



EfTEN Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2016

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2016

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
1 Üldine informatsioon	10
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	11
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	11
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	12
3 Tütar- ja ühissettevõtted	18
4 Segmendiaruandlus	19
5 Müügitulu	20
6 Müüdüd teenuste kulud	20
7 Turustuskulud	20
8 Üldhalduskulud	21
9 Muud äritulud ja muud ärikulud	21
10 Kasum/ -kahjum ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	21
11 Finantskulud	21
12 Tulumaks	22
13 Raha ja raha ekvivalendid	22
14 Nõuded ja viitlaekumised	22
15 Kinnisvarainvesteeringud	23
16 Laenukohustused	26
17 Võlad ja ettemaksud	28
18 Edukustasu kohustus	28
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	29
20 Aktsiakapital	32
21 Tingimuslikud kohustused	32
22 Tehingud seotud osapooltega	33
23 Eraldised	33
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	34
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	35
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	38
Kasumi jaotamise ettepanek	41
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele	42
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	43

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürike baas. 2016. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 22 (2015: 23) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 205,858 miljonit eurot ning soetusmaksumus 183,138 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühisettevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 31.12.2016 seisuga oli 10,0 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 40%; 7 investeeringut
- büroopinnad 26%; 8 investeeringut
- lao- ja tootmispinnad 26%; 5 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 8%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2016	Kontserni osalus, %	Üüri netopind	Üüritulu aastas	Täituvus, %
Tallinna Külkhoone	100	6 863	680	100
Kuuli 10/Punane 73	100	15 197	903	100
Betooni 1a	100	10 678	641	100
Betooni 6	100	16 838	817	91
Nordic Technology Park	100	45 325	1 708	81
Logistika/ ladu kokku		94 901	4 749	100
Võru Rautakesko	100	3 120	318	100
UKU Keskus	100	5 117	653	100
Mustika Keskus	100	27 230	2 806	97
RAF Centrs	100	4 474	441	97
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100		<i>arendusjärgus</i>	
Narva Prisma	100	13 361	1 361	100
Tammsaare tee Rautakesko	100	9 120	1 189	100
Kaubandus kokku		62 422	6 768	100
Lauteri 5	100	3 942	369	88
Pärnu mnt 102	100	9 216	1 161	98
Pärnu mnt 105	100	5 149	395	97
Laki 24	100	1 854	160	100
Kadaka tee 63	100	7 705	707	91
Stabu 10 büroohoone	100	4 223	386	100
Lacpleca 20a büroohoone	100	4 427	677	100
Menulio 11 büroomaja	100	5 620	663	93
Büroo kokku		42 136	4 518	100
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	5 744	644	100
Hotell Palace (hotellid)	50	4 883	649	100

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 4,0 (2015: 4,7) aastat ning seisuga 31.12.2016 on Kontsernil kokku 300 (2015: 290) üürikku. Konsolideeritud üüritulust 64,1% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Prisma Peremarket AS	15,6%
Kesko Senukai Estonia AS	9,7%
Logistika Pluss OÜ	5,2%
DHL Estonia AS	5,2%
Vilnius County Police Headquarters	4,9%
Premia Tallinna Külkhoone AS	4,0%
Riigi Kinnisvara	3,8%
Eesti Energia AS	3,6%
Arvato Services Estonia OÜ	2,4%
Äripäev AS	1,9%
Kinnisvaravalduse AS	1,9%
Fristads Kansas production SIA	1,6%
Livonia Print SIA	1,6%
Plesko Real Estate SIA	1,4%
Dukascopy Bank SA Sveices Konfederācijas komersants	1,4%
Ülejäänud	35,9%

Kinnisvarainvesteeringud 2016. aastal

2016. aastal ei teinud EFTEN Kinnisvarafond ühtegi uut kinnisvarainvesteeringut keskendudes olemasoleva portfelli juhtimisele. Kuna fondi investeerimisperiood on lõppenud, siis fondi uut aktsiakapitali enam ei kaasata. Fond jätkab olemasolevate investeeringute edasiarendamisega. 2017. aastal on plaanis alustada Jelgavas RAF Keskuse ning Viljandis UKU Keskuse laiendamisprojektide ehitustegevusega.

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

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2016. ja 2015. aasta jooksul hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis ümberhindamise tulemusel 2,3% (2015: 1,4%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 4,704 miljonit eurot (2015: 2,838 miljonit eurot).

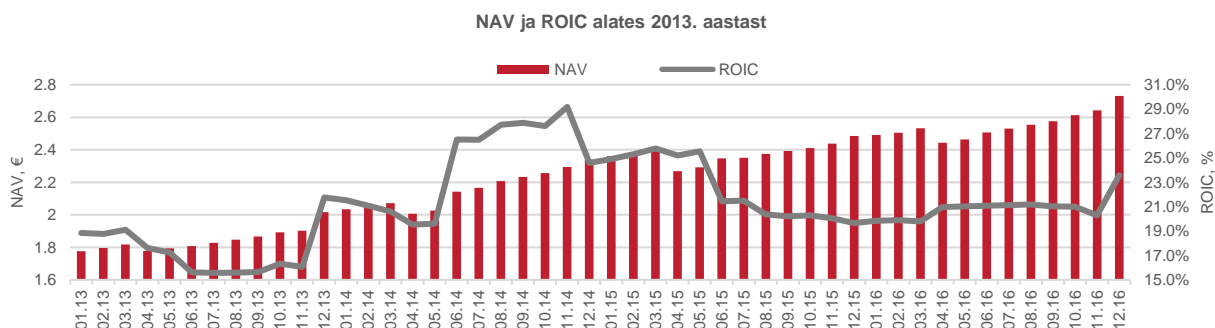
Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on väljumistootlikkused sarnaselt 2015. aastaga veidi alanenud, jäädes vahemikku 7,3%-8,2% (2015: 7,75% - 9,0%). Samal põhjusel on alanenud ka rahavoo diskontomäärad, mis sõltuvalt objekti kvaliteedist jäävad vahemikku 8,2%-9,75% (2015: 8,6% - 10,2%).

Kontserni senini tehtud kinnisvarainvesteeringutest on tootlustaseme poolest olnud parim 2010. aastal tehtud investeering Rakvere politsei- ja päästehoonesse, mille puhul on 2017. aasta oodatava neto-rahavoo põhjal algse investeeringu puhastootlus 11,1%. Sellele järgnevad 8,8% puhastootlusega kaubanduspindade segment ning lao- ja logistikapindade segment, kus 2016. aasta oodatav neto-rahavoo investeeringute seotusmaksumusse annab kokku 8,3% puhastootlust. Büroosegmeni vastav tootlus on olnud 8,1%.

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2016 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 61,131 miljonit eurot (31.12.2015: sama). Aktsiate arv seisuga 31.12.2016 oli 39 391 371 tükki (31.12.2015: sama).

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.05.2008
NAV aktsia kohta, €	2,7312	2,4840	2,3377	2,0161	1,7613	1,6140	1,2315	1,0123	0,6000
NAV kasv aastas	10%	6%	16%	14%	9%	31%	22%	69%	-
NAV kasv 2 aastat	17%	23%	33%	25%	43%	59%	105%	-	-
NAV kasv 3 aastat	35%	41%	45%	64%	74%	169%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	55%	54%	190%	99%	194%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	69%	102%	231%	236%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	122%	145%	390%	-	-	-	-	-	-



EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2016

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

Väljavaated 2017.aastale

2017. aastal võib prognoosida kinnisvaraturu jätkuvat kasvu, mida eelkõige toetavad madalad intressimäärad ja palgakasvust tingitud sisetarbimise kasv. Kui USA keskpang on asunud intressimäärasid tõstma, siis Euroopas ei ole 2017. aastal intressimäärade tõusu oodata. Oluline muutus võrreldes aasta varasemaga on inflatsiooni naasmine. Tänu madalate energiakandjate hindade baasefekti kadumisele oli Eestis 2017. aasta jaanuaris aastane tarbijahindade kallinemine 2,7%. Arvestades asjaolu, et äripindade üürimäärad on reeglina indekseeritud inflatsiooniga, loob see võimaluse üürimäärade tõusuks. Vastujõuna mõjutab üürimäärade kasvu oluline uute äripindade pakkumise suurenemine sisuliselt igas ärisegmendis ja igas Balti riigi pealinnas. Kahe teguri koosmõjul on prognoositav üürhindade külgsuunaline liikumine. Tänu uute äripindade pakkumisele on turu keskmised vakantsuse määrad kasvamas.

2016. aasta Balti ärikinnisvara investeeringute turu kogumaht oli 1,17 miljardit eurot, mis jääb madalamaks võrreldes 2015. aastaga, kus turumaht oli 1,4 miljardi eurot. Kui möödunud aastal olid EFTEN Capitali poolt juhitavad fondid Balti ärikinnisvaraturu liidrid oma 140 miljoni euro suuruse tehingute üldmahuga, siis 2017. aastal prognoosime oluliselt madalamat investeerimistempot. Põhjuseks on järjest langevad tootlusmäärad, kus on raske leida sobiva riski/tulu profiiliga uusi investeerimisobjekte. Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on kordades madalam kui Põhjas. Seda põhjusel, et välismaine institutsionaalne kapital on turult pigem lahkumas, kui tegemas uusi investeeringuid.

EFTEN Kinnisvarafond AS'i investeerimisperiood on lõppenud. Fond jätkab oma senise portfelli haldamist, mille peamiseks fookuseks on vakantsuse hoidmine võimalikult madalal tasemel. Lisaks on fondil plaanis jätkuvalt väljuda väiksematest investeeringutest, keskendudes suurematele üksikinvesteeringutele.

Juhtimine

26. aprillil 2016 toimus EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride korraline üldkoosolek, kus ühehäälselt kinnitati 2015. majandusaasta aruane ja otsustati maksta netodividende summas 3 905 000 eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid ei toimunud.

Fondi nõukogus on kaheksa liiget: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Martin Hendre, Tauno Tats ja Erkki Raasuke. Seejuures on nõukogu liikmed Martin Hendre ja Erkki Raasuke seoses muudatustega muudel ametikohtadel teavitanud oma soovist nõukogu liikme kohalt tagasi astuda. Vastavalt põhikirjale on nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine üldkoosoleku pädevuses ning sellest tulenevalt lisatakse nõukogu liikmete tagasikutsumise punkt 2017. aasta aktsionäride korralise üldkoosoleku päevakorda. Muus osas ei ole nõukogu liikmetega ega nõukogu pädevuses olevate otsuste vastuvõtmisega seondult muudatusi toimunud.

Fondi juhatuse on 2-liikmeline: Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeeringute juht). Fondi juhatuse liikmete osas ei ole muudatusi toimunud.

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	16 870	16 499
Müüdüd teenuste kulu	6	-1 402	-1 554
Brutokasum		15 468	14 945
Turustuskulud	7	-295	-213
Üldhalduskulud	8	-2 461	-2 020
Muud äritulud	9	5 988	4 173
Muud ärikulud	9	-1 329	-1 174
Ärikasum		17 371	15 711
Kasum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	10	422	103
Finantstulud		1	8
Finantskulud	11	-2 256	-2 122
Kasum enne tulumaksu		15 538	13 700
Tulumaksukulu	12	-1 129	-1 677
Aruandeaasta puhaskasum		14 407	12 023

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		14 407	12 023
Muu koondkahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	19	-764	-1 159
Muu koondkahjum kokku		-764	-1 159
Aruandeaasta koondkasum kokku		13 643	10 864

Lisad lehekülgedel 10-37 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	13	11 003	9 016
Nõuded ja viitlaekumised	14	435	343
Ettemakstud kulud		40	55
Varud		9	9
Käibevara kokku		11 487	9 423
Pikaajalised nõuded	14	159	70
Ühisettevõtete osad	3	3 006	2 585
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	205 858	202 653
Materiaalne põhivara		21	13
Põhivara kokku		209 044	205 320
VARAD KOKKU		220 531	214 743
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	7 119	12 201
Tuletisinstrumendid	19	1 923	1 159
Võlad ja ettemaksed	17	1 004	1 601
Lühiajalised kohustused kokku		10 046	14 961
Laenukohustused	16	96 695	97 301
Muud pikaajalised võlad	17	549	357
Edukustasu kohustus	18	5 146	4 119
Edasilükkunud tulumaksukohustus	12	402	156
Pikaajalised eraldised	23	107	0
Pikaajalised kohustused kokku		102 899	101 934
Kohustused kokku		112 945	116 895
Aktsiakapital	20	23 635	23 635
Ülekurss		37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	20	2 303	1 760
Riskimaandamise reserv	19	-1 923	-1 159
Jaotamata kasum	21	46 075	36 116
Omakapital kokku		107 586	97 848
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		220 531	214 743

Lisad lehekülgedel 10-37 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R. T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		14 407	12 023
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	10	-422	-103
Finantstulud		-1	-8
Finantskulud	11	2 256	2 122
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-4 704	-2 838
Edukustasu kohustuse muutus	8	1 027	452
Põhivara kulum ja väärtuse langus		6	5
Tulumaksukulu	12	1 129	1 677
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-709	1 307
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		13 698	13 330
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-412	-441
Rahavood äritegevusest kokku		13 286	12 889
Materiaalse põhivara soetus		-14	-3
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-1 295	-7 868
Kinnisvarainvesteeringute müük		2 665	189
Tütaretevõtete soetus		0	-2 051
Antud laenud		0	-40
Antud laenude tagasimaksud		0	3
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1 357	-9 769
Saadud laenud	16	0	12 206
Laenude tagasimaksud kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel	16	-1 297	-4 500
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-4 402	-5 342
Makstud intressid		-2 242	-2 099
Makstud dividendid	19	-3 905	-5 100
Makstud dividendide tulumaks	12	-810	-1 210
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-12 656	-6 045
RAHAVOOD KOKKU		1 987	-2 925
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	9 016	11 941
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 987	-2 925
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	11 003	9 016

Lisad lehekülgedel 10-37 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2014	23 635	37 496	1 002	0	29 951	92 084
Makstud dividendid	0	0	0	0	-5 100	-5 100
Eraldised reservkapitali	0	0	758	0	-758	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	758	0	-5 858	-5 100
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	12 023	12 023
Muu koondkahjum	0	0	0	-1 159	0	-1 159
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	-1 159	12 023	10 864
Saldo 31.12.2015	23 635	37 496	1 760	-1 159	36 116	97 848
Makstud dividendid	0	0	0	0	-3 905	-3 905
Eraldised reservkapitali	0	0	543	0	-543	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	543	0	-4 448	-3 905
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	14 407	14 407
Muu koondkahjum	0	0	0	-764	0	-764
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	-764	14 407	13 645
Saldo 31.12.2016	23 635	37 496	2 303	-1 923	46 075	107 586

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 10-37 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

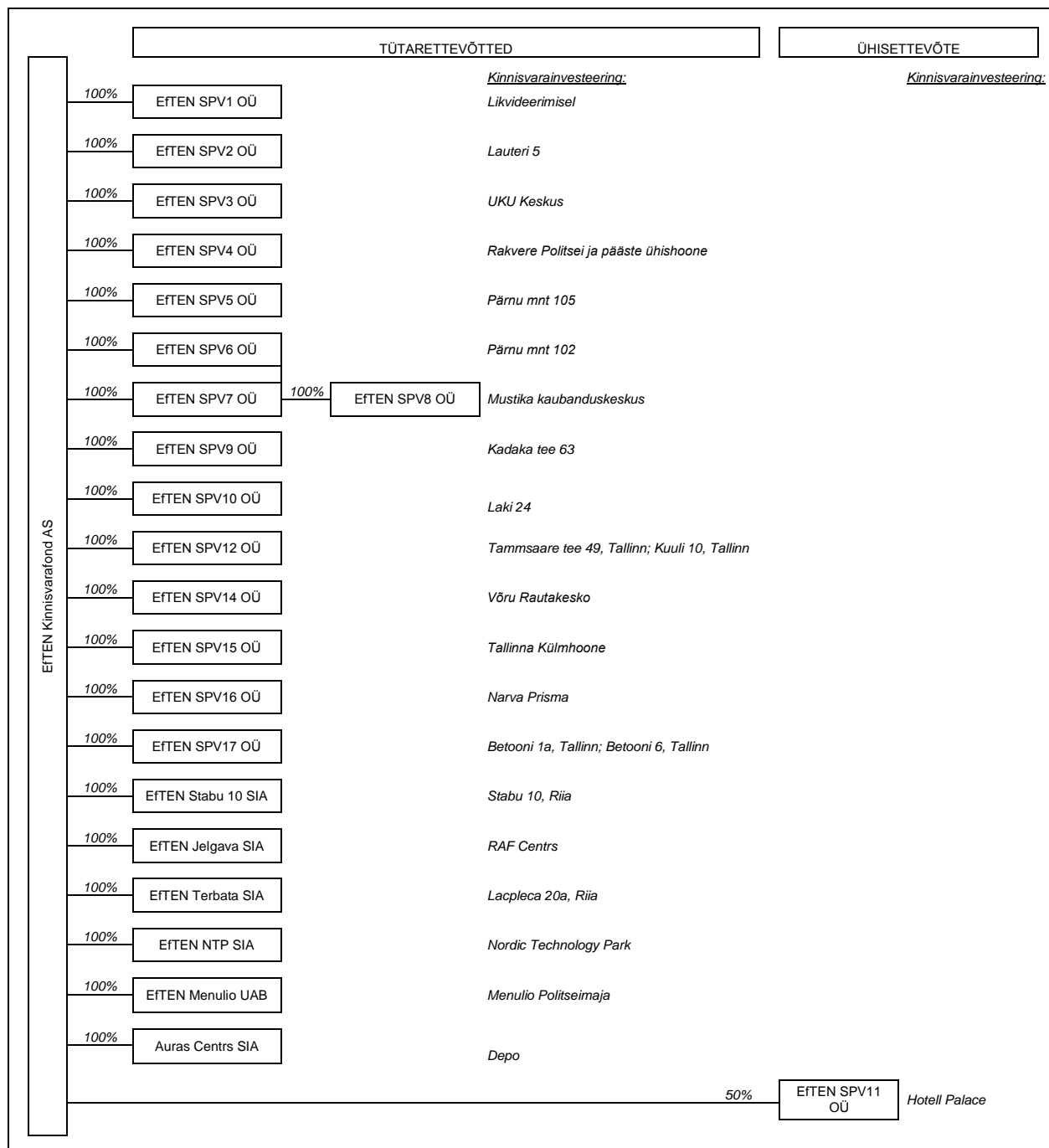
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2017. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2016 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

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

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

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

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

IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikaks 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 „Müügitulude lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustumise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulud siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulud 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 müügitulud 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 renditavadelt varadelt 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 „Müügitulule 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 müügitehingu põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulule 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 Kontsermile.

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Alates 2014. aastast hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on diskontomäärad võrreldes 2015. aastaga alanenud, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 8,2% kuni 9,75% (2015: 8,6% kuni 10,2%). Samuti on 2016. aastal võrreldes aasta varasemaga veidi vähenenud väljumistootlikkused, olles nüüd tasemel 7,3%-9% (2015: 7,75%-9%).

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

Kontsernil on talle kuuluvates ühissettevõtetes 50%-line osalus ning ühissettevõtete juhatuse liikmed kattuvad samuti Kontserni emaettevõtete juhatuse liikmetega. Kõik otsused ühissettevõtetes võetakse vastavalt kokkulepetele vastu mõlema osaniku nõusolekul, mistõttu on Kontsernil ühissettevõtete 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 Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu 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 iseloomulikum pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses 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 aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütarettevõtete ja ühissettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted ja ühissettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitseva 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.

Ühissetevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkulepest tulenevat ühist kontrolli. Ühissetevõtteid 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 aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimis põhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m² kohta, ühe m² 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		
	Narva Prisma		
Riikliik	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 ühissettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 25) on investeeringud tütaretevõtetesse ja ühissettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütaretevõtte ja ühissettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases 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.

Finantsitulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on 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 väärtusest muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasest väärtusest 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 õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseerivate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Omakapitalis akumulunud 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 akumulunud 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 koheselt kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. 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 soetusmaksumus, 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 Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Edukustasukohustus

EFTEN Kinnisvarafond AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult 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 ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

3 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2016	31.12.2015
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV1 OÜ	Eesti	Ülikooli 6a, Tartu – kinnisvarainvesteering müüdüd 2016. aastal	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinnas	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politseimaja	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63, Tallinn	100	100
EFTEN SPV10 OÜ	Eesti	Laki 24, Tallinn	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Kuuli 10; Tammsaare tee Rautakesko	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külmoone	100	100
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Narva Prisma	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	100	100
EFTEN Stabu 10 SIA	Läti	Stabu 10 büroohoone, Riia	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF kaubanduskeskus, Jelgava	100	100
EFTEN NTP SIA	Läti	Nordic Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	100
Jelgavas Centrs SIA	Läti	Depo	ühinenud	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	100
Ühissettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

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

Seisuga 31.12.2016 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2016 või 2016 kohta	31.12.2015 või 2015 kohta
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	719	398
Muu käibevara	119	108
Käibevara kokku	838	506
Kinnisvarainvesteeringud	10 040	9 626
Põhivara kokku	10 040	9 626
VARAD KOKKU	10 878	10 132
Lühiajalised laenukohustused	91	88
Muud lühiajalised kohustused	82	83
Lühiajalised kohustused kokku	173	171
Pikaajalised laenukohustused	4 692	4 792
Pikaajalised kohustused kokku	4 692	4 792
KOHUSTUSED KOKKU	4 865	4 963
NETOVARA	6 013	5 169
Müügitulud	667	607
Puhaskasum	844	206

2016. ja 2015. aastal on investeringutes ühissetvõtetesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2016	31.12.2015
Bilansiline väärtus perioodi alguses	2 585	2 482
Kapitaliosaluse kasum (lisa 10)	422	103
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	3 006	2 585

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 31.12.2016 on kokku 6 013 tuhat eurot (31.12.2015: 5 169 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetvõttest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetvõtte netovara väärtusega.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 5), s.h	4 492	4 022	4 739	4 784	6 995	7 049	644	644	0	0	16 870	16 499
Eesti	2 972	3 023	2 971	2 879	6 474	6 501	644	644	0	0	13 061	13 047
Läti	984	973	1 768	1 905	522	548	0	0	0	0	3 274	3 426
Leedu	535	26	0	0	0	0	0	0	0	0	535	26
Äritegevuse netotulu, s.h	3 936	3 332	4 329	4 354	6 370	6 526	537	550	0	0	15 173	14 762
Eesti	2 626	2 479	2 797	2 663	5 980	6 039	537	550	0	0	11 941	11 731
Läti	896	827	1 532	1 691	390	487	0	0	0	0	2 818	2 005
Leedu	414	26	0	0	0	0	0	0	0	0	414	26
Ärikasum, s.h	6 007	3 505	3 930	5 134	6 916	6 487	664	600	-146	-14	17 371	15 711
Eesti	4 081	2 946	2 957	3 172	6 564	6 291	664	600	-146	-14	14 120	12 995
Läti	564	541	973	1 962	351	196	0	0	0	0	1 889	2 699
Leedu	1 362	17	0	0	0	0	0	0	0	0	1 362	17
EBITDA, s.h	3 551	2 851	3 960	3 921	5 762	6 057	532	533	-105	-31	13 700	13 330
Eesti	2 440	2 157	2 599	2 446	5 484	5 700	532	533	-105	-31	10 950	10 805
Läti	769	676	1 361	1 475	278	357	0	0	0	0	2 408	2 508
Leedu	342	17	0	0	0	0	0	0	0	0	342	17
Ärikasum											17 371	15 711
Kapitaliosaluse kasum ühissetvõtetest (lisa 10)											422	103
Neto finantskulu											-2 256	-2 114
Kasum ette tulumaksukulu											15 538	13 700
Tulumaksukulu (lisa 12)											-1 129	-1 677
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											14 407	12 023

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)										
Eesti	36 080	36 817	36 220	35 772	77 410	75 759	6 710	6 545	156 420	154 893
Läti	13 300	13 048	20 520	20 803	8 348	8 054	0	0	42 168	41 905
Leedu	7 270	5 854	0	0	0	0	0	0	7 270	5 854
Kinnisvarainvesteeringud kokku	56 650	55 719	56 740	56 575	85 758	83 813	6 710	6 545	205 858	202 653
Muud pikaajalised varad									3 186	2 667
Netovõlg									-101 941	-107 880
Muud lühiajalised varad									483	407
NETOVARA									107 586	97 848

2016. ja 2015. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

15,6% Kontserni konsolideeritud üüritulust on saadud Prisma Peremarket OÜ-ilt, kes üürib kaubanduspindu kahel Kontsernile tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2016	2015
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	4 369	3 895
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	644	644
Üüritulu kaubanduspindadelt	6 748	6 792
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	4 601	4 626
Üüritulu parklalt	124	128
Muud müügitulud	384	414
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 15)	16 870	16 499

Kontserni müügitulust on 3 274 tuhat eurot (2015: 3 427 tuhat eurot) teenitud Lätis, 535 tuhat eurot Leedus (2015: 26 tuhat eurot) ning ülejäänud müügitulu summas 13 061 tuhat eurot (2015: 13 046 tuhat eurot) on saadud Eestis.

6 Müüdnud teenuste kulud

	2016	2015
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-918	-731
Vara kindlustus	-60	-58
Maamaks ja kinnisvaramaks	-205	-205
Parenduskulud	-193	-481
Amortisatsioonikulud	-4	-4
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-22	-76
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)	-1 402	-1 554

7 Turustuskulud

	2016	2015
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-75	-54
Reklaam, reklaamüritused	-219	-159
Turustuskulud kokku	-295	-213

8 Üldhalduskulud

	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-1 174	-1 174
Bürookulud	-23	-20
Palgakulud, s.h maksud	-47	-46
Konsultatsioonikulud	-95	-258
Depositooriumi kulud	-67	-62
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-1 027	-452
Muud üldhalduskulud	-27	-6
Amortisatsioonikulud	-1	-1
Üldhalduskulud kokku	-2 461	-2 020

9 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	5 923	4 009
Saadud trahvid ja viivised	61	8
Muud tulud	4	156
Muud äritulud kokku	5 988	4 173

Muud ärikulud	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	-1 219	-1 171
Muud kulud	-110	-4
Muud ärikulud kokku	-1 329	-1 174

Muud kulud 2016. aastal sisaldavad eraldist Kontserni tütarettevõtte kohtuasjaga seotud eraldist summas 107 tuhat eurot (vt. lisa 23).

10 Kasum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil

	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	422	103
Kasum ühisettevõtetest kokku	422	103

11 Finantskulud

	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h	-2 256	-2 122
Intressikulud laenule	-1 786	-1 952
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-470	-170
Finantskulud kokku	-2 256	-2 122

12 Tulumaks

	2016	2015
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu	-1 027	-1 686
Edasilükkunud tulumaksukulu	-102	9
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-1 129	-1 677

Kontsernil on seisuga 31.12.2016 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 402 tuhat (31.12.2015: 156 tuhat eurot) ning edasilükkunud tulumaksunõue summas 123 tuhat eurot (31.12.2015: 11 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

Kontserni dividendi maksmisega seotud kulu moodustas 2016. aastal 810 tuhat eurot (2015: 1 362 tuhat eurot). Ülejäänud tulumaksukulu 2016. ja 2015. aastal on seotud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

13 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoised	11 002	9 016
Sularaha	1	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	11 003	9 016

14 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	373	353
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-76	-78
Nõuded ostjate vastu kokku	297	275
Muud lühiajalised nõuded	0	3
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	3
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	9	4
Muud viitlaekumised	129	61
Viitlaekumised kokku	138	65
Nõuded kokku (lisa 19)	435	343

Pikaajalised nõuded

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksunõue	123	11
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	36	59
Pikaajalised nõuded kokku	159	70

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2016 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2016	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	7 280	3%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	3 330	2%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	5 117	aug. 10	5 423	7 710	3%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 940	6 710	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 245	4 670	2%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 216	dets. 11	12 280	14 620	7%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	5 149	dets. 11	6 270	6 670	3%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	27 230	juuli. 12	30 964	34 850	16%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	4 474	märts. 13	5 381	6 043	3%
Narva Prisma	Kangelaste pr 29, Narva	13 361	veebr. 13	14 850	16 710	8%
Laki 24	Laki 24, Tallinn	1 854	jaan. 13	1 659	1 600	1%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 705	jaan. 13	7 167	8 520	4%
Stabu 10 büroohoone	Stabu 10, Riia	4 223	märts. 13	4 047	4 190	2%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	11 230	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 930	14 810	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	7 930	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 719	9 780	4%
Lacpleca 20a büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 427	dets. 14	9 636	9 110	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	45 325	aug. 14	20 337	20 520	9%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	5 958	7 270	3%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 306	2 305	1%
Kokku		205 203		183 138	205 858	93%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 10 040 tuhat eurot (31.12.2015: 9 626 tuhat eurot).

2016. ja 2015. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2014	0	189 692	189 692
Soetused ja arendused	76	7 476	7 552
Soetused äriühendustest (lisa 3)	2 230	0	2 230
Kapitaliseeritud parendused	0	339	339
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	0	2 838	2 838
Saldo seisuga 31.12.2015 (lisa 4)	2 306	200 345	202 653
Soetused ja arendused	0	100	100
Kapitaliseeritud parendused	0	1 202	1 202
Müügid	0	-2 800	-2 800
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9) ¹	0	4 704	4 704
Saldo seisuga 31.12.2016 (lisa 4)	2 306	203 551	205 858

¹ Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2016. 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 saldos:

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	16 486	16 085
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-1 402	-1 554
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	203 551	200 345

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

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	15 920	13 743
2-5 aastat	43 888	31 876
Üle 5 aasta	12 078	12 259
Kokku	71 886	57 878

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2016. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	56 650	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	2 305	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	205 858					

2015. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	55 719	Diskonteeritud rahavood	4 450	8,5%-9,6%	7,75%-9,2%	9,2
Lao- ja tootmispinnad	56 576	Diskonteeritud rahavood	5 158	8,6%-10,2%	8,25%-9,0%	3,9
Kaubanduspinnad	81 507	Diskonteeritud rahavood	6 916	8,8%-9,6%	8,02%-9,0%	8,8
Riiklik	6 545	Diskonteeritud rahavood	644	9,0%	8,5%	9,3
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 305	Ostupakkumise hind	-	-	-	-
Kokku	202 652					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2016 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
					-0,5%	0,0%	0,5%	
				Õiglase väärtus				
€ 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

Seisuga 31.12.2015

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

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

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	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 hüpoteek - Kreutzwaldi 52,	7 710	3,3%
Swedbank	Eesti	4 133	3 449	25.11.17	1,50%	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 hüpoteek - Tammsaare tee 116,	14 620	6,8%
SEB	Eesti	20 000	17 745	02.09.19	1,33%	Tallinn	34 850	16,5%
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 hüpoteek - Kangelaste pr 29,	1 600	0,6%
Pohjola Bank	Eesti	9 700	8 143	28.02.18	1,50%	Narva	16 710	7,6%
SEB	Läti	1 980	1 621	16.04.18	2,90%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli	4 190	1,5%
Danske	Eesti	15 300	14 049	25.06.18	1,30%	10, Tallinn	26 040	13,1%
SEB	Läti	12 060	11 075	08.08.19	1,48%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 520	10,3%
Danske	Eesti	11 100	9 757	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	17 710	9,1%
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%
Kokku		118 900	103 947				203 553	96,6%

Seisuga 31.12.2015 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	7 227	12 305
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-108	-104
Lühiajalised laenukohustused kokku	7 119	12 201

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	103 814	109 502
sh. kohustuste lühiajaline osa	7 119	12 201
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	96 695	97 301
<i>Pangalaenud</i>	96 720	97 340
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-25	-39

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	7 227	12 305
2-5 aastat	96 720	97 340

Laenukohustuste rahavood	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	109 502	107 123
Saadud pangalaenud	0	12 206
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel ja investeeringute müügil	-1 297	-4 500
Pangalaenude annuiteetmaksed	-4 402	-5 342
Diskonteeritud lepingutasude muutus	11	14
Saldo perioodi lõpus	103 814	109 502

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisas 19.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	141	151
Võlad tarnijatele kokku	141	151
Muud võlad	28	39
Muud võlad kokku	28	39
Käibemaks	296	254
Dividendide tulumaks	243	354
Ettevõtte tulumaks	5	184
Üksikisiku tulumaks	1	5
Sotsiaalmaks	2	8
Maamaks, kinnisvaramaks	13	16
Muud maksuvõlad	2	1
Maksuvõlad kokku	561	821
Intressivõlad	29	27
Võlad töövõtjatele	2	3
Üürnike tagatisrahad	163	291
Muud viitvõlad	16	111
Viitvõlad kokku	210	431
Saadud ostjate ettemaksed	46	135
Muud ettemakstud tulud	19	25
Ettemaksed kokku	65	160
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 19)	1 004	1 601

Pikaajalised võlad

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	537	349
Muud pikaajalised võlad	12	9
Muud pikaajalised võlad kokku	549	357

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 5 146 tuhat eurot (31.12.2015: 4 119 tuhat eurot). Edukustasukohustuse koosseisus seisuga 31.12.2016 on kajastatud 2013, 2014 ja 2016. aastal müüdü kinnisvarainvesteeringute edukustasu summas 759 tuhat eurot (31.12.2015: 665 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015. 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	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	13	11 003	9 016
Nõuded ostjate vastu	14	297	275
Finantsvarad kokku		11 301	9 290
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	103 814	109 502
Võlad tarnijatele	17	141	151
Üürnike tagatisrahad	17	700	639
Viitvõlad	17	47	140
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		104 702	110 433
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		1 923	1 159
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		1 923	1 159
Finantskohustused kokku		106 625	111 592

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

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

Kontserni vara investeerimisel on aluseks Kontserni investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatut 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 õiglasel väärtusel muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2016 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 95% (31.12.2015: sama) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 5% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORIGA (31.12.2015: sama). 1-kuu Euribor kõikus 2016. aastal tasemel -0,374% kuni -0,210% (2015: -0,206% kuni 0,016%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 58,4 baaspunkti (2015: 22,2 baaspunkti). 63,6%-le (2015: 57,6%) EFTEN

Kinnisvarafondi laenuportfelli 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 intressimäära suurenemise riski läbi laenuportfelli 50%-lise osa ujuva intressimäära (1-kuu Euribori ja 3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepingutega, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda enne fondi tähtaega (s.o enne 2022. aastat);
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Kinnisvarafondi konsolideeritud laenuportfelli;
- (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 seisuga 31.12.2016 on Euribor fikseeritud tasemetel 0,6%-0,67%. Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 31.12.2016 oli kokku 50 125 tuhat eurot, s.o 48,2% kogu laenuportfelli (31.12.2015: 52 382, s.o 47,8% kogu laenuportfelli).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 oli negatiivne kogusummas 1 923 tuhat eurot (31.12.2015: 1 159 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum oli 764 tuhat eurot (2015: 1 159 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

- Üüritud vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritud tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 51% (31.12.2015: 55%) ning võla kattekordaja 2,1 (2015: 1,8).

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

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
Üümike tagatisrahad	11	54	99	469	68	700
Viitvõlad	18	0	0	0	0	18
Finantskohustused kokku	606	1 949	6 613	99 032	68	108 269

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

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksede 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 krediitkõbulikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2016	31.12.2015
Aegumata	198	195
Aegunud, s.h	175	157
Kuni 30 päeva	49	55
30-60 päeva	12	11
Üle 60 päeva	113	91
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-76	-78
Nõuded ostjate vastu kokku	297	275

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	11 003	9 016
Nõuded ostjate vastu	297	275
Maksimaalse krediidirisk kokku	11 300	9 290

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

Reiting	Saldo 31.12.2016
Aa3	3 217
Aa3	4 704
A1	1 788
Aa3	1 054
Aa2	239
	11 003

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. 2016. aastal jaotati investoritele netodividende summas 3 905 tuhat eurot (2015: 5 100 tuhat eurot). 2017. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafondi juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada 2016. aasta kasumist dividendideks 4 500 tuhat eurot.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglases väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2016 ega 31.12.2015 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid 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 õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidasutustelt saadud infot.

20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2016 oli 23 635 tuhat eurot (31.12.2015: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2016 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2015: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2015: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

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

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisa 27.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	46 075	36 116
Potentsiaalne tulumaksukohustus	9 215	7 223
Dividendidena on võimalik välja maksta	36 860	28 893

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016 ning 31.12.2015.

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-lt 2016. aastal valitsemisteenust summas 1 174 tuhat eurot (2015: sama), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2016. ega 2015. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2016. ja 2015. aastal kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 26 tuhande euro ulatuses (2015: 27 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2016. aastal 21 tuhande euro ulatuses töjõumaksudid (2015: 19 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2016. ega ka 2015. 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

Poleliolevad kohtuasjad

Riigikohtu menetluses EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtte EFTEN SPV7 OÜ kassatsioonkaebus seoses Mustika keskuse endise üürniku osaühing Rest Art Group poolt esitatud hagiavaldusega 102 tuhande euro suuruse kahju hüvitamise ja viiviste nõudes.

Kohtuvaidluse sisu seisneb selles, et üürivõla tõttu ütles Kontserni tütarettevõtte 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.

Harju Maakohus rahuldab 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 Ringkonnakohtu jättis maakohu otsuse muutmata ja mõistis EFTEN SPV7 OÜ-lt välja apellatsiooniaseme menetluskulud.

EFTEN SPV7 OÜ juhtkond on seisukohal, et alamaastme kohtud on vääralt kohaldanud materiaaõiguse norme ning lisaks on ringkonnakohtu jätnud kõrvaldamata maakohu poolset menetlusnormide rikkumised, mis on toonud kaasa ebaõigete kohtuotsuste tegemise.

Arvestades, et Riigikohus võtab reeglina menetlusse sellised kohtuasjad, mille puhul on ringkonnakohtu lahendi tegemisel eksinud, peame tõenäoliseks, et Riigikohus tühistab ringkonnakohtu otsuse. Samas ei ole käesoleval hetkel veel võimalik anda täpsemat hinnangut kohtuvaidluse lõpptulemuse kohta ning Kontsern on võimaliku hagist tekkiva kahju seisuga 31.12.2016 kajastanud summas 107 tuhat eurot (lisa 9)

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	2016	2015
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 150	1 273
Brutokasum	1 150	1 273
Üldhalduskulud	-1 296	-1 288
Ärikasum/-kahjum	-146	-15
Kasum tütarettevõtetest	13 559	10 981
Kasum ühisettevõtetest	422	103
Finantstulud	76	332
Finantskulud	-268	-365
Kasum enne tulumaksu	13 643	11 036
Dividendide tulumaksukulu	0	-151
Aruandeaasta koondkasum kokku	13 643	10 885

25 **Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 127	1 435
Nõuded ja viitlaekumised	1 616	2 015
Käibevara kokku	2 744	3 450
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	107 134	97 049
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	3 006	2 585
Pikaajalised nõuded	2 461	2 350
Põhivara kokku	112 601	101 983
VARAD KOKKU	115 343	105 433
Laenukohustused	0	7 095
Võlad	527	276
Lühiajalised kohustused kokku	527	7 371
Laenukohustused	6 899	0
Edukustasu kohustus	329	193
Pikaajalised kohustused kokku	7 228	193
Kohustused kokku	7 755	7 564
Aktsiakapital	23 635	23 635
Ülekurss	37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	2 303	1 760
Jaotamata kasum	44 155	34 979
Omakapital kokku	107 589	97 869
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	115 344	105 433

26 **Emattevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	2016	2015
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	13 644	10 885
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	191	33
Kasum tütar- ja ühisettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-10 526	-5 982
Saadud dividendid	-3 455	-5 102
Edukustasu kohustuse muutus	41	-17
Ettevõtte tulumaksukulu	0	151
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-104	-32
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	66	-58
Rahavood äritegevusest kokku	-38	-90
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	0	-3 453
Antud laenud	-116	-180
Antud laenude tagasimaksed	14	6 673
Saadud dividendid	3 905	4 495
Saadud intressid	27	9
Rahavood investeerimistegevusest kokku	3 831	7 544
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	3 757
Laenude tagasimaksed	-196	-4 500
Makstud intressid	0	-99
Makstud dividendid	-3 905	-5 100
Makstud dividendide tulumaks	0	-151
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-4 101	-6 093
RAHAVOOD KOKKU	-308	1 361
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 435	73
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-308	1 361
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 127	1 435

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2014	23 635	37 496	1 002	29 944	92 077
Dividendide maksmine	0	0	0	-5 100	-5 100
Eraldised reservkapitali	0	0	758	-758	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	10 892	10 892
Saldo 31.12.2015	23 635	37 496	1 760	34 978	97 869
Dividendide maksmine	0	0	0	-3 905	-3 905
Eraldised reservkapitali	0	0	543	-543	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	13 625	13 625
Saldo 31.12.2016	23 635	37 496	2 303	44 155	107 589

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisan 20.

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

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	107 589	97 869
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-110 140	-99 633
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	110 137	99 612
Kokku	107 586	97 848



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond AS (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Oleme Ettevõttest/Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infore, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2017


Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016	46 075 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	721 000
Dividendide jaotamine	4 500 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	40 855 000



Viijar Arakas
Juhatuses liige



Tõnu Uustalu
Juhatuses liige

28. veebruar 2017. a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele

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

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Erkki Raasuke

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Jaan Pillesaar

Nõukogu liige

Laire Piiik

Nõukogu liige

Martin Hendre

Nõukogu liige

Tauno Tats

Nõukogu liige



Viljar Arakas

Juhatus liige



Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2016	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 150	100%	jah