

# Konsolideeritud poolaasta aruanne 2017

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeperioodi algus: 01.01.2017

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2017

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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

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



# Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	12
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE	13
1 Üldine informatsioon	13
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	14
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	14
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest	15
3 Tütar- ja ühisettevõtted	22
4 Segmendiaruandlus	24
5 Müügitulu	25
6 Müüdüd teenuste kulud	25
7 Turustuskulud	25
8 Üldhalduskulud	26
9 Muud äritulud ja muud ärikulud	26
10 Kasum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	26
11 Finantskulud	27
12 Tulumaks	27
13 Raha ja raha ekvivalendid	27
14 Nõuded ja viitlaekumised	27
15 Kinnisvarainvesteeringud	28
16 Laenukohustused	31
17 Võlad ja ettemaksud	33
18 Edukustasu kohustus	34
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	34
20 Aktsiakapital	38
21 Tingimuslikud kohustused	38
22 Tehingud seotud osapooltega	38
23 Eraldised	39
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	40
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	41
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	42
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	43
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta poolaasta aruandele	44

## TEGEVUSARUANNE

### Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2017. aasta I poolaasta müügitulu oli kokku 8,484 miljonit eurot, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 0,1%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 5,775 miljonit eurot ning puhaskasum vähenes võrreldes 2016. aasta I poolaastaga 8%. Puhaskasum vähenes käesoleval aastal seoses kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega, mis moodustas koos edukustareservi muutusega kokku 0,875 miljonit eurot (2016 I poolaasta: 1,132 miljonit eurot). Samuti on kõrgem olnud selle aasta tulumaksukulu summas 1 222 tuhat eurot (eelmisel aastal esimesel poolaastal: 799 tuhat eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2017. aasta I poolaastal 94% (2016 I poolaasta: 92%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) sellel perioodil 6% (2016 I poolaastal: 8%) müügitulust. Antud näitaja alusel on EFTEN Kinnisvarafond parima äriefektiivsusega kinnisvarafond Balti riikides.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. aasta I poolaastal müügitulust 15,6%. 2016. aasta I poolaasta sama näitaja jäi 17% tasemele.

	I poolaasta	
	2017	2016
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	8,484	8,474
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,668	-0,793
Intressikulud ja intressitulud	-1,095	-1,151
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>6,721</b>	<b>6,530</b>
Valitsemistasud	-0,587	-0,587
Muud tulud ja -kulud	-0,067	-0,064
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust, ühissettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu</b>	<b>6,067</b>	<b>5,879</b>

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2017 212,629 miljonit eurot (31.12.2016: 220,531 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglaine väärtus moodustas varade mahust 190,821 miljonit eurot (31.12.2016: 205,858 miljonit eurot). EFTEN Kinnisvarafond on bilansimahult suurim ainult Balti riikidele keskendunud ärikinnisvara fond.

	30.06.2017	31.12.2016
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	190,821	205,858
Muud pikaajalised varad	3,509	3,186
Käibevara, v.a raha	0,652	0,483
Netovõlg	-85,480	-101,941
Puhasväärtus (NAV)	109,502	107,586
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	2,7799	2,7312

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus kasvas poole aastaga 1,8% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kuljuhtimisest. 2017. aasta kevadel maksti dividende 2016. aasta kasumist kogusummas 4,5 miljonit eurot (2016 I poolaastal: 3,905 miljonit eurot). Ilma dividendide ning sellega kaasnenud tulumaksukuluta oleks fondi NAV 2017. aasta I poolaastal kasvanud 6,9%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli seisuga 30.06.2017 22,3% (31.12.2016: 23,6%).

Kontserni laenuportfelli maht oli seisuga 30.06.2017 94,150 miljonit eurot (31.12.2016: 103,814 miljonit eurot). Kontserni laenuportfelli pikendatakse ühe tütarettevõtte laenu summas 3,3 miljonit eurot enne 2017. aasta novembrit ning nelja tütarettevõtte laene kogusummas 23,671 miljonit eurot hiljemalt 2018. aasta kevadel. Seoses tütarettevõtte EFTEN Stabu 10 SIA müügiga pärast bilansipäeva, 2017. aasta juulis, lõppes üks lühiajaline laenuleping summas 1,560 miljonit eurot. Kõikide laenude, mille tähtajad saabuavad järgmise 12 kuu jooksul, LTV jääb vahemikku 31%-54% ning laenude taqtiseks olevate kinnisvarainvesteeringute üürivoog on stabiilselt heal tasemel. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on poolaasta lõpu seisuga 1,95% (31.12.2016: 1,92%) ning LTV (Loan to Value) 50% (31.12.2016: sama).

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2017. aasta kevadel maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto)dividende 4,5 miljonit eurot, s.o 11,4 senti aktsia kohta ning aasta varem maksti (neto)dividende 3,905 miljonit eurot, s.o 9,9 senti aktsia kohta.

12 kuu kohta	30.06.2017	31.12.2016
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	13,1	14,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	6,4	6,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 <sup>1</sup>	22,7	23,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,5	2,1

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

## Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2017. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil 21 (31.12.2016: 22) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 190,821 miljonit eurot ning soetusmaksumus 168,904 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.06.2017 seisuga oli 10,19 miljonit eurot (31.12.2016: 10,0 miljonit eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 36%; 6 investeeringut
- büroopinnad 29%; 8 investeeringut
- lao- ja tootmispinnad 27%; 5 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 8%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2017	Kontserni osalus, %	Üüri netopind	Üüritulu aastas	Täituvus, %
Tallinna Külmhoone	100	6 863	540	100
Kuuli 10/Punane 73	100	15 197	900	100
Betooni 1a	100	10 678	655	100
Betooni 6	100	16 838	755	91
Nordic Technology Park	100	45 325	1 786	82
<b>Lao- ja tootmispinnad kokku</b>		<b>94 901</b>	<b>4 636</b>	<b>100</b>
Võru Rautakesko	100	3 120	313	100
UKU Keskus	100	5 117	678	100
Mustika Keskus	100	27 230	2 841	97
RAF Centrs	100	4 474	618	97
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100		Arendusjärgus	
Tammsaare tee Rautakesko	100	9 120	1 224	100
<b>Kaubanduspinnad kokku</b>		<b>49 061</b>	<b>5 674</b>	<b>100</b>
Lauteri 5	100	3 942	372	88
Pärnu mnt 102c	100	9 216	1 164	98
Pärnu mnt 105	100	5 149	398	97
Laki 24	100	1 854	136	100
Kadaka tee 63	100	7 705	731	91
Stabu 10 büroohoone	100	4 223	401	100
Lacpleca 20a büroohoone	100	4 427	696	100
Menulio 11 politseimaja	100	5 620	668	93
<b>Büroopinnad kokku</b>		<b>42 136</b>	<b>4 566</b>	<b>100</b>
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	5 744	650	100
Hotell Palace (hotellid)	50	4 883	649	100

Kontsernil kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 4,1 (31.12.2016: 4,0) aastat. Kontsernil oli seisuga 30.06.2017 kokku 282 klienti ning konsolideeritud üüritulust 57,4% moodustab 13 klienti lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	11,2%
Prisma Peremarket AS	8,7%
Logistika Pluss OÜ	6,0%
DHL Estonia AS	6,0%
Riigi Kinnisvara	4,4%
Eesti Energia AS	4,1%
Premia Tallinna Külmoone AS	3,7%
Vilnius County Police Headquarters	2,8%
Arvato Services Estonia OÜ	2,8%
Kinnisvaravalduse AS	2,1%
Livonia Print SIA	2,1%
Fristads Kansas Production SIA	1,8%
Dukascopy Bank SA Sveices Konfederācijas komersants	1,7%
Ülejäänud	42,6%



K-Rauta tööriistakauplus A.H.Tammsaare tee 49, Tallinnas

## Kinnisvarainvesteeringud 2017. aasta I poolaastal

Kontsern müüs 2017. aasta juunis tütarettevõttele kuulunud Narva Prisma kinnisvarainvesteeringu hinnaga 16,7 miljonit eurot, saades projektist omakapitali tootlust enne tulumaksukulu 25% aastas. Bilansipäevajärgselt, 2017. aasta juulis, müüs Kontsern oma 100%-lise Läti tütarettevõtte, kellele kuulus kinnisvarainvesteering Riias aadressil Stabu 10. Müügihinna aluseks oli kinnisvarainvesteering väärtusega 5,1 miljonit eurot. Omakapitali tootlus sellest projektist enne tulumaksukulu oli 21%.

2017. aasta I poolaastal ei teinud EFTEN Kinnisvarafond ühtegi uut kinnisvarainvesteeringut keskendudes olemasoleva portfelli juhtimisele. Kuna fondi investimisperiood on lõppenud, siis fondi uut aktsiakapitali enam ei kaasata. Fond jätkab olemasolevate investeeringute edasiarendamisega. 2017. aastal oleme alustanud Jelgavas RAF Keskuse laiendamiskavaga ning plaanime alustada Viljandis UKU Keskuse laiendamiskavade ehitustegevusega.

Fondi lõpptähtaeg saabub 2022. aastal. Fond jätkab oma strateegiliste eesmärkide elluviimist, milleks on väiksemate investeeringute müük ning keskendumine suurematele investeeringutele.



2017. aastal plaanime alustada Viljandis UKU Keskuse laiendamiskavade ehitustegevusega

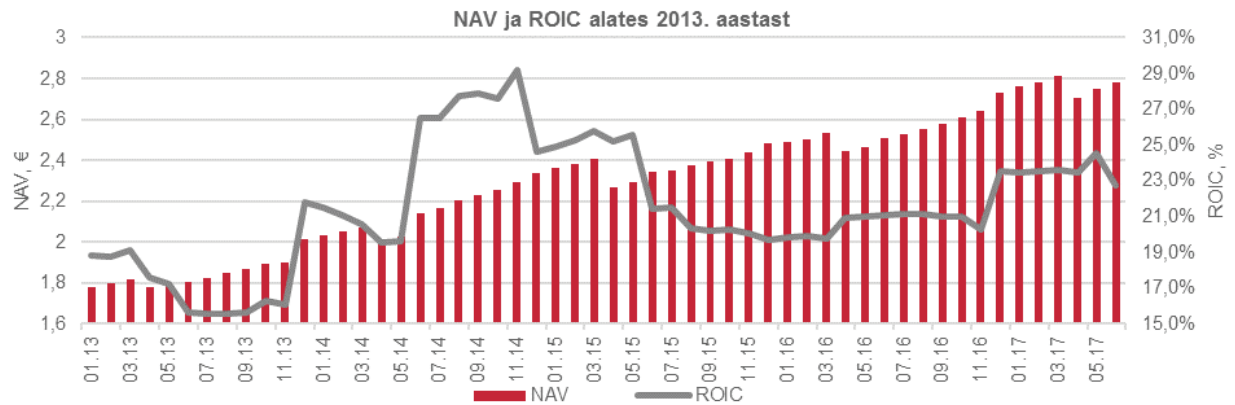
## Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2017. ja 2016. aasta jooksul hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis ümberhindamiste tulemusel 0,6% (2016 I poolaastal: 0,7%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 1,039 miljonit eurot (2016 I poolaastal: 1,405 miljonit eurot).

Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võttes arvesse Balti riikide ärikinnisvaraturu tehinguid ja soodsaid finantseerimistingimusi on väljumistootlikkused võrreldes 2016. aastaga suhteliselt samale tasemele jäänud, olles vahemikus 7,0%-9,0% (31.12.2016: 7,3%-8,2%). Diskontomäärad olid 2017. aasta poolaasta hindamistes vahemikus 7,9%-9,5% (seisuga 31.12.2016: 8,2% - 9,75%).

## Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2017 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 61,131 miljonit eurot (31.12.2016: sama). Aktsiate arv oli 39 391 371 tükki (31.12.2016: sama).



## EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2017

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

## Juhtimine

13. aprillil 2017 toimus aktsionäride korraline üldkoosolek, kus ühehäälselt kinnitati 2016. majandusaasta aruanne, otsustati maksta netodividendi summas 4 500 000 eurot ja võeti vastu otsus muudatuste kohta fondi nõukogus. Nõukogust kutsuti tagasi nõukogu liikmed Martin Hendre ja Erkki Raasuke ning uueks nõukogu liikmeks valiti Kristo Oidermaa. Samal üldkoosolekul pikendati ka nõukogu liikme Tauno Tatsi volitusi järgmiseks viieks aastaks. Üldkoosoleku järgselt on fondi nõukogus seitse liiget: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Tauno Tats ja Kristo Oidermaa.

Fondi juhatuse on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatuse liikmete osas muudatusi ei ole toimunud.

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



## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLASTA ARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	6 kuud	
		2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	8 484	8 474
Müüdnud teenuste kulu	6	-545	-652
<b>Brutokasum</b>		<b>7 939</b>	<b>7 822</b>
Turustuskulud	7	-123	-141
Üldhalduskulud	8	-878	-978
Muud äritulud	9	2 782	2 300
Muud ärikulud	9	-1 794	-841
<b>Ärikasum</b>		<b>7 926</b>	<b>8 162</b>
Kasum / kahjum ühissettevõtetest	10	166	90
Finantskulud	11	-1 095	-1 151
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>6 997</b>	<b>7 101</b>
Tulumaksukulu	12	-1 222	-799
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>5 775</b>	<b>6 302</b>

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE		6 kuud	
		2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeperioodi puhaskasum		5 775	6 302
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	640	-1 480
<b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>640</b>	<b>-1 480</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>6 415</b>	<b>4 822</b>

Lisad lehekülgedel 13-43 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	13	17 647	11 003
Nõuded ja viitlaekumised	14	549	435
Ettemakstud kulud		94	39
Varud		9	9
<b>Käibevara kokku</b>		<b>18 299</b>	<b>11 487</b>
Pikaajalised nõuded	14	306	159
Ühisettevõtete osad	3	3 173	3 006
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	190 821	205 858
Materiaalne põhivara		30	21
<b>Põhivara kokku</b>		<b>194 330</b>	<b>209 045</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>212 629</b>	<b>220 531</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustused	16	30 420	7 119
Tuletisinstrumendid	19	1 283	1 923
Võlad ja ettemaksud	17	1 291	1 004
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>32 994</b>	<b>10 046</b>
Laenukohustused	16	63 730	96 695
Muud pikaajalised võlad	17	443	549
Edukustasu kohustus	18	5 308	5 146
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	12	545	402
Pikaajalised eraldised	23	107	107
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>70 133</b>	<b>102 899</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>103 127</b>	<b>112 945</b>
Aktiivkapital	20	23 635	23 635
Ülekurss		37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	20	3 024	2 303
Riskimaandamise reserv	19	-1 283	-1 923
Jaotamata kasum	21	46 630	46 075
<b>Omakapital kokku</b>		<b>109 502</b>	<b>107 586</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>212 629</b>	<b>220 531</b>

Lisad lehekülgedel 13-43 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Puhaskasum</b>		<b>5 775</b>	<b>6 302</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühissetevõtetest	10	-166	-90
Finantskulud	11	1 095	1 151
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-1 039	-1 405
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum / -kahjum	9	110	0
Edukustasu kohustuse muutus	8	164	273
Põhivara kulum ja väärtuse langus		4	16
Tulumaksukulu	12	1 222	720
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>1 390</b>	<b>665</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>7 165</b>	<b>6 967</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-200	-319
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>6 965</b>	<b>6 648</b>
Materiaalse põhivara soetus		-14	-1
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-668	-730
Kinnisvarainvesteeringute müük		16 590	2 565
Saadud intressid		1	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>15 909</b>	<b>1 834</b>
Laenude tagasimaksed kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel		-8 068	-1 296
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed		-1 615	-2 638
Makstud intressid		-1 081	-1 153
Makstud dividendid	19	-4 500	-3 905
Makstud dividendide tulumaks	12	-966	-810
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-16 230</b>	<b>-9 802</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>6 644</b>	<b>-1 320</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>13</b>	<b>11 003</b>	<b>9 016</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 644	-1 320
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>13</b>	<b>17 647</b>	<b>7 696</b>

Lisad lehekülgedel 13-43 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>23 635</b>	<b>37 496</b>	<b>1 760</b>	<b>-1 159</b>	<b>36 116</b>	<b>97 848</b>
Makstud dividendid	0	0	0	0	-3 905	-3 905
Eraldised reservkapitali	0	0	543	0	-543	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>543</b>	<b>0</b>	<b>-4 448</b>	<b>-3 905</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	6 302	6 302
Muu koondkahjum	0	0	0	-1 480	0	-1 480
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 480</b>	<b>6 302</b>	<b>4 822</b>
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>23 635</b>	<b>37 496</b>	<b>2 303</b>	<b>-2 639</b>	<b>37 970</b>	<b>98 765</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 635</b>	<b>37 496</b>	<b>2 303</b>	<b>-1 923</b>	<b>46 075</b>	<b>107 586</b>
Makstud dividendid	0	0	0	0	-4 500	-4 500
Eraldised reservkapitali	0	0	721	0	-721	0
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>721</b>	<b>0</b>	<b>-5 221</b>	<b>-4 500</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	5 775	5 775
Muu koondkahjum	0	0	0	640	0	640
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>640</b>	<b>5 775</b>	<b>6 415</b>
<b>Saldo 30.06.2017</b>	<b>23 635</b>	<b>37 496</b>	<b>3 024</b>	<b>-1 283</b>	<b>46 630</b>	<b>109 502</b>

Aktiivkapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 13-43 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad

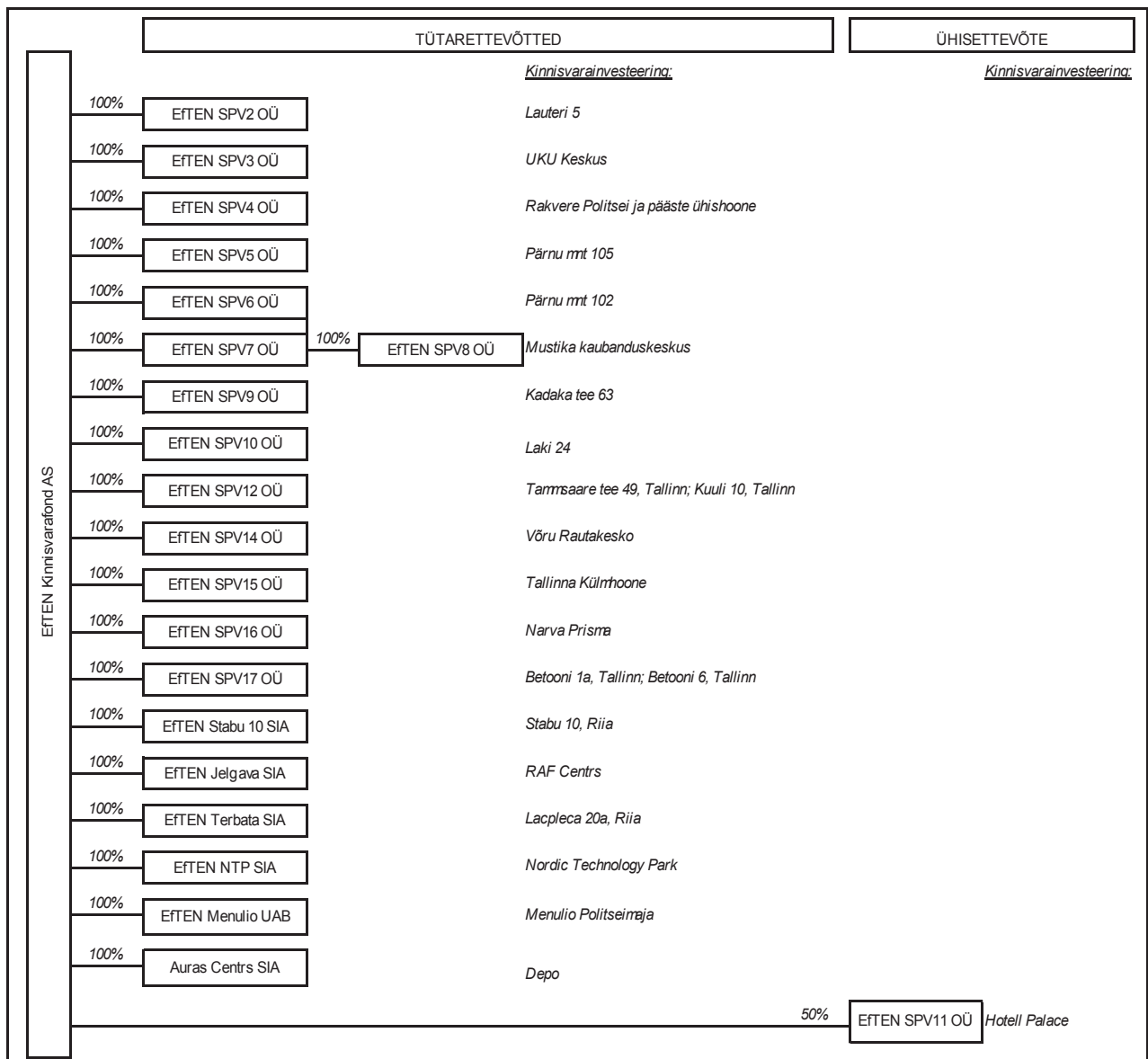
# LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

## 1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete 30.06.2017 lõppenud poolaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 29. augustil 2017. a.

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2017 on järgmine (vt ka lisa 3):



## 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

### 2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

#### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. juulist 2017 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

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

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

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

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

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

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

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

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

**IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute

saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitulu koosneb olulises osas üüritulust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub.

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

**“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügituehingu põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

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

## 2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest

### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

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

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

#### 2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

- a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtusest. Alates 2014. aastast hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võttes arvesse Balti riikide ärikinnisvaraturu tehinguid ja soodsaid finantseerimistingimusi on väljumistootlikkused võrreldes 2016. aastaga suhteliselt samale tasemele jäänud, olles vahemikus 7,0%-9,0% (31.12.2016: 7,3%-8,2%). Diskontomäärad olid 2017. aasta poolaasta hindamistes vahemikus 7,9%-9,5% (seisuga 31.12.2016: 8,2% - 9,75%).

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 15.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

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

## 2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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

## 2.2.3 Investeeringisettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringisettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond AS ei vasta investeeringisettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringisühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond AS emaeettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglasest väärtusest hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

## Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise poolaasta aruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütarettevõtete ja ühissetevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõteted ja ühissetevõteted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsevat mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.



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

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

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

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise poolaasta aruandes ostumeetodil.

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

## Segmendiaruandlus

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

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

Kontserni neli ärisegmenti ning kolm geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti	Leedu
Büroopinnad	Lauteri 5, Tallinn	Stabu 10, Riia	Menulio 11, Vilnius
	Pärnu mnt 105, Tallinn	Terbata büroohoone, Riia	
	Pärnu mnt 102, Tallinn		
	Kadaka tee 63		
	Laki 24		
Lao- ja tootmispinnad	Kuuli 10, Tallinn	Nordic Technology Park, Riia	
	Premia Külmhoone, Tallinn		
	Betooni 1a, Tallinn		
	Betooni 6, Tallinn		
Kaubanduspinnad	UKU Keskus, Viljandi	RAF Centrs, Jelgava	
	Mustika Kaubanduskeskus, Tallinn	Depo, Jelgava	
	Tammsaare tee Rautakesko		
	Võru Rautakesko		
Riiklik	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone		

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

## Investeering tütar- ja ühisettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 25) on investeeringud tütarettevõttesse ja ühisettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

## Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

### Finantstulud

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

## Raha ja raha ekvivalendid

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

## Finantsvarad

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

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

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

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

Kontsernil on 2017. ja 2016. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu ja nõuded“.

### Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

## Tuletisinstrumentid

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

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

### Rahavoo riskimaandamine

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

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

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

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

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

## Finantskohustused

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

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

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

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

## Edukustasukohustus

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

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

## 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 usaldusväärset määratavas summas.

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

## Rendiarvestus

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

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

## Kohustuslik reservkapital

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

## Tulumaks

### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

### Läti ja Leedu tütarettevõtted

Lätis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksunääruga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

### 3 Tütar- ja ühisettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2017	31.12.2016
<b>Emaettevõtte</b>				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
<b>Tütarettevõtted</b>				
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Narva mnt 59 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politseimaja	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63, Tallinn	100	100
EFTEN SPV10 OÜ	Eesti	Laki 24, Tallinn	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Kuuli 10; Tammsaare tee Rautakesko	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külmoone	100	100
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Narva Prisma - kinnisvarainvesteering müüdud	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	100	100
EFTEN Stabu 10 SIA	Läti	Stabu 10 büroohoone, Riia	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF kaubanduskeskus, jelgava	100	100
EFTEN NTP SIA	Läti	Nordic Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	100
<b>Ühisettevõtted</b>				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

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

Seisuga 30.06.2017 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

<b>EFTEN SPV11 OÜ</b>	<b>30.06.2017 või 2017 6 kuu kohta</b>	<b>31.12.2016 või 2016 6 kuu kohta</b>
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	889	719
Muu käibevara	86	119
<b>Käibevara kokku</b>	<b>975</b>	<b>838</b>
Kinnivarainvesteeringud	10 190	10 040
<b>Põhivara kokku</b>	<b>10 190</b>	<b>10 040</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>11 165</b>	<b>10 878</b>
Lühiajalised laenukohustused	93	91
Muud lühiajalised kohustused	85	82
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>178</b>	<b>173</b>
Pikaajalised laenukohustused	4 642	4 692
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>4 642</b>	<b>4 692</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>4 820</b>	<b>4 865</b>
<b>NETOVARA</b>	<b>6 345</b>	<b>6 013</b>
Müügitulu	307	284
<b>Puhaskasum</b>	<b>333</b>	<b>181</b>

2017. ja 2016. aastal on investeeringutes ühissettevõtetesse toimunud järgmised muudatused:

	<b>30.06.2017</b>	30.06.2016
<b>Bilansiline väärtus perioodi alguses</b>	<b>3 006</b>	<b>2 585</b>
Kapitaliosaluse kasum /kahjum (lisa 10)	167	90
<b>Bilansiline väärtus perioodi lõpus</b>	<b>3 173</b>	<b>2 675</b>

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 30.06.2017 on kokku 6 346 tuhat eurot (31.12.2016: 6 013 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetevõttest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetevõtte netovara väärtusega.

## 4 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
€ tuhandetes												
<b>Müügitulu (lisa 5), s.h</b>	<b>2 346</b>	<b>2 244</b>	<b>2 319</b>	<b>2 396</b>	<b>3 497</b>	<b>3 511</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 485</b>	<b>8 473</b>
Eesti	1 484	1 491	1 448	1 495	3 255	3 247	323	322	0	0	6 510	6 555
Läti	509	510	871	901	242	264	0	0	0	0	1 622	1 675
Leedu	353	243	0	0	0	0	0	0	0	0	353	243
<b>Äritegevuse netotulu, s.h</b>	<b>2 103</b>	<b>1 980</b>	<b>2 188</b>	<b>2 174</b>	<b>3 256</b>	<b>3 263</b>	<b>269</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 816</b>	<b>7 683</b>
Eesti	1 360	1 325	1 384	1 388	3 066	3 027	269	266	0	0	6 079	6 006
Läti	445	462	804	786	190	236	0	0	0	0	1 439	1 484
Leedu	298	193	0	0	0	0	0	0	0	0	298	193
<b>Ärikasum, s.h</b>	<b>3 694</b>	<b>2 537</b>	<b>632</b>	<b>1 947</b>	<b>3 542</b>	<b>3 493</b>	<b>329</b>	<b>239</b>	<b>-271</b>	<b>-54</b>	<b>7 926</b>	<b>8 162</b>
Eesti	1 815	1 185	-142	1 265	3 805	3 352	329	239	-271	-54	5 536	5 987
Läti	1 358	331	774	682	-263	141	0	0	0	0	1 869	1 154
Leedu	521	1 021	0	0	0	0	0	0	0	0	521	1 021
<b>EBITDA, s.h</b>	<b>1 942</b>	<b>1 785</b>	<b>1 998</b>	<b>2 000</b>	<b>3 015</b>	<b>3 039</b>	<b>265</b>	<b>263</b>	<b>-55</b>	<b>-54</b>	<b>7 165</b>	<b>7 033</b>
Eesti	1 287	1 230	1 282	1 290	2 883	2 858	265	263	-55	-54	5 662	5 587
Läti	382	402	716	710	132	181	0	0	0	0	1 230	1 293
Leedu	273	153	0	0	0	0	0	0	0	0	273	153
<b>Ärikasum</b>											<b>7 926</b>	<b>8 162</b>
Kasum/ - kahjum ühissettevõtetest (lisa 10)											166	90
Neto finantskulu (lisa 11)											-1 095	-1 151
<b>Kasum ette tulumaksukulu</b>											<b>6 997</b>	<b>7 101</b>
Tulumaksukulu (lisa 12)											-1 222	-799
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>											<b>5 775</b>	<b>6 302</b>

### SEGMENTI VARAD

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16	30.06.17	31.12.16
€ tuhandetes										
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)</b>										
Eesti	36 750	36 080	34 440	36 220	62 030	77 410	6 790	6 710	140 010	156 420
Läti	14 250	13 300	20 611	20 520	8 359	8 348	0	0	43 220	42 168
Leedu	7 591	7 270	0	0	0	0	0	0	7 591	7 270
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>58 591</b>	<b>56 650</b>	<b>55 051</b>	<b>56 740</b>	<b>70 389</b>	<b>85 758</b>	<b>6 790</b>	<b>6 710</b>	<b>190 821</b>	<b>205 858</b>
Muud pikaajalised varad									3 509	3 186
Netovõlg									-85 480	-101 941
Muud lühiajalised varad									652	483
<b>NETOVARA</b>									<b>109 502</b>	<b>107 586</b>

2017. ja 2016. aastal ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

15,5% Kontserni konsolideeritud üüritulust on saadud Prisma Peremarket OÜ-lt, kes üürib kaubanduspindu kahel Kontsernile tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%.



## 5 Müügitulu

	6 kuud	
Tegevusalad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	2 081	2 007
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	323	322
Üüritulu kaubanduspindadelt	3 545	3 508
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	2 256	2 301
Üüritulu parklalt	62	132
Muud müügitulud	217	204
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>8 484</b>	<b>8 474</b>

	6 kuud	
Geograafilised piirkonnad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	6 509	6 555
Läti	1 622	1 676
Leedu	353	243
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku</b>	<b>8 484</b>	<b>8 474</b>

## 6 Müüdnud teenuste kulud

	6 kuud	
	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-292	-395
Vara kindlustus	-30	-28
Maamaks ja kinnisvaramaks	-95	-102
Parenduskulud	-90	-125
Amortisatsioonikulud	-2	-2
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-36	0
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku</b>	<b>-545</b>	<b>-652</b>

## 7 Turustuskulud

	6 kuud	
	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-41	-41
Reklaam, reklaamüritused	-82	-100
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-123</b>	<b>-141</b>

## 8 Üldhalduskulud

	6 kuud	
	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-587	-587
Bürookulud	-11	-11
Palgakulud, s.h maksud	-27	-22
Konsultatsioonikulud	-47	-37
Depositooriumi kulud	-33	-34
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-164	-273
Muud üldhalduskulud	-6	0
Amortisatsioonikulud	-2	-14
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-878</b>	<b>-978</b>

## 9 Muud äritulud ja muud ärikulud

	6 kuud	
	2017	2016
<b>Muud äritulud</b>		
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	2 720	2 244
Saadud trahvid ja viivised	2	55
Muud tulud	60	1
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>2 782</b>	<b>2 300</b>

	6 kuud	
	2017	2016
<b>Muud ärikulud</b>		
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	-1 681	-839
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-110	0
Muud kulud	-3	-2
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-1 794</b>	<b>-841</b>

## 10 Kasum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil

	6 kuud	
	2017	2016
<b>Kasum/ kahjum ühisettevõtetest</b>		
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	166	90
<b>Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku</b>	<b>166</b>	<b>90</b>

## 11 Finantskulud

	6 kuud	
	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h	-1 095	-1 151
Intressikulud laenuidelt	-846	-907
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-249	-244
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-1 095</b>	<b>-1 151</b>

## 12 Tulumaks

	6 kuud	
	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Dividendide tulumaksukulu	-894	-697
Tulumaksukulu Läti ja Leedu tütarettevõtete kasumilt	-184	-167
Edasilükkunud tulumaksukulu	-144	68
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-1 222</b>	<b>-799</b>

Kontsernil on seisuga 30.06.2017 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Lätis ja Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 545 tuhat (31.12.2016: 402 tuhat eurot) ning edasilükkunud tulumaksunõue summas 87 tuhat eurot (31.12.2016: 123 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

## 13 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	17 646	11 002
Sularaha	1	1
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>17 647</b>	<b>11 003</b>

## 14 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	420	373
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-74	-76
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>346</b>	<b>297</b>
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	9	9
Muud viitlaekumised	194	129
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>203</b>	<b>138</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>549</b>	<b>435</b>

**Pikaajalised nõuded**

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksunõue	87	123
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksud	219	36
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>306</b>	<b>159</b>

**15 Kinnisvarainvesteeringud**

Seisuga 30.06.2017 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2017	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Tallinna Külkhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	6 260	3%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	3 300	2%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	5 117	aug. 10	5 462	7 990	4%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 940	6 790	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 245	4 830	2%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 216	dets. 11	12 280	15 170	7%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	5 149	dets. 11	6 279	6 560	3%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	27 230	juuli. 12	30 983	35 900	17%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	4 474	märts. 13	5 884	6 054	3%
Laki 24	Laki 24, Tallinn	1 854	jaan. 13	1 659	1 590	1%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 705	jaan. 13	7 167	8 600	4%
Stabu 10 büroohoone	Stabu 10, Riia	4 223	märts. 13	4 047	5 100	2%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	11 110	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 930	14 840	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	7 950	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 719	9 120	4%
Lacpleca 20a büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 427	dets. 14	9 641	9 150	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	45 325	aug. 14	20 370	20 611	10%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	5 967	7 591	4%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 305	2 305	1%
<b>Kokku</b>		<b>191 842</b>		<b>168 904</b>	<b>190 821</b>	<b>90%</b>

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglase väärtus seisuga 30.06.2017 on 10 190 tuhat eurot (31.12.2016: 10 040 tuhat eurot).

2017. ja 2016. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>2 306</b>	<b>200 347</b>	<b>202 653</b>
Soetused ja arendused	0	606	606
Kapitaliseeritud parendused	0	124	124
Müügid	0	-2 800	-2 800
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	1 405	1 405
<b>Saldo seisuga 30.06.2016</b>	<b>2 306</b>	<b>199 682</b>	<b>201 988</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2016 (lisa 4)</b>	<b>2 306</b>	<b>203 551</b>	<b>205 858</b>
Soetused ja arendused	0	503	503
Kapitaliseeritud parendused	0	122	122
Müügid	0	-16 700	-16 700
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8) <sup>1</sup>	0	1 039	1 039
<b>Saldo seisuga 30.06.2017 (lisa 4)</b>	<b>2 306</b>	<b>188 515</b>	<b>190 821</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2017. aastal põhjustas olulises osas turutehingute kapitalisatsioonimäärade langus ning diskontomäärade langus tulenevalt madalatest intressimääradest.

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

30. juuni seisuga või 6 kuu kohta	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	8 267	8 270
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-545	-652
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	188 515	199 682

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

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2017 ja 31.12.2016 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

### 2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	58 590	Diskonteeritud rahavood	4 519	7,9%-9,0%	7,0%-8,0%	9,9
Lao- ja tootmispinnad	55 051	Diskonteeritud rahavood	4 744	8,6%-9,5%	8,0%-8,7%	4,2
Kaubanduspinnad	68 084	Diskonteeritud rahavood	5 816	8,6%-9,6%	7,5%-9,0%	9,9
Riiklik	6 790	Diskonteeritud rahavood	6 516	9,0%	8,2%	9,4
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 306	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>190 821</b>					

### 2016. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	56 648	Diskonteeritud rahavood	4 518	8,2%-9,0%	7,3%-8%	9,8
Lao- ja tootmispinnad	56 740	Diskonteeritud rahavood	4 750	8,6%-9,7%	8,0%-8,7%	4,3
Kaubanduspinnad	83 453	Diskonteeritud rahavood	6 767	8,6%-9,75%	7,8%-9%	9,2
Riiklik	6 710	Diskonteeritud rahavood	644	9,0%	8,2%	9,3
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 306	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
<b>Kokku</b>	<b>205 858</b>					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2017 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes								
Büroopinnad								
	Üüritulu muutus +/- 10%	-6 340	6 340	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	62 790	61 530	60 300
					0,0%	59 790	58 590	57 420
					0,5%	57 150	56 010	54 910
Lao- ja tootmispinnad								
	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 971	5 959	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	58 620	57 450	56 320
					0,0%	56 140	55 051	53 950
					0,5%	53 930	52 870	51 860
Kaubanduspinnad								
	Üüritulu muutus +/- 10%	-7 558	7 579	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	72 888	71 409	69 943
					0,0%	69 496	68 084	66 727
					0,5%	66 527	65 183	63 893
Riiklik								
	Üüritulu muutus +/- 10%	-800	810	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	7 230	7 090	6 950
					0,0%	6 930	6 790	6 660
					0,5%	6 660	6 530	6 400

### Seisuga 31.12.2016

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus kapitalisatsioonimääras	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes								
Büroopinnad								
	Üüritulu muutus +/- 10%	-6 150	6 140	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	60 650	59 440	58 260
					0,0%	57 800	56 650	55 510
					0,5%	55 300	54 200	53 150
Lao- ja tootmispinnad								
	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 990	5 970	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	60 400	59 200	58 030
					0,0%	57 870	56 730	55 610
					0,5%	55 610	54 510	53 470
Kaubanduspinnad								
	Üüritulu muutus +/- 10%	-9 130	9 130	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	89 194	87 370	85 631
					0,0%	85 158	83 453	81 772
					0,5%	81 597	79 970	78 367
Riiklik								
	Üüritulu muutus +/- 10%	-790	790	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	7 140	7 000	6 860
					0,0%	6 840	6 710	6 580
					0,5%	6 580	6 450	6 320

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

## 16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2017 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 487	31.08.18	1,45%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 260	3,2%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 726	15.05.18	1,57%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	3 300	1,6%
SEB	Eesti	2 514	1 936	14.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	4 830	1,8%
SEB	Eesti	4 529	3 407	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	7 990	3,1%
Swedbank	Eesti	4 133	3 346	25.11.17	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 790	3,1%
Swedbank	Eesti	4 333	3 423	30.08.18	1,95%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	6 560	3,1%
Swedbank	Eesti	8 436	7 207	30.08.18	1,50%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	15 170	6,6%
						hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	35 900	16,0%
SEB	Eesti	20 000	17 566	02.09.19	1,33%			
SEB	Eesti	4 740	3 969	31.05.18	1,47%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 600	3,6%
SEB	Eesti	900	675	25.01.17	1,50%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 590	0,6%
SEB	Läti	1 980	1 560	16.04.18	2,90%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia	5 100	1,4%
Danske	Eesti	15 300	13 907	25.06.18	1,30%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 950	12,7%
SEB	Läti	12 060	10 964	08.08.19	1,48%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 611	10,0%
Danske	Eesti	11 100	9 658	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	17 070	8,8%
SEB	Läti	3 000	2 466	17.12.18	3,00%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	6 054	2,3%
Swedbank	Läti	5 850	5 352	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 150	4,9%
Swedbank	Leedu	3 786	3 615	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 590	3,3%
<b>Kokku</b>		<b>109 200</b>	<b>94 264</b>				<b>188 515</b>	<b>86,1%</b>

Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2016	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2016	Laenu tagatis (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 541	31.08.18	1,45%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	7 280	3,3%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 795	15.05.18	1,59%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	3 330	1,7%
SEB	Eesti	2 514	1 976	14.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	4 670	1,8%
SEB	Eesti	4 529	3 540	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	7 710	3,3%
Swedbank	Eesti	4 133	3 449	25.11.17	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 710	3,2%
Swedbank	Eesti	4 333	3 546	30.08.18	1,95%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	6 670	3,3%
Swedbank	Eesti	8 436	7 299	30.08.18	1,50%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	14 620	6,8%
						hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	34 850	16,5%
SEB	Eesti	20 000	17 745	02.09.19	1,33%			
SEB	Eesti	4 740	4 010	31.05.18	1,49%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 520	3,7%
SEB	Eesti	900	691	25.01.17	1,73%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 600	0,6%
Pohjola Bank	Eesti	9 700	8 143	28.02.18	1,50%	hüpoteek - Kangelaste pr 29, Narva	16 710	7,6%
SEB	Läti	1 980	1 621	16.04.18	2,90%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia	4 190	1,5%
						hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	26 040	13,1%
Danske	Eesti	15 300	14 049	25.06.18	1,30%			
SEB	Läti	12 060	11 075	08.08.19	1,48%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 520	10,3%
						hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	17 710	9,1%
Danske	Eesti	11 100	9 757	28.06.19	1,50%			
SEB	Läti	3 000	2 513	17.12.18	2,63%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	6 043	2,3%
Swedbank	Läti	5 850	5 478	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 110	5,1%
Swedbank	Leedu	3 786	3 718	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 270	3,5%
<b>Kokku</b>		<b>118 900</b>	<b>103 947</b>				<b>203 553</b>	<b>96,6%</b>

<b>Lühiajalised laenukohustused</b>	<b>30.06.2017</b>	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	30 507	7 227
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-87	-108
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>30 420</b>	<b>7 119</b>

<b>Pikaajalised laenukohustused</b>	<b>30.06.2017</b>	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>94 150</b>	<b>103 814</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	30 420	7 119
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	63 730	96 695
<i>Pangalaenu</i>	<i>63 757</i>	<i>96 720</i>
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-27</i>	<i>-25</i>

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

<b>Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi</b>	<b>30.06.2017</b>	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	30 507	7 227
2-5 aastat	63 757	96 720

	<b>6 kuud</b>	
<b>Laenukohustuste rahavood</b>	<b>2017</b>	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>103 814</b>	<b>109 502</b>
Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel ja investeeringute müügil	-8 068	-1 296
Pangalaenu annuiteetmaksed	-1 615	-2 638
Diskonteeritud lepingutasude muutus	19	5
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>94 150</b>	<b>105 574</b>

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.



## 17 Võlad ja ettemaksud

### Lühiajalised võlad ja ettemaksud

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	59	0
Muud võlad tarnijatele	178	141
<b>Võlad tarnijatele kokku</b>	<b>237</b>	<b>141</b>
Muud võlad	21	28
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>21</b>	<b>28</b>
Käibemaks	301	296
Dividendide tulumaks	160	241
Ettevõtte tulumaks	8	7
Üksikisiku tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	1	2
Maamaks, kinnisvaramaks	47	13
Muud maksuvõlad	5	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>523</b>	<b>561</b>
Intressivõlad	28	29
Võlad töövõtjatele	2	2
Üürnike tagatisrahad	307	163
Muud viitvõlad	147	16
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>484</b>	<b>210</b>
Saadud ostjate ettemaksud	0	46
Muud ettemakstud tulud	27	19
<b>Ettemaksud kokku</b>	<b>27</b>	<b>65</b>
<b>Võlad ja ettemaksud kokku</b>	<b>1 291</b>	<b>1 004</b>

### Pikaajalised võlad

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	429	537
Muud pikaajalised võlad	14	12
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>443</b>	<b>549</b>

## 18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2017 arvestanud edukustasu kohustust summas 5 308 tuhat eurot (31.12.2016: 5 146 tuhat eurot). Edukustasukohustuse koosseisus seisuga 30.06.2017 on kajastatud 2013, 2014, 2016 ja 2017. aastal müüdü kinnisvarainvesteeringute edukustasu summas 1 103 tuhat eurot (31.12.2016: 759 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 30.06.2017 ja 31.12.2016. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

## 19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	13	17 647	11 003
Nõuded ostjate vastu	14	346	297
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>17 993</b>	<b>11 301</b>
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	16	94 150	103 814
Võlad tarnijatele	17	237	141
Üürnike tagatisrahad	17	736	700
Viitvõlad	17	177	47
<b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>95 300</b>	<b>104 702</b>
<b>Finantskohustused õiglases väärtuses</b>			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		1 283	1 923
<b>Finantskohustused õiglases väärtuses kokku</b>		<b>1 283</b>	<b>1 923</b>
<b>Finantskohustused kokku</b>		<b>96 583</b>	<b>106 625</b>

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

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

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

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

## Tururisk

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

## Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2017 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 94% (31.12.2016: 95%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga ning ülejäänud laenukohustused 3-kuu EURIBORIGA. 1-kuu Euribor kõikus 2017. aasta I poolal tasemel -0,375% kuni -0,368% (2016 I poolaasta: -0,364% kuni -0,210%). s.o maksimaalne muutus poole aasta jooksul oli 7 baaspunkti (2016 I poolaasta: 15,4 baaspunkti). 63,7%-le (31.12.2016: 63,6%) EFTEN Kinnisvarafondi laenuportfelliist on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

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

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2015. aastal kuus intressiswapi lepingut nominaalsummas kokku 53 440 tuhat eurot, kusjuures viies lepingus fikseeriti 1-kuu Euribor tasemel 0,64%-0,67% ning ühes lepingus fikseeriti 3-kuu Euribor tasemel 0,685%. 2016. aastal pikendati nimetatud swapilepingutega seotud kolme laenulepingu maksegraafikuid, kusjuures swapilepingute efektiivsuse tagamiseks muudeti vastavalt ka tuletisinstrumentide lepingute maksegraafikuid. Muudatuse käigus alanes kolme intressiswapi vahetuslepingu fikseeritud intressimäär, mistõttu hetkel on swapilepingute Euribor fikseeritud tasemetel 0,6%-0,67%. Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 30.06.2017 oli kokku 49 280 tuhat eurot, s.o 52,3% kogu laenuportfelliist (31.12.2016: 50 125 tuhat eurot, s.o 48,2% kogu laenuportfelliist).

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2017 oli negatiivne kogusummas 1 283 tuhat eurot (31.12.2016: 1 923 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kasum oli 640 tuhat eurot (2016 I poolaasta: kahjum 1 480 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

## Likviidsusrisk

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

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;

- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2017 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 50% (31.12.2016: 51%) ning võla kattekordaja 2,5 (2016: 2,1).

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

Seisuga 30.06.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	245	735	29 527	63 757	0	94 264
Intressimaksud	124	370	924	1 321	0	2 739
Intressikohustused	28	0	0	0	0	28
Võlad hankijatele	237	0	0	0	0	237
Üürnike tagatisrahad	45	36	226	360	69	736
Viitvõlad	149	0	0	0	0	149
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>828</b>	<b>1 141</b>	<b>30 677</b>	<b>65 438</b>	<b>69</b>	<b>98 153</b>

Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	272	1 492	5 463	96 720	0	103 947
Intressimaksud	136	403	1 052	1 843	0	3 434
Intressikohustused	29	0	0	0	0	29
Võlad hankijatele	141	0	0	0	0	141
Üürnike tagatisrahad	11	54	99	469	68	700
Viitvõlad	18	0	0	0	0	18
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>606</b>	<b>1 949</b>	<b>6 613</b>	<b>99 032</b>	<b>68</b>	<b>108 269</b>

## Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimakssete 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 üürimaksud garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2017	31.12.2016
Aegumata	192	197
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>228</b>	<b>175</b>
<i>Kuni 30 päeva</i>	58	49
<i>30-60 päeva</i>	27	12
<i>Üle 60 päeva</i>	143	113
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-74	-76
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>346</b>	<b>297</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	17 647	11 003
Nõuded ostjate vastu	346	297
<b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>	<b>17 993</b>	<b>11 300</b>

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

Reiting	Saldo 30.06.2017
Aa3	1 952
Aa3	4 673
A1	1 569
Aa3	9 296
Aa2	156

## Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni vaba rahavoog lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-6% investeeritud omakapitali väärtusest. 2017. aastal jaotati investoritele netodividende summas 4 500 tuhat eurot (2016: 3 905 tuhat eurot).

## Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2017 ega 31.12.2016 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

## 20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2017 oli 23 635 tuhat eurot (31.12.2016: sama). Aktsiakapital koosnes 30.06.2017 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2016: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2016: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

2017. aastal kandis EFTEN Kinnisvarafond AS 2016. aasta koondkasumist 5%, s.o 721 tuhat eurot, kohustuslikku reservkapitali (2016: 5%, s.o 543 tuhat eurot).

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisa 27.

## 21 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	46 630	46 075
Potentsiaalne tulumaksukohustus	9 326	9 215
Dividendidena on võimalik välja maksta	37 304	36 860

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2017 ning 31.12.2016.

## 22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt 2017. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 587 tuhat eurot (2016 I poolaasta: sama), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2017. ega 2016. aastal muid kaupude ega teenuseid.

Kontsernil oli 2017. ja 2016. aastal kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 16 tuhande euro ulatuses (2016 I poolaasta: 12 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2017. aasta I poolaastal 11 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud (2016 I poolaasta: 10 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2017. ega ka

2016. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

## 23 *Eraldised*

### Pooleliolevad kohtuasjad

Tallinna Ringkonnakohtu menetluses on OÜ Rest Art Group hagi EFTEN SPV7 OÜ vastu 101 621 euro suuruse kahjuhüvitise koos viivisega väljamõistmiseks.

Kohtuvaidluse sisu seisneb selles, et üürivõla tõttu ütles Kontserni tüdarettevõtte EFTEN SPV7 OÜ kui üürileandja üürilepingu üles ja teostas üürileandja pandiõigust. Sellele järgnevalt omandas osaühing Rest Art Group muuhulgas oma koostööpartneritele väidetavalt kuulunud kaubad eelnevalt märgitud summas ja esitas kohtule hagi põhjusel, et EFTEN SPV7 OÜ tegevuse tulemusel jäid omanikud õigustamatult ilma oma kaupade omandist.

EFTEN SPV7 OÜ on seisukohal, et osaühingul Rest Art Group ei ole õigust kahju hüvitamist nõuda, kuivõrd nõue on aegunud, samuti ei ole hageja koostööpartnerid, kellelt osaühing Rest Art Group nõuded omandas, oma väidetavast omandiõigusest ilma jäänud ja seega ei ole ka omandiõiguse kaotuse tõttu kahju saanud tekkida. Varasemalt Harju Maakohus rahaldas hagi osaliselt ning mõistis EFTEN SPV7 OÜ-lt välja kahjuhüvitise 101 tuhat eurot ja viivise (otsuse tegemise seisuga summas 5 tuhat eurot + otsuse tegemisele järgneva jooksva viivise). Tallinna Ringkonnakohus jättis maakohu otsuse muutmata ja mõistis EFTEN SPV7 OÜ-lt välja apellatsiooniaseme menetluskulud ning seejärel esitas EFTEN SPV7 OÜ kassatsioonkaebuse Riigikohtule. Riigikohus tühistas 15.03.2017 ringkonnakohtu otsuse hagi rahuldamise osas ja saatis asja uuesti arutamiseks ringkonnakohtusse. Käesolevaks ajaks on kohus määranud asja arutamiseks istungi aja 2017. aasta novembrisse.

EFTEN SPV7 OÜ juhtkond on seisukohal, et kahju hüvitamise nõue on alusetu ning OÜ Rest Art Group hagi tuleks jätta rahuldamata. Samas ei ole hetkel veel võimalik anda täpsemat hinnangut kohtuvaidluse lõpptulemuse kohta ning Kontsern on võimaliku hagist tekkiva kahju seisuga 30.06.2017 kajastanud summas 107 tuhat eurot (lisa 9).

## 24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeeringud tütar- ja ühissettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	I poolaasta	
	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	574	576
<b>Brutokasum</b>	<b>574</b>	<b>576</b>
Üldhalduskulud	-845	-630
<b>Ärikasum</b>	<b>-271</b>	<b>-54</b>
Kasum / kahjum tütar- ja ühissetevõtetest	6 614	4 886
Kasum/ kahjum ühissetevõtetest	167	90
Intressitulud	37	42
Intressikulud	-132	-134
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>6 415</b>	<b>4 830</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>6 415</b>	<b>4 830</b>



## 25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 587	1 127
Nõuded ja viitlaekumised	1 039	1 615
<b>Käibevara kokku</b>	<b>2 626</b>	<b>2 743</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	108 919	107 134
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	3 173	3 006
Pikaajalised nõuded	2 891	2 461
<b>Põhivara kokku</b>	<b>114 983</b>	<b>112 601</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>117 609</b>	<b>115 344</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
Võlad	659	527
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>659</b>	<b>527</b>
Laenukohustused	6 899	6 899
Edukustasu kohustus	546	329
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>7 445</b>	<b>7 228</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>8 104</b>	<b>7 755</b>
Aktiikapital	23 635	23 635
Ülekurss	37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	3 024	2 303
Jaotamata kasum	45 350	44 155
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>109 505</b>	<b>107 589</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>117 609</b>	<b>115 344</b>

## 26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>6 415</b>	<b>4 830</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	94	93
Kasum/-kahjum tütar- ja ühisettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-2 568	-1 522
Saadud dividendid	-4 213	-3 455
Edukustasu kohustuse muutus	216	0
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-56</b>	<b>-54</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-21	-8
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-77</b>	<b>-62</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütar- ja ühisettevõtete müük	616	0
Antud laenud	-440	14
Saadud dividendid	4 860	3 905
Saadud intressid	1	1
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>5 037</b>	<b>3 920</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Laenude tagasimaksud	0	-196
Makstud dividendid	-4 500	-3 905
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-4 500</b>	<b>-4 101</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>460</b>	<b>-243</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>1 127</b>	<b>1 435</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	460	-243
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1 587</b>	<b>1 193</b>

## 27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>23 635</b>	<b>37 496</b>	<b>1 760</b>	<b>34 978</b>	<b>97 869</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-3 905	-3 905
Eraldised reservkapitali	0	0	543	-543	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	4 830	4 830
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>23 635</b>	<b>37 496</b>	<b>2 303</b>	<b>35 360</b>	<b>98 794</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>23 635</b>	<b>37 496</b>	<b>2 303</b>	<b>44 155</b>	<b>107 589</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-4 500	-4 500
Eraldised reservkapitali	0	0	721	-721	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	6 415	6 415
<b>Saldo 30.06.2017</b>	<b>23 635</b>	<b>37 496</b>	<b>3 024</b>	<b>45 350</b>	<b>109 505</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	30.06.2017	30.06.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	109 505	98 794
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-112 092	-101 135
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	112 089	101 106
<b>Kokku</b>	<b>109 502</b>	<b>98 765</b>

## Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EfTEN Kinnisvarafond AS 2017. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

---

Arti Arakas

Nõukogu esimees

---

Siive Penu

Nõukogu liige

---

Kristo Oidermaa

Nõukogu liige

---

Sander Rebane

Nõukogu liige

---

Jaan Pillesaar

Nõukogu liige

---

Laire Piik

Nõukogu liige

---

Tauno Tats

Nõukogu liige

---

Viljar Arakas

Juhatus liige

---

Tõnu Uustalu

Juhatus liige