	<b>-4 479</b>
Ümberklassifitseerimised	-8 643	8 643	0	<b>0</b>
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 13)	6	0	0	<b>6</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	4 904	0	<b>4 904</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2013</b>	<b>4 823</b>	<b>141 964</b>	<b>243</b>	<b>146 786</b>

<sup>1</sup> Soetused äriühendustest 2013. aastal sisaldavad muuhulgas ühisettevõtte soetusega seotud vahendustasusid summas 47 tuhat eurot.

<sup>2</sup> 2013. aastal müüs Kontsern kaks kinnisvarainvesteeringut Tallinnas aadressidel Lõkke 4 ja Narva mnt 59. Kinnistute müügihind oli kokku 4 759 tuhat eurot.

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

<b>31. detsembri seisuga või aasta kohta</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	10 079	5 310
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-818	-517
Kapitaliseeritud parendused varem olemas olnud kinnisvarainvesteeringutesse	9	228
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (käibemaksuta) (lisa 16)	351	12
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	146 800	75 545

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

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

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>€ tuhandetes</b>		
kuni 1 aasta	12 177	6 019
2-5 aastat	42 383	18 217
Üle 5 aasta	39 684	12 150
<b>Kokku</b>	<b>94 244</b>	<b>36 386</b>

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kasutades fondivalitseja poolt kehtestatud kinnisvara hindamise eeskirju. Kinnisasjade hindamisel lähtutakse Eestis kehtestatud hindamisstandarditest EVS 875-1:2005, EVS 875-2:2005, EVS 875-3:2005, EVS 875-4:2005, EVS 875-5:2005, EVS 875-6:2006, EVS 875-7:2006, EVS 875-8:2007 ja EVS 875-9:2007. Kontserni kinnisvarainvesteeringud hindab fondivalitseja üldkoosolek.

Kõikide seisuga 31.12.2013 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

	2013	2012
Renditulu kasv aastas	1,6%-2%	1,5%-2,5%
Kulude kasv aastas	1,5%-2,5%	1,5%-2,5%
WACC	10%-11%	10,5%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel	8,0%-9,5%	8,5%-9,5%

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Väljumistootlikkuse tõus 50 baaspunkti võrra	-5 104	-1 825
Portfelli üüritulu langus 250 baaspunkti võrra	-3 765	-1 487

## 13 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
<b>€ tuhandetes</b>			
Ostud 2012. aastal	0	6	6
Aruandeaasta amortisatsioon 2012. aastal (lisa 8)	0	0	0
<b>Jääkväärtus 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Soetusmaksumus 31.12.2012	0	6	6
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2012	0	0	0
Ostud 2013. aastal	0	6	6
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	24	53	77
Allahindlused väärtuse langusest (lisa 8)	-9	-40	-49
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 12)	-6	0	-6
Müügid ja likvideerimine	-8	-1	-9
Aruandeaasta amortisatsioon 2013. aastal (lisa 7)	0	-5	-5
<b>Jääkväärtus 31.12.2013</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>19</b>
Soetusmaksumus 31.12.2013	1	23	24
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2013	0	-5	-5

## 14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2013 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2013	Lepingu kuupäev	Lepingu tähtaeg	Laenu tagatis	Intressi marginaal	Ujuva intressiosa alus	Tegelik	Lepingu- summa	Osakaal fondi aktivite turuväärtusest
SEB	4 233	09.09.08	17.09.16	hüpoteek	1,5%	1M EURIBOR	1,68%	4 300	2,5%
DnB Nord	2 192	28.08.13	15.08.18	hüpoteek	1,6%	6M EURIBOR	2,12%	2 239	1,3%
SEB	962	06.06.11	26.05.16	hüpoteek	2,0%	1M EURIBOR	2,23%	1 128	0,6%
SEB	2 247	02.09.11	06.09.16	hüpoteek	2,0%	1M EURIBOR	2,18%	2 514	1,3%
SEB	4 296	31.07.12	23.01.17	hüpoteek	2,2%	1M EURIBOR	2,43%	4 529	2,6%
Swedbank	4 068	03.12.10	25.11.17	hüpoteek	2,1%	1M EURIBOR	2,33%	4 133	2,4%
Swedbank	4 251	02.01.12	30.08.18	hüpoteek	2,0%	1M EURIBOR	2,17%	4 333	2,5%
Swedbank	8 311	02.01.12	30.08.18	hüpoteek	2,0%	1M EURIBOR	2,17%	8 436	5,0%
SEB	15 077	31.07.12	05.07.15	hüpoteek	1,9%	1M EURIBOR	2,08%	17 500	9,0%
SEB1	1 185	01.11.10	11.10.15	hüpoteek	2,3%	1M EURIBOR	2,53%	1 503	0,4%
SEB	4 555	31.01.13	25.01.17	hüpoteek	2,1%	1M EURIBOR	2,33%	4 740	2,7%
SEB	851	31.01.13	25.01.17	hüpoteek	2,1%	1M EURIBOR	2,33%	900	0,5%
Pohjola Bank	9 335	28.02.13	28.02.18	hüpoteek	2,4%	1M EURIBOR	2,50%	9 700	5,6%
SEB	1 443	15.04.13	15.04.18	hüpoteek	2,9%	1M EURIBOR	3,03%	1 500	0,9%
Danske	19 641	09.07.13	25.06.18	hüpoteek	1,6%	1M EURIBOR	1,83%	20 500	11,8%
Ühisettevõtte omaniklaen <sup>1</sup>	651	10.07.13	30.06.15				4,00%	651	0,2%
<b>Kokku</b>	<b>83 297</b>							<b>88 607</b>	<b>49,3%</b>

<sup>1</sup> Laen on võetud ühisettevõtte poolt, mida konsolideeritakse proportsionaalselt. Tabelis on toodud 100% ühisettevõtte näitajatest.

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	3 764	3 819
<i>Pangalaenud</i>	3 764	3 819
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>3 764</b>	<b>3 819</b>

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>82 379</b>	<b>42 582</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	3 764	3 819
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	78 616	38 764
<i>Pangalaenud</i>	78 291	38 764
<i>Omaniklaenud</i>	325	0

EfTEN Kinnisvarafond AS pangalaenud on nomineeritud eurodes ja sõlmitud ujuva intressimäära baasil. Pangalaenude intressimarginaalid on vahemikus 1,5% kuni 2,9%. EfTEN Kinnisvarafond AS pangalaenude keskmine kaalutud intressimäär seisuga 31.12.2013 oli 2,1% (31.12.2012: 2,8%). Laenulepingute lõpptähtajad jäävad 2015-2018 aasta vahele. Pikaajaliste omaniklaenude intress on 4% aastas ning nende tagasimakse tähtaeg on 2015. aastal.

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Alla 1 aasta	3 764	3 819
2-5 aastat	78 616	38 764
<b>Pangalaenude tagasimaksed kokku</b>	<b>82 379</b>	<b>42 582</b>

## 15 Tuletisinstrumendid

Seisuga 31.12.2012 oli Kontsernil intressimäära vahetustehinguid pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 10 846 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2013 Kontsernil tuletisinstrumente ei olnud.

Kõigi intressimäära vahetustehingute tingimused ja tähtajad jälgisid maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid oli raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Seisuga 31.12.2012 oli Kontsernil neli tuletistehingut intressimäära riski maandamiseks. Kolme tuletistehingu lõpptähtajad olid 2013. aastal, kusjuures kahe tehingu korral oli baasintressiks 1 kuu EURIBOR ja kolmanda puhul 6 kuu EURIBOR. Kontsern lõpetas ühe tuletistehingu lepingu seoses sellega seotud alusvara müügiga 2013. aasta sügisel ning maksis tehingu sulgemisel pangale 16 tuhat eurot. Kontserni ujuv intressimäär oli intressimäära vahetuslepingute kohaselt fikseeritud tasemetel 1,31% kuni 4,999%. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostati eurodes.

## 16 Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>		
<b>Võlad tarnijatele</b>	506	333
Muud võlad	48	0
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>48</b>	<b>0</b>
Käibemaks	174	95
Üksikisiku tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	2	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>178</b>	<b>98</b>
Intressivõlad	28	78
Võlad töövõtjatele	5	3
Võlad sidusettevõtte soetusest	33	0
Üürnike tagatisrahad	39	0
Muud viitvõlad	8	0
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>112</b>	<b>82</b>
Saadud ostjate ettemaksed	5	8
Muud ettemakstud tulud	4	0
Ettemaksed kokku	9	8
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>853</b>	<b>521</b>

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2013 sisaldavad muuhulgas kinnisvarainvesteeringute eest tasumata summasid kokku 421 tuhat eurot (31.12.2012: 12 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2013 sisaldasid intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas viis tuhat eurot (31.12.2012: 23 tuhat eurot). Vt. seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 21.



## 17 Edukustasu kohustus

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 müüdud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdud objektide müügikahjumist.

Kontsern on seisuga 31.12.2013 arvestanud edukustasu kohustust summas 2 104 tuhat eurot (31.12.2012: 1 092 tuhat eurot). 2013. aastal maksis Kontsern EfTEN Capital AS-le edukustasu Narva mnt 59 kinnistu müügil summas 15 tuhat eurot. Lõkke 4 kinnistu müügiga seotud edukustasu summas 247 tuhat eurot on seisuga 31.12.2013 kajastatud Kontserni pikaajalise edukustasu kohustuse koosseisus.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012. 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, kohustused tarnijate ees ning nõuded ja võlad intressideriivideid, mida kasutatakse intressiriski maandamise eesmärgil (vt. lisa 15).

Alljärgnevas tabelis on näidatud Kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes nii, nagu need konsolideeritud bilansis on esitatud. Kuna osad Kontserni bilansis olevad varad ja kohustused hõlmavad nii finantsinstrumente kui ka mitte-finantsinstrumente, on allolevas tabelis esitatud lisaks nende varade ja kohustuste bilansilised maksumused, mis finantsinstrumentide hulka ei kuulu.

## Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

31.12.2013	Finantsvarad/ -kohustused korrigeeritud soetus- maksumuses	Finantsvarad/ -kohustused õiglates väärtuses	Mitte- finantsvarad/ -kohustused	Jääkväärtus bilansis
<i>€ tuhandetes</i>				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	19 314	-	-	19 314
Laenud ja nõuded	19 314	-	-	19 314
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	182	-	-	182
Laenud ja nõuded	182	-	-	182
Muud nõuded, viitlaekumised ja ettemaksed	-	-	-	-
Mitte-finantsvarad	-	-	-	-
Tuletisväärtpaberid (lisa 15)	-	-	-	-
Intressideriiviid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)	-	-	-	-
<b>Finantsvarad kokku</b>	<b>19 497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 497</b>
<i>s.h laenud ja nõuded</i>	<i>19 497</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>19 497</i>
<i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressideriiviid</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Laenukohustused (lisa 14)	82 379	-	-	82 379
Korrigeeritud soetusmaksumuses	82 379	-	-	82 379
Võlad tarnijatele (lisa 16)	506	-	-	506
Korrigeeritud soetusmaksumuses	506	-	-	506
Tuletisväärtpaberid (lisa 15)	-	-	-	-
Intressideriiviid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)	-	-	-	-
Muud võlad	40	-	178	218
Korrigeeritud soetusmaksumuses	40	-	178	218
Ettemaksed, tagatisrahad, edukustasukohustus	-	-	2 403	2 403
Mitte-finantskohustused	-	-	2 403	2 403
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>82 925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82 925</b>
<i>s.h korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantskohustused</i>	<i>82 925</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>82 925</i>
<i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressideriiviid</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

31.12.2012	Finantsvarad/-kohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	Finantsvarad/-kohustused õiglasest väärtuses	Mitte-finantsvarad/-kohustused	Jääkväärtus bilansis
<b>€ tuhandetes</b>				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	12 687	-	-	12 687
Laenuid ja nõuded	12 687	-	-	12 687
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	466	-	-	466
Laenuid ja nõuded	466	-	-	466
Muud nõuded, viitlaekumised ja ettemaksed	-	-	55	55
Mitte-finantsvarad	-	-	55	55
Tuletisväärtpaperid (lisa 15)	-	3	-	3
Intressideriivatiivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)	-	3	-	3
<b>Finantsvarad kokku</b>	<b>13 153</b>	<b>3</b>		<b>13 156</b>
<i>s.h laenuid ja nõuded</i>	<i>13 153</i>	<i>0</i>		<i>13 153</i>
<i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressideriivatiivid</i>	<i>0</i>	<i>3</i>		<i>3</i>
<b>Laenukohustused (lisa 14)</b>	<b>42 582</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42 582</b>
Korrigeeritud soetusmaksumuses	42 582	-	-	42 582
Võlad tarnijatele (lisa 16)	333	-	-	333
Korrigeeritud soetusmaksumuses	333	-	-	333
Tuletisväärtpaperid (lisa 15)	-	219	-	219
Intressideriivatiivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)	-	219	-	219
Muud võlad	82	-	98	180
Korrigeeritud soetusmaksumuses	82	-	98	180
Ettemaksed, tagatisrahad, edukustasukohustus	-	-	1 306	1 306
Mitte-finantskohustused	-	-	1 306	1 306
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>42 997</b>	<b>219</b>	<b>-</b>	<b>43 217</b>
<i>s.h korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantskohustused</i>	<i>42 997</i>	<i>0</i>		<i>42 997</i>
<i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressideriivatiivid</i>	<i>0</i>	<i>219</i>		<i>219</i>

Ülaltoodud tabelites esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oma lühikese tähtaja tõttu oluliselt nende õiglasest väärtusest.

## Finantstrumentide tulud ja kulud

2013	Laenu ja nõuded	Intressideriiviid kajastatud riskimaandamisarvestuses	Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
<b>€ tuhandetes</b>				
Intressitulu	12	-	-	12
Intressikulu (lisa 9)	-	-229	-1 459	-1 688
<b>Netotulem</b>	<b>12</b>	<b>-229</b>	<b>-1 459</b>	<b>-1 676</b>

2012	Laenu ja nõuded	Intressideriiviid kajastatud riskimaandamisarvestuses	Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
<b>€ tuhandetes</b>				
Intressitulu	10	-	-	10
Intressikulu (lisa 9)	-	-313	-790	-1 103
<b>Netotulem</b>	<b>10</b>	<b>-313</b>	<b>-790</b>	<b>-1 093</b>

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

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

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusrisiki 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.

### Tururisk - intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.12.2013 on 99,6% Kontserni laenulepingutest sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 97,4% on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 2,6% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 6-kuu EURIBORIGA ning üks ühisettevõtte poolt võetud omaniklaen kannab fikseeritud intressi. 1-kuu Euribor kõikus 2013. aastal tasemel 0,109% kuni 0,245% (2012: 0,107% kuni 1,005%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 13,6 baaspunkti (2012: 89,8 baaspunkti). Allpoololevas analüüsis on illustreeritud ujuva intressimäärade muutusele avatud laenulepingutest tulenevate intressimaksete sensitiivsust intressimäärade kõikumisele 2013. aastal, kui 1-kuu EURIBOR oleks olnud 50 baaspunkti võrra suurem või väiksem.

2013	Intressimäär muutus baaspunktides	Mõju puhaskasumile
<b>€ tuhandetes</b>		
Euribor	50	-293
Euribor	-50	293

## Likviidsusrisk

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

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktivate 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 31.12.2013 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 58% (31.12.2012: 56%) ning võla kattekordaja 1,9 (2012: 1,7).

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:

Seisuga 31.12.2013	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<b>€ tuhandetes</b>						
Intressikandvad võlakohustused	309	946	2 509	78 616	0	82 379
Võlad hankijatele	506	0	0	0	0	506
Intressideriivide võlad	0	0	0	0	0	0
Muud võlakohustused	338	0	0	0	0	338
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>1 154</b>	<b>946</b>	<b>2 509</b>	<b>78 616</b>	<b>0</b>	<b>83 223</b>

Seisuga 31.12.2012	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<b>€ tuhandetes</b>						
Intressikandvad võlakohustused	138	421	3 259	38 764	0	42 582
Võlad hankijatele	333	0	0	0	0	333
Intressideriivide võlad	0	0	0	219	0	219
Muud võlakohustused	180	0	0	0	0	180
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>651</b>	<b>421</b>	<b>3 259</b>	<b>38 983</b>	<b>0</b>	<b>43 315</b>

## Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksете tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediidikõlblikuks 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 60-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:

	31.12.2013	31.12.2012
Aegumata	120	418
Aegunud, s.h	65	65
Kuni 30 päeva	45	27
30-60 päeva	16	8
Üle 60 päeva	3	30
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3	-17
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>182</b>	<b>466</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2013	31.12.2012
Raha ja raha ekvivalendid	19 314	12 687
Raha teel	0	0
Nõuded ostjate vastu	182	466
Positiivse väärtusega intressiderivaatiivid	0	3
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>19 497</b>	<b>13 156</b>

## 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 alates 2012. aastast maksta investoritele dividendide keskmiselt 4-5% investeeritud omakapitali väärtusest. 2013. aastal jaotati investoritele netodividende summas 1 400 tuhat eurot. 2014. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafondi juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada 2013. aasta kasumist dividendideks 2 445 tuhat eurot.

## Õiglane väärtus

Allolev tabel analüüsib õiglasest väärtusest varasid ja kohustusi hindamismeetodite kaupa. 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 31.12.2013 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 või Tase 2 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

## 19 Aktsiakapital

2013. aasta oktoobris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 7 379 146 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 13 799 tuhat eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 9 372 tuhat eurot.

2013. aasta aprillis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 7 969 450 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 14 504 tuhat eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 9 723 tuhat eurot.

2012. aasta septembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 5 826 506 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti 2012. aastal rahas kokku 9 672 tuhat eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 6 176 tuhat eurot.

2012. aasta juunis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 2 094 340 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti 2012. aastal rahas kokku 3 330 tuhat eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 2 073 tuhat eurot.

2012. aasta aprillis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 4 037 580 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti 2012. aastal rahas kokku 6 339 tuhat eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 3 916 tuhat eurot.

2011. aasta novembris ja detsembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 4 705 525 uut aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot, mille eest tasuti 2011. aasta lõpus ning 2012. aasta alguses kokku 6 900 tuhat eurot, s.h ülekurs 3 958 eurot. Nimetatud aktsiaemissioon registreeriti Äriregistris 2012. aasta alguses.

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2013 on 24 243 tuhat eurot (31.12.2012: 15 034 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 31.12.2013 seisuga 40 405 606 aktsiast (31.12.2012: 25 057 010 aktsiast) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2012: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

## 20 Tingimuslikud kohustused

### Pooleliolevad kohtuasjad

Kontserni tütarettevõtte ning üürniku OÜ Rest Art Group vahel on seisuga 31.12.2013 pooleli kohtuvaidlus. Kohtuvaidluses on OÜ Rest Art Group esitanud Kontserni tütarettevõtte vastu mittevõraltise hagi üürilepingu ülesütlemise tühisuse tuvastamiseks ning hagi kahjuhüvitise nõudes seoses üürileandja pandiõiguse teostamisega, hagi hinnaga 267 tuhat eurot, millist nõuet peab kontserni juhtkond alusetuks. Nimetatud vaidlus tuleneb Kontserni tütarettevõtte endise üürniku poolt lepingu rikkumisest ning lepingu rikkumise tagajärjel üürniku varade arestimise õiguslikest tagajärgedest.

Eelkirjeldatud rahalise nõude kohtuvaidlus on seisuga 31.12.2013 algaasis (kostjalt ei ole veel vastest nõutud).

### Potentsiaalne tulumaksukohustus

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	17 750	9 173
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 728	1 926
Dividendidena on võimalik välja maksta	14 023	7 247

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013 ning 31.12.2012.

## 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;
- ühisettevõtet Lepa Keskus OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2013. aastal valitsemisteenust summas 840 tuhat eurot (2012: 443 tuhat eurot). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2013. ega 2012. aastal muid kaupu ega teenuseid.



Kontsernil oli 2013. aastal kolm töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 94 tuhat eurot (2012: 27 tuhat eurot). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2013. ega ka 2012. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

## 22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded on koostatud kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 "Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded" mõistes.

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Müügitulu	1 767	1 621
Müüdüd teenuste kulu	-200	-143
<b>Brutokasum</b>	<b>1 568</b>	<b>1 478</b>
Turustuskulud	-3	-2
Üldhalduskulud	-726	-562
Muud äritulud	188	515
Muud ärikulud	0	0
<b>Ärikasum</b>	<b>1 026</b>	<b>1 429</b>
Finantstulud ja -kulud	9 388	3 322
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>10 414</b>	<b>4 751</b>
Dividendide tulumaksukulu	-176	-105
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>10 239</b>	<b>4 646</b>

## Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Aruandeaasta puhaskasum	10 239	4 646
Muu koondkasum/-kahjum:		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	219	202
<b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>	<b>219</b>	<b>202</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>	<b>10 458</b>	<b>4 848</b>

## 23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	10 319	10 616
Nõuded ja viitlaekumised	920	2 141
<b>Käibevara kokku</b>	<b>11 240</b>	<b>12 757</b>
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	59 181	24 176
Kinnisvarainvesteeringud	0	13 998
Pikaajalised laenuõuded	11 340	886
<b>Põhivara kokku</b>	<b>70 522</b>	<b>39 059</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>81 761</b>	<b>51 816</b>
Laenukohustused	0	2 334
Tuletisinstrumendid	0	219
Võlad	22	127
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>22</b>	<b>2 681</b>
Laenukohustused	0	4 599
Saadud tagatisrahad	0	3
Edukustasu kohustus	247	403
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>247</b>	<b>5 004</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>270</b>	<b>7 685</b>
Aksiakapital	24 243	15 034
Ülekurss	38 989	19 894
Kohustuslik reservkapital	480	248
Riskimaandamise reserv	0	-219
Jaotamata kasum	17 779	9 173
<b>Omakapital kokku</b>	<b>81 492</b>	<b>44 130</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>81 761</b>	<b>51 816</b>

## 24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2013	2012
<b>€ tuhandetes</b>		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Puhaskasum	10 239	4 646
Puhaskasumi korrigeerimised:		
<b>Intressitulud ja intressikulud</b>	<b>93</b>	<b>321</b>
<b>Kasum/-kahjum tütar- ja ühisettevõtete õiglase väärtuse muutusest</b>	<b>-8 729</b>	<b>-3 643</b>
Kasum / -kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	0	-515
Kasum / -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-188	0
Saadud dividendid	-753	0
Edukustasu kohustuse muutus	-155	103
<b>Ettevõtte tulumaksukulu</b>	<b>176</b>	<b>105</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>683</b>	<b>1 017</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-33	16
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>651</b>	<b>1 033</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute müük	14 185	0
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	-29 498	-11 258
Kontsernikonto nõude muutus	1 248	-1 323
Antud laenud	-9 753	0
Antud laenude tagasimaksed	0	131
Saadud dividendid	753	0
Saadud intressid	103	17
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-22 962</b>	<b>-12 432</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 180	0
Laenude tagasimaksed	-7 516	-383
Makstud intressid	-380	-432
Makstud dividendid	-1 400	-395
Makstud dividendide tulumaks	-172	-105
Aktsiate emiteerimine	28 303	21 740
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>22 015</b>	<b>20 425</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-297</b>	<b>9 026</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>10 616</b>	<b>1 590</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-297	9 026
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>10 319</b>	<b>10 616</b>

## 25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

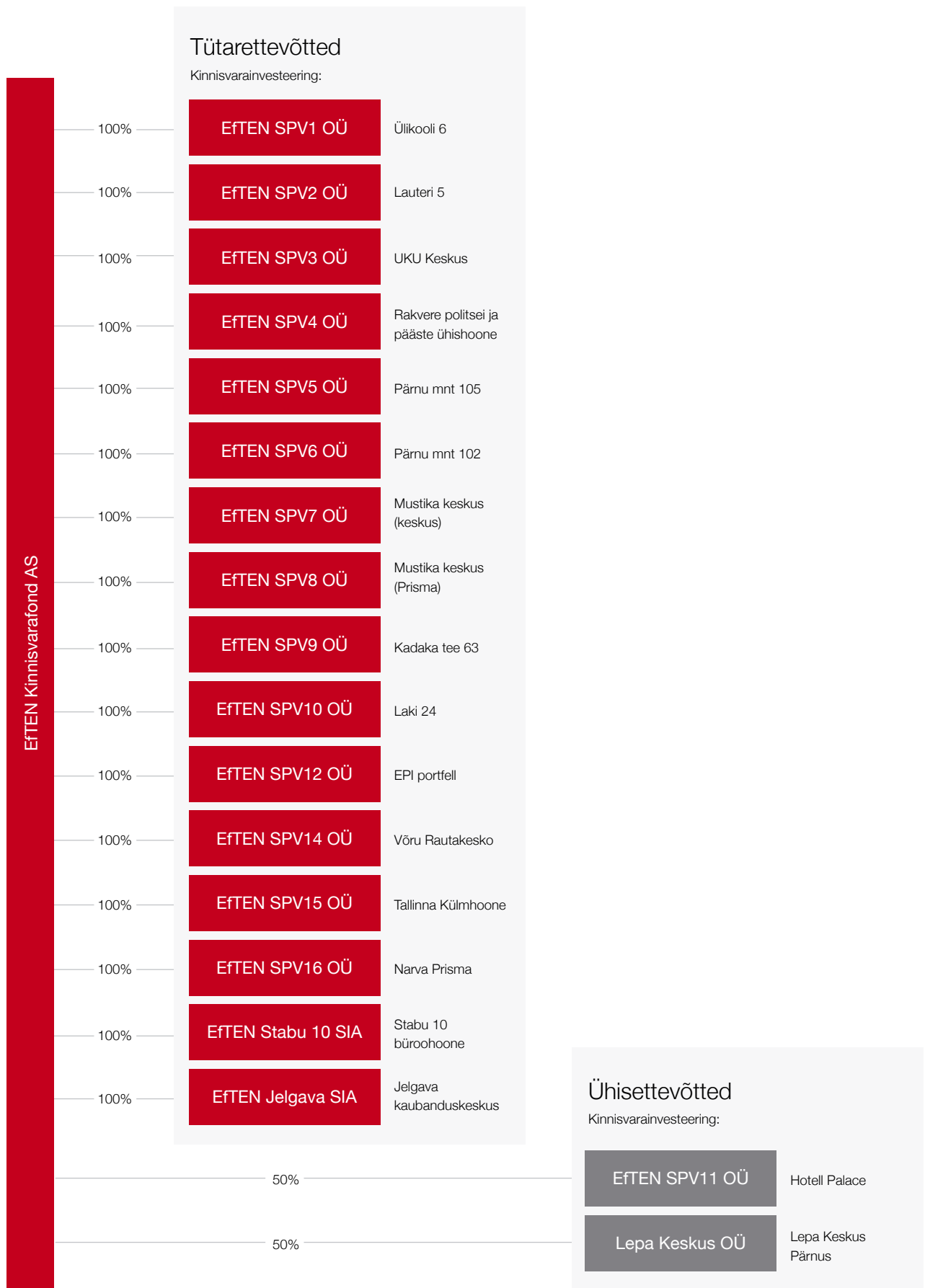
	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Riski- maandami- se reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<b>€ tuhandetes</b>						
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>5 036</b>	<b>3 762</b>	<b>95</b>	<b>-421</b>	<b>5 075</b>	<b>13 547</b>
Aktsiate emiteerimine	9 998	16 243	0	0	0	26 241
Kapitali kaasamise tasud	0	-111	0	0	0	-111
Aktsiakapitali vähendamine eurokonverteerimisel	0	0	0	0	-395	-395
Eraldised reservkapitali	0	0	153	0	-153	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	202	4 646	4 848
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>15 034</b>	<b>19 894</b>	<b>248</b>	<b>-219</b>	<b>9 173</b>	<b>44 131</b>
Aktsiate emiteerimine	9 209	19 094	0	0	0	28 303
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-1 400	-1 400
Eraldised reservkapitali	0	0	233	0	-233	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	219	10 239	10 458
<b>Saldo 31.12.2013</b>	<b>24 243</b>	<b>38 989</b>	<b>481</b>	<b>0</b>	<b>17 779</b>	<b>81 492</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisan 19.

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

	31.12.2013	31.12.2012
<b>€ tuhandetes</b>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	81 492	44 131
Tütär- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-59 181	-24 176
Tütär- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	59 152	24 179
<b>Kokku</b>	<b>81 462</b>	<b>44 134</b>

## 26 Kontserni struktuur seisuga 31.12.2013



**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2013	17 750 368
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	-521 300
Dividendide jaotamine	-2 444 540
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	14 784 528

---

Viljar Arakas  
Juhatuse liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatuse liige

28. veebruar 2014. a

## JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2013. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

---

Arti Arakas  
Nõukogu esimees

---

Siive Penu  
Nõukogu liige

---

Rain Lõhmus  
Nõukogu liige

---

Sander Rebane  
Nõukogu liige

---

Jaan Pillesaar  
Nõukogu liige

---

Laire Pliik  
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	2013	Müügitulu %	Põhitegevusala
<b>€ tuhandetes</b>				
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	88201	10 079	99%	jah



## VANDEAUDIITORI ARUANNE

### EfTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 13 kuni 53 esitatud EfTEN Kinnisvarafond AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2013 ning sel kuupäeval lõppenud majandusaastate koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

#### *Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas*

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

#### *Vandeauditori kohustused*

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

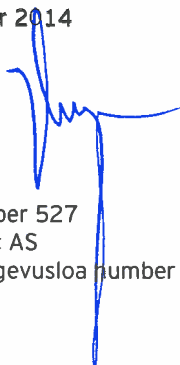
#### *Arvamus*

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sel kuupäeval lõppenud majandusaastate finantsstulemusi ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

**Järeldusotsus muude juriidiliste ja regulatiivsete nõuete osas**

Meie audit on läbi viidud eesmärgiga avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Finantsinformatsioon EfTEN Kinnisvarafond AS kui emaettevõtte kohta on esitatud lisades 22-25, mis on nõutud Eesti Raamatupidamise seadusega, aga ei ole nõutud osana konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Nimetatud finantsinformatsiooni osas on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise protseduure ja olulisust ning meie arvates on täiendav finantsinformatsioon koostatud kõigis olulistest osades kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga ja arvestades konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet tervikuna.

Tallinn, 27. veebruar 2014



Ivar Kiigemägi  
Vandeauditiitori number 527  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58



Urmo Kallakas  
Vandeauditiitori number 542