

Konsolideeritud poolaasta aruanne 2015

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeperioodi algus: 01.01.2015

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2015

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2015. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	11
Konsolideeritud kasumiaruanne	11
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aruandele	15
1 Üldine informatsioon	15
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	16
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	16
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	17
3 Tütar- ja ühissettevõtted	24
4 Müügitulu	26
5 Müüdüd teenuste kulud	26
6 Turustuskulud	26
7 Üldhalduskulud	27
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	27
9 Kasum/ -kahjum investeeringutest ühissettevõtetesse	27
10 Finantskulud	28
11 Tulumaks	28
12 Raha ja raha ekvivalendid	28
13 Nõuded ja viitlaekumised	28
14 Kinnisvarainvesteeringud	29
15 Laenukohustused	32
16 Võlad ja ettemaksed	35
17 Edukustasu kohustus	36
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	36
19 Aktsiakapital	39
20 Tingimuslikud kohustused	40
21 Tehingud seotud osapooltega	40
22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	40
23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	42
24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	43
25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne	44
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta poolaasta aruandele	45



DHL logistikakeskus

13. mail 2015 avas EFTEN Kinnisvarafond AS Tallinnas aadressil Betooni 1a DHL Estonia AS'i logistikakeskuse laiendus, mille käigus suurenes keskuse üldpind 3600 ruutmeetri võrra.

Tegevusaruanne

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2015. aasta esimese kuue kuu müügitulu oli 8,248 miljonit eurot, kasvades eelmise aasta I poolaastaga võrreldes aastaga 28%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 5,436 miljonit eurot ning puhaskasum vähenes võrreldes 2014. aasta esimese kuue kuuga 27%. Puhaskasum vähenes tulenevalt väiksemaks kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumist, mis 2015. aasta I poolaastal oli 1,461 miljonit eurot (2014 I poolaastal: 4,593 miljonit eurot). 2015. aasta esimese kuue kuu EBITDA (ärikasum miinus kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused miinus edukustasu reservi muutus miinus amortisatsioon) oli kokku 6,721 miljonit eurot (2014 I poolaasta: 5,431 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 24%.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2015. aasta esimesel poolaastal 89% (2014 sama periood: 95%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) selle aasta esimesel poolel 11% (2014 sama periood: 5%) müügitulust. Kinnistute haldamisega seotud kulud on suurenenud peamiselt parenduskulude tõttu, mis sellel aastal oli kokku 282 tuhat eurot (2014 sama periood: 71 tuhat eurot). Suur osa 2015. aasta parenduskuludest on seotud Tallinnas, aadressil Laki 24 asuva büroohoone renoveerimistöödega pärast endise üürniku lahkumist. Hoone on aruande koostamise hetkel antud üürile uuele rentnikule.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aasta I poolaasta müügitulust 19%. 2014. aasta sama näitaja jäi 16% tasemele.

	I poolaasta	
	2015	2014
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	8,248	6,448
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,988	-0,420
Intressikulud ja intressitulud	-0,994	-0,833
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,267	5,195
Valitsemistasud	-0,587	-0,517
Muud tulud ja -kulud	0,043	-0,079
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissetevõtete kasumeid/-kahjumaid ja tulumaksukulu	5,724	4,599

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2015 205,703 miljonit eurot (31.12.2014: 204,979 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 195,125 miljonit eurot (31.12.2014: 142,844 miljonit eurot). EFTEN Kinnisvarafond on bilansimahult suurim ainult Balti riikidele keskendunud ärikinnisvara fond.

	30.06.2015	31.12.2014
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	195,125	189,693
Muud pikaajalised varad	2,603	2,724
Käibevara, v.a raha	0,563	0,620
Netovõlg	-105,871	-100,953
Puhasväärtus (NAV)	92,421	92,084
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	2,3462	2,3377

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus kasvas poole aastaga 0,3%, sisaldades 2015. aasta aprillis tehtud dividendimakset ning kaasnenu tulumaksudulu kogusummas 6,45 miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks NAV kasvanud 7,4%. Investeeringut kapitali tootlus (ROIC) oli seisuga 30.06.2015 21,4% (seisuga 31.12.2014: 24,6%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär on poolaasta lõpu seisuga 1,7% (31.12.2014: 1,9%) ning LTV (Loan to Value) 56% (2014: 59%).

2015. esimese poolaasta seisuga oli investeeritud kapitali tootlus (ROIC) 21,4%.

Kontsern sõlmis bilansipäeva järgselt, 2015. aasta juunis, intressi-swapid 50%-le laenuportfellist, fikseerides 1- ja 3-kuu EURIBORid keskmiselt 0,65% tasemetel 7-ks aastaks. Tehingutega seoses tõuseb Kontserni laenuportfelli keskmine intressimäär 2015. aasta juuli lõpuks 2,1%-ni.

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2015. aasta kevadel maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele dividende kogusummas 5,1 miljonit eurot, mis on 12,9 senti ühe aktsia kohta. 2014. aastal maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto) dividende 2,44 miljonit eurot, s.o 6,05 senti aktsia kohta ning aasta varem maksti (neto)dividende 1,4 miljonit eurot, s.o 5,59 senti aktsia kohta. Lisaks maksis EFTEN Kinnisvarafond AS 2014. aastal aktsiakapitali vähendamise eest aktsionäridele 2,1 miljonit eurot, mis suurendas aktsionäridele väljamakset lisaks 5,2 senti võrra aktsia kohta.

12 kuu kohta	30.06.2015	30.06.2014
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	6,0	9,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)	2,7	4,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)	21,4	26,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,9

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



Hotell Palace Tallinnas



Lāčplēša iela 20A büroohoone Riias

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 30.06.2015 seisuga on Kontsernil 22 (31.12.2014: 21) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 195,125 miljonit eurot ning soetusmaksumus 178,071 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.06.2015 seisuga oli 9,864 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

kaubanduspinnad 41%;	7 investeeringut
büroopinnad 24%;	8 investeeringut
lao- ja tootmispinnad 27%;	5 investeeringut
muud (hotell ja riiklik) 8%;	2 investeeringut

2015. poolaasta seisuga on Kontsernil kokku 22 ärikinnisvarainvesteeringut.

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2015	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastast	Täituvus, %
Tallinna Külmuhoone	100	6 863	652	100
Kuuli 10/Punane 73	100	15 197	877	100
Betooni 1a	100	10 678	636	100
Betooni 6	100	16 838	776	95
Nordic Technology Park	100	45 013	2 024	93
Logistika/ ladu kokku		94 589	4 965	96
Võru Rautakesko	100	3 120	318	100
UKU Keskus	100	5 117	630	100
Mustika Keskus	100	27 365	2 655	93
RAF Centrs	100	4 474	552	93
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100	arendusjärgus		
Narva Prisma	100	13 361	1 343	100
Tammsaare tee Rautakesko	100	9 120	1 189	100
Kaubandus kokku		62 557	6 687	97
Lauteri 5	100	3 942	369	89
Ülikooli 6	100	2 328	216	100
Pärnu mnt 102	100	9 216	1 066	97
Pärnu mnt 105	100	5 149	551	94
Laki 24	100	1 854	162	100
Kadaka tee 63	100	7 705	643	90
Stabu 10 büroohoone	100	3 766	355	100
Lacpleca 20a büroohoone	100	4 427	714	78
Büroo kokku		38 387	4 077	93
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	5 744	644	100
Hotell Palace (hotellid)	50	4 883	550	100

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 5,0 (31.12.2014: 4,9) aastat ning seisuga 30.06.2015 on Kontsernil kokku 291 (31.12.2014: 285) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 59,5% moodustab 13 kliendi lepingujärgne tulu.

Objekt	% konsolideeritud üüritulust
Prisma Peremarket	16,2
Rautakesko AS	10,3
Logistika Pluss	5,5
DHL Estonia AS	5,0
Riigi Kinnisvara	4,1
Premia Tallinna Külmuhoone	4,0
Eesti Energia	3,7
Äripäev	2,3
Kinnisvaravalduse (RIMI)	2,0
Arvato Services Estonia	1,8
Plesko Real Estate SIA	1,5
Bauhof Group AS	1,4
Kwintet Production SIA	1,7
Muud	40,5

Kinnisvarainvesteeringud 2015. aasta I poolaastal

EFTEN Kinnisvarafond on otsustanud aktsiaemissioonide tegemise lõpetada, mis tähendab ka fondi investeerimistegevuse lõppemist. Vastavalt fondi põhikirjale lõpeks investeerimisperiood 5-aastat enne fondi tähtaja saabumist ehk 2017. aasta kevadel. 2015. aasta esimeses poolaastas omandas fond kinnistud Jelgava linnas, Läti Vabariigis, et sinna ehitada DEPO ehitusmaterjalide pood. Hetkel on käimas hoone projekteerimistööd ning ehitustegevusega plaanitakse alustada 2015. aasta teises poolaastas. Hoone valmib 2016. aastal.

2015. aasta esimeses poolaastas omandas fond kinnistud Jelgava linnas, Läti Vabariigis.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Alates 2014. aastast on Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnanud Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis 2015. aasta esimese kuue kuu jooksul ümberhindamiste tulemusel 0,8% (2014 I pa: 2,9%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 1 461 (2014 I pa: 4 593) tuhat eurot. Ümberhindlustega seotud arvestuslik edukustasukohustus tõusis 293 tuhande euro võrra (2014 I pa: 917 tuhande euro võrra).

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.

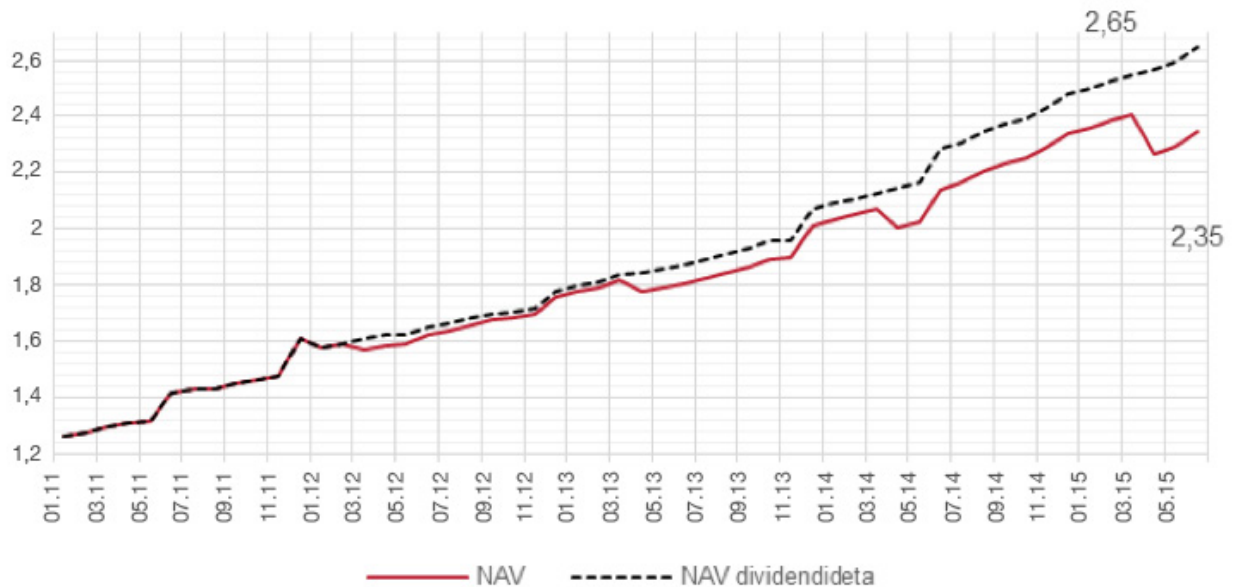
Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis 2015. aasta esimese kuue kuu jooksul ümberhindamiste tulemusel 0,8 % (2014 I pa: 2,9%).

Oluline muutus kinnisvarainvesteeringu hindamise eeldustes oli 2015. aasta juunis diskontomäärades, kus WACC arvestuses olevad intressimäärad on võrreldes eelmise aasta lõpuga langenud. Sellest tulenevalt vähenesid diskontomäärad enamikel objektidel 0,3 protsendipunkti võrra, jäädes vahemikku 8,9% kuni 10,3%. Portfelli hindamistele avaldas seekord paaril kinnistul (Pärnu mnt 105, Külmhoone) suuremat negatiivset mõju üüriootuste vähenemine, mistõttu tõi nende kahe kinnistu allahindlus kahjumit kokku 458 tuhat eurot. Ülejäänud objektide väärtuse muutus tõi kokku kasumit 1,919 tuhat eurot.

Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2015 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku summas 61,131 miljonit eurot. 2015. aasta esimese kuue kuu jooksul muutuseid EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitalis ei olnud.

Aktsia puhasväärtus



	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.05.2008
NAV aktsia kohta, €	2,3462	2,3377	2,0161	1,7613	1,6140	1,2315	1,0123	0,6000
NAV kasv aastas	9%	16%	14%	9%	31%	22%	69%	-
NAV kasv 2 aastat	30%	33%	25%	43%	59%	105%	-	-
NAV kasv 3 aastat	44%	45%	64%	74%	169%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	66%	190%	99%	194%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	114%	231%	236%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	143%	390%	-	-	-	-	-	-

EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2015

	Osalus aktsiakapitalis, %
LHV Pensionifondid	33,5
Danske Pensionifondid	16,7
Nordea Pensionifondid	3,1
Ambient Sound Investments OÜ	6,3
Ülejäänud juriidilised isikud	28,0
Eraisikud	12,4

Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond AS-i juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus.

2015. esimesel poolaastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek, kus kinnitati fondi 2014. majandusaasta aruanne, põhikirja muudatused ja otsustati kasumi jaotamine. Erakorralisi aktsionäride 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. Nõukogu liikmete hulgas muudatusi ei toimunud. Nõukogu kogunes esimesel poolaastal kolmel korral ning ühel korral võeti otsuseid vastu põhikirjas lubatud viisil koosolekut kokku kutsumata.

Fondi juhatus on kaheliikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu.

EFTEN Kinnisvarafond AS-i juhatuse ega nõukogu liikmetele 2015. esimesel poolaastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Vastavalt valitsemislepingule valitseb fondivalitsejana EFTEN Kinnisvarafond AS-i vara EFTEN Capital AS.

Konsolideerimisgrupi 2015. aasta raamatupidamise poolaasta aruanne

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2015	2014
€ tuhandetes			
Müügitulu	4	8 248	6 448
Müüdüd teenuste kulu	5	-868	-353
Brutokasum		7 380	6 095
Turustuskulud	6	-119	-68
Üldhalduskulud	7	-998	-1 524
Muud äritulud	8	2 288	4 970
Muud ärikulud	8	-665	-366
Ärikasum		7 886	9 107
Kasum / kahjum ühissettevõtetest	9	95	59
Intressitulud		8	69
Finantskulud	10	-1 001	-901
Kasum enne tulumaksu		6 987	8 333
Tulumaksukulu	11	-1 551	-844
Aruandeperioodi puhaskasum		5 436	7 490

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2015	31.12.2014
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	7 412	11 942
Nõuded ja viitlaekumised	13	479	551
Ettemakstud kulud		85	69
Käibevara kokku		7 975	12 562
Pikaajalised nõuded	13	14	228
Ühisettevõtete osad	3	2 577	2 482
Kinnisvarainvesteeringud	14	195 125	189 693
Materiaalne põhivara		12	15
Põhivara kokku		197 728	192 417
VARAD KOKKU		205 703	204 979
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	6 450	9 531
Võlad ja ettemaksed	16	1 299	1 350
Lühiajalised kohustused kokku		7 748	10 881
Laenukohustused	15	101 022	97 593
Muud pikaajalised võlad	16	364	359
Edukustasu kohustus	17	3 959	3 667
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	188	154
Pikaajalised eraldised		0	240
Pikaajalised kohustused kokku		105 534	102 013
Kohustused kokku		113 282	112 895
Aktsiakapital	19	23 635	23 635
Ülekurss		37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital		1 760	1 002
Jaotamata kasum	20	29 530	29 951
Omakapital kokku		92 421	92 084
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		205 703	204 979

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

		I poolaasta	
	Lisad	2015	2014
€ tuhandetes			
Puhaskasum		5 436	7 490
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	9	-95	-59
Intressitulud		-8	-69
Finantskulud	10	1 001	901
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 461	-4 593
Edukustasu kohustuse muutus	7	293	917
Põhivara kulum ja väärtuse langus		3	1
Dividendide tulumaksukulu	11	1 362	848
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 094	-2 054
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 531	5 436
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	13,16	-84	303
Rahavood äritegevusest kokku		6 447	5 739
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-1 960	-17 809
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	54	0
Tütaretevõtete soetus	3	-2 051	0
Antud laenud		-40	-2 902
Saadud dividendid	9	0	31
Saadud intressid		0	31
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 997	-20 649
Saadud laenud		7 420	11 702
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud		-7 076	-1 938
Makstud intressid		-1 015	-949
Makstud dividendid		-5 100	-2 445
Makstud dividendide tulumaks		-1 210	-646
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-6 980	5 725
RAHAVOOD KOKKU		-4 530	-9 185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		11 942	19 010
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 530	-9 185
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 412	9 825

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2013	24 243	38 989	480	17 750	81 463
Aksiakapitali vähendamine	-609	-1 493	0	0	-2 101
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-2 445	-2 445
Eraldised reservkapitali	0	0	521	-521	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	7 490	7 490
Saldo 30.06.2014	23 635	37 496	1 002	22 274	84 407
Saldo 31.12.2014	23 635	37 496	1 002	29 951	92 084
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-5 100	-5 100
Eraldised reservkapitali	0	0	758	-758	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	5 436	5 436
Saldo 30.06.2015	23 635	37 496	1 760	29 530	92 421

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütaretevõtete 30.06.2015 lõppenud aruandeperioodi konsolideeritud raamatupidamise aruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 12. augustil 2015. aastal.

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2015 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 01.01.2015.

“Muudatused IFRS-ides 2013” (rakendub 1. jaanuaril 2015 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatused hõlmavad muudatusi neljas standardis, millest Kontsernile on asjakohane muudatus IAS 40-s. IAS 40 muudeti selgitamiseks, et IAS 40 ja IFRS 3 ei välista üksteist. IAS 40 juhised aitavad aruande koostajatel eristada kinnisvarainvesteeringut ja omaniku poolt kasutatavat kinnistut. Aruannete koostajad peavad lähtuma ka IFRS 3 juhistest, et otsustada, kas kinnisvarainvesteeringu omandamine on äriühendus. Kontsern hindas muudatuste mõju oma finantsaruannetele ning leiab, et Kontserni poolt soetatud kinnisvarainvesteeringud ei ole äriühendused, sest soetatud ei ole äri. Kontserni hinnangul hõlmab äri nii finants- kui tegevuspoliitika ning protsesside ülevõtmist, kuid Kontserni poolt soetatud kinnisvarainvesteeringud on varad, millest majandusliku kasu saamiseks rakendatakse vaid Kontserni finants- ja tegevuspoliitikat.

“Kapitaliosaluse meetodi kasutamine konsolideerimata aruannetes” – IAS 27 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus lubab ettevõtete konsolideerimata aruannetes tütar-, ühis- ja sidusettevõtete kajastamisel kasutada kapitaliosaluse meetodit. Kontserni emaettevõtte konsolideerimata aruandes on investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Kontsern hindab arvestuspõhimõtte muutuse vajadust 2015. aasta jooksul.

“Muudatused IFRS-ides 2014” (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused hõlmavad muudatusi neljas standardis, millest Kontsernile on asjakohane IAS 34 muudatus, mis nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on „avalikustatud mujal vahearuandes“. Kontsern kasutab oma vahearuannetes ristviiteid ka varem avalikustatud aruannetes, mistõttu antud muudatus Kontserni finantstulemuste esitamise viisi ei mõjuta.

“Avalikustamise projekt” – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas. Kontsern hindab antud muudatuse mõju 2015. aasta jooksul.

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

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

2.2.1 Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. 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) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglase 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 2015. aasta I pooles veidi alanenud, jäädes vahemikku 8,73% - 10,3%.

Hindamistes kasutatud eelduste osas on toodud lisainformatsiooni lisas 14.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

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

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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

Konsolideerimine

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

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

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

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

Uued tütaretevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Investeering tütar- ja ühissetevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) on investeeringud tütaretevõtetesse ja ühissetevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütaretevõtete ja ühissetevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumus, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest 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 – õiglane väärtus;
lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2015. ja 2014. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse

korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

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

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

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

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

Tuletisinstrumendid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja 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 kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne 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 7).

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 akumulatsioonid 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 tütarettevõtted

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

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate 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	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2015	31.12.2014
Emasettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV1 OÜ	Eesti	Ülikooli 6a, Tartu	100	100
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Narva mnt 59 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politseimaja	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63, Tallinn	100	100
EFTEN SPV10 OÜ	Eesti	Laki 24, Tallinn	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Kuuli 10; Tammsaare tee Rautakesko	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külmuhoone	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 (end. Emilix SIA)	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	-
Jelgavas Centrs SIA	Läti	Depo	100	-
Ühissettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

Kõik tütarettevõtted ja ühissettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega.

2015. aasta jaanuaris soetas EFTEN Kinnisvarafond AS 100%-lise tütarettevõtte Auras Centrs SIA, kellele omakorda kuulub 100%-line tütarettevõtte Jelgavas Centrs SIA. EFTEN Kinnisvarafond AS maksis tütarettevõtte soetuse eest müüjale 693 tuhat eurot ning võttis üle omaniklaene summas 1 376 tuhat eurot. Tütarettevõtted tegelevad Depo kaubanduskeskuse arendusega Jelgavas. Auras Centrs SIA netovara õiglane väärtus soetuse hetkel oli järgmine:

	Õiglane väärtus
Raha	18
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	2 230
Omaniklaenud	-1 376
Muud laenud	-172
Muud kohustused	-7
Netovara õiglane väärtus	693
Soetusmaksumus	693
Firmaväärtus	0

Seisuga 30.06.2015 kuulus Kontsernile üks ühissetevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	30.06.2015 või 6 kuud 2015 kohta
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha ja raha ekvivalendid	243
Muu käibevara	64
Käibevara kokku	308
Põhivara	9 864
Põhivara kokku	9 864
VARAD KOKKU	10 172
Lühiajalised laenukohustused	87
Muud lühiajalised kohustused	89
Lühiajalised kohustused kokku	176
Pikaajalised laenukohustused	4 842
Pikaajalised kohustused kokku	4 842
KOHUSTUSED KOKKU	5 018
NETOVARA	5 154
Müügitulu	230
Puhaskasum	190

Ühegi tütarettevõtte ega ühissetevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2015	2014
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	2 163	1 727
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	322	325
Üüritulu kaubanduspindadelt	3 269	2 931
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	1 968	670
Üüritulu teeninduspindadelt	244	631
Üüritulu parklalt	63	42
Muud müügitulud	219	121
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	8 248	6 448

Kontserni müügitulust on 1 737 tuhat eurot (2014 I pa: 147 tuhat eurot) teenitud Lätis ning ülejäänud müügitulu on saadud Eestis.

5 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2015	2014
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-360	-203
Vara kindlustus	-29	-24
Maamaks	-111	-47
Parenduskulud	-282	-71
Palgakulud, s.h maksud	0	-3
Amortisatsioonikulud	-2	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-85	-3
Müüdnud teenuste kulu kokku	-868	-353

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2015	2014
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-27	-6
Reklaam, reklaamüritused	-92	-62
Turustuskulud kokku	-119	-68

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2015	2014
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 21)	-587	-517
Bürookulud	-11	-9
Palgakulud, s.h maksud	-18	-13
Konsultatsioonikulud	-87	-66
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-293	-917
Muud üldhalduskulud	-2	-3
Amortisatsioonikulud	-1	0
Üldhalduskulud kokku	-998	-1 523

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2015	2014
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	2 125	4 959
Saadud trahvid ja viivised	9	1
Muud tulud	155	10
Muud äritulud kokku	2 288	4 970

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2015	2014
€ tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-664	-366
Muud kulud	-1	0
Muud ärikulud kokku	-665	-366

9 Kasum/ -kahjum investeeringutest ühisettevõtetesse

Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	I poolaasta	
	2015	2014
€ tuhandetes		
Kasum ühisettevõtetest õiglase väärtuse meetodil	95	27
Dividenditulud	0	31
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	95	59

10 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h	-1 001	-901
Intressikulud laenuidelt	-1 001	-901
Finantskulud kokku	-1 001	-901

11 Tulumaks

	I poolaasta	
	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Dividendide tulumaksukulu	-1 350	-840
Läti tütarettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-171	-4
Edasilükkunud tulumaksukulu	-30	0
Tulumaksukulu kokku	-1 551	-844

Kontsernil on seisuga 30.06.2015 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 188 tuhat eurot (31.12.2014: 154 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	7 412	11 942
Raha ja raha ekvivalendid kokku	7 412	11 942

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.06.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	435	472
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-87	-3
Nõuded ostjate vastu kokku	349	469
Muud lühiajalised nõuded	10	3
Muud lühiajalised nõuded kokku	10	3
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	60	58
Muud viitlaekumised	60	22
Viitlaekumised kokku	120	80
Nõuded kokku	479	551

Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

	30.06.2015	31.12.2014
€ tuhandetes		
Antud laenud	0	127
Kinnisvara arendusprojektidega seotud ettemaksed	14	101
Pikaajalised nõuded kokku	14	228

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2015 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2015	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Tallinna Külkhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	7 211	4%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	3 396	2%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	5 117	aug. 10	5 350	7 374	4%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 940	6 498	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 244	4 562	2%
Ülikooli 6	Ülikooli 6, Tartu	2 328	mai. 11	2 329	2 254	1%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 216	dets. 11	12 280	13 220	6%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	5 149	dets. 11	6 270	6 256	3%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	27 475	juuli. 12	30 628	33 639	16%
RAF Centr	Riia mnt 48, Jelgava	4 474	märts. 13	5 173	5 904	3%
Narva Prisma	Kangelaste pr 29, Narva	13 361	veebr. 13	14 850	16 504	8%
Laki 24	Laki 24, Tallinn	1 854	jaan. 13	1 659	1 501	1%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 705	jaan. 13	7 167	8 082	4%
Stabu 10 büroohoone	Stabu 10, Riia	3 766	märts. 13	3 987	4 054	2%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	10 963	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 930	14 753	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	7 100	juuni. 14	7 313	7 541	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 719	9 595	5%
Lacpleca 20a büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 427	dets. 14	9 051	8 989	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	45 013	aug. 14	20 205	20 532	10%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 297	2 297	1%
Kokku		197 809		178 071	195 125	95%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissettevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning selle õiglane väärtus seisuga 30.06.2015 on 9 864 tuhat eurot.

2015. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2014	0	189 692	189 693
Soetused ja arendused	67	1 673	1 740
Soetused äriühendustest (lisa 3)	2 230	0	2 230
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	1 461	1 461
Saldo seisuga 30.06.2015	2 297	192 826	195 125

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

	30.06.2015 või 01.01.15-30.06.15	31.12.2014 või 01.01.14-30.06.14
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	8 029	6 326
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-868	-353
Kinnisvarainvesteeringute müügist laekumata summad	0	54
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	0	220
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	192 826	189 693

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2015 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 30.06.2015

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	48 918	Diskonteeritud rahavood	4 077	8,73%-10,3%	7,75%-8,5%	8,9
Tööstus, logistika	55 842	Diskonteeritud rahavood	4 965	9,0%-10,2%	8,0%-9%	4,2
Jaekaubandus	81 570	Diskonteeritud rahavood	6 687	8,9%-9,6%	8,0%-9%	9,6
Riiklik	6 498	Diskonteeritud rahavood	644	9,0%	8,5%	9,3
Kokku	192 828					

Seisuga 31.12.2014

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

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu;
- 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.

15 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2015 on Kontsernil järgmised laenukohustused::

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepingu-line laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2015	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 30.06.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 850	17.09.16	1,38%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	7 211	4,2%
DnB Nord	Eesti	2 239	2 001	15.05.18	1,89%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	3 396	2,2%
SEB	Eesti	1 637	1 348	26.05.16	1,93%	hüpoteek - Ülikooli 6a, Tartu	2 254	1,5%
SEB	Eesti	2 514	2 113	06.09.16	1,88%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	4 562	2,3%
SEB	Eesti	4 529	3 934	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	7 374	4,3%
Swedbank	Eesti	4 133	3 760	25.11.17	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 498	4,1%
Swedbank	Eesti	4 333	3 906	30.08.18	1,95%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	6 256	4,2%
Swedbank	Eesti	8 436	7 799	30.08.18	1,50%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	13 220	8,4%
SEB	Eesti	20 000	18 857	30.12.17	1,70%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	33 639	20,4%
SEB	Eesti	4 740	4 271	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 082	4,6%
SEB	Eesti	900	774	25.01.17	2,03%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 501	0,8%
Pohjola Bank	Eesti	9 700	8 671	28.02.18	1,50%	hüpoteek - Kangelaste pr 29, Tallinn	16 504	9,4%
SEB	Läti	1 980	1 795	16.04.18	2,90%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia	4 054	1,9%
Danske	Eesti	14 300	13 897	25.06.18	1,30%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 716	15,0%
SEB	Läti	12 060	11 727	08.08.19	1,85%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 532	12,7%
Danske	Eesti	11 100	10 286	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	17 136	11,1%
SEB	Läti	3 000	2 782	17.12.18	3,00%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	5 904	3,0%
Swedbank	Läti	9 515	5 850	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riga	8 989	6,3%
Kokku		119 416	107 622		1,72%		192 828	116,4%

Seisuga 31.12.2014 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritolu- riik	Lepin- gu-line lae- nusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2014	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 31.12.2014	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhas- väärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 981	17.09.16	1,48%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	7 351	4,3%
DnB Nord	Eesti	2 239	2 067	15.05.18	1,98%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	3 417	2,2%
SEB	Eesti	1 637	1 391	26.05.16	2,03%	hüpoteek - Ülikooli 6a, Tartu	2 238	1,5%
SEB	Eesti	2 514	2 160	06.09.16	1,98%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	4 532	2,3%
SEB	Eesti	4 529	4 059	23.01.17	2,22%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	7 330	4,4%
Swedbank	Eesti	4 133	3 863	25.11.17	2,13%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 461	4,2%
Swedbank	Eesti	4 333	4 024	30.08.18	1,97%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	6 574	4,4%
Swedbank	Eesti	8 436	7 977	30.08.18	1,97%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	13 140	8,7%
SEB	Eesti	20 000	19 288	30.12.17	1,73%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	33 370	20,9%
SEB	Eesti	4 740	4 371	25.01.17	2,13%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	7 848	4,7%
SEB	Eesti	900	801	25.01.17	2,13%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 496	0,9%
Pohjola Bank	Eesti	9 700	8 904	28.02.18	2,38%	hüpoteek - Kangelaste pr 29, Tallinn	16 097	9,7%
SEB	Läti	1 500	1 363	15.04.18	2,93%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia	3 493	1,5%
Danske	Eesti	14 300	14 252	25.06.18	1,32%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 391	15,5%
SEB	Läti	12 060	11 979	08.08.19	1,88%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 219	13,0%
Danske	Eesti	11 100	9 424	28.06.19	1,53%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	15 781	10,2%
SEB	Läti	3 000	2 869	17.12.18	3,03%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	5 939	3,1%
SEB	Eesti	4 500	4 500	30.06.15	2,62%	EFTEN SPV7 OÜ garantii	0	4,9%
Kokku		113 921	107 273		1,90%		180 677	116,5%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2015	31.12.2014
€ tuhandetes		
Lühiajalised pangalaenud	0	4 500
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	6 505	5 086
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-56	-55
Lühiajalised laenukohustused kokku	6 450	9 531

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	107 472	107 124
sh. kohustuste lühiajaline osa	6 450	9 531
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	101 022	97 593
<i>Pangalaenuid</i>	<i>101 116</i>	<i>97 687</i>
<i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-94</i>	<i>-94</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenuide tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	6 505	9 586
2-5 aastat	101 116	97 687
rohkem kui 5 aastat	0	0

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaraheingutest	0	366
Muud võlad tarnijatele	107	126
Võlad tarnijatele kokku	107	492
Muud võlad ¹	101	29
Muud võlad kokku	101	29
Käibemaks	234	223
Dividendide tulumaks	354	202
Ettevõtte tulumaks	120	95
Üksikisiku tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	1	2
Maamaks	67	0
Muud maksuvõlad	1	2
Maksuvõlad kokku	778	524
Intressivõlad	13	28
Võlad töövõtjatele	2	1
Üürnike tagatisrahad	248	219
Muud viitvõlad	19	31
Viitvõlad kokku	282	280
Saadud ostjate ettemaksed	0	0
Muud ettemakstud tulud	31	25
Ettemaksed kokku	31	25
Võlad ja ettemaksed kokku	1 299	1 350

¹ Muud võlad sisaldavad võlga tulenevalt EFTEN Kinnisvarafond AS tütaretevõtte ja üürniku vahel 2015. aasta juunis lõppenud kohtuvaidlusest, mille kohaselt tuleb Kontsernil üürnikule hüvitada 87 tuhande euro suurune kahju. Seisuga 31.12.2014 oli Kontserni aruandes kajastatud samas kohtuasjas eraldi tulenevalt Harju Maakohtu otsusest summas 240 tuhat eurot.

Pikaajalised võlad

	30.06.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	360	353
Muud pikaajalised võlad	4	5
Muud pikaajalised võlad kokku	364	359

17 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2015 arvestanud edukustasu kohustust summas 3 959 tuhat eurot (31.12.2014: 3 667 tuhat eurot). Edukustasukohustuse koosseisus seisuga 30.06.2015 on kajastatud 2013. ja 2014. aastal müüdud kinnisvarainvesteeringute edukustasu summas 665 tuhat eurot (seisuga 31.12.2014: sama).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 30.06.2015 ja 31.12.2014. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2015	31.12.2014
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	7 412	11 942
Nõuded ostjate vastu	13	349	469
Finantsvarad kokku		7 760	12 410
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	107 472	107 124
Võlad tarnijatele	16	107	492
Üürnike tagatisrahad	16	608	573
Viitvõlad	16	34	61
Finantskohustused kokku		108 221	108 250

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2015 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 94,2% on seotud 1-kuu EURIBOR'ga ning 5,8% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORIGA. 1-kuu Euribor kõikus 2015. aasta I poolaastal tasemel -0,066 % kuni 0,016% (2014. I poolaasta: 0,099 kuni 0,269). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 8,2 baaspunkti (2014 I poolaasta: 17,0 baaspunkti).

Tulenevalt intressimäärade madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele ei ole Kontsernil tõenäoliselt lähitulevikus suurenenud likviidsusriski. Kontserni laenulepingute eritingimused näevad võla kattekordaja püsimise üle 1,2 taseme. Seisuga 30.06.2015 oli Kontserni võla kattekordaja tasemel 1,9. Et nimetatud näitaja langeks laenulepingute eritingimustes sätestatud piirini, peaks Kontserni intressikulu suurenema 2015. aasta I poolaasta baasil 3 025 tuhande euroni. Tegelik intressikulu 2015. aasta I poolaastal oli kokku 1 001 tuhat eurot, s.t 3,0 korda väiksem. Et intressikulu suureneks 3 025 tuhande euroni, peaks ujuvad intressimäärad kasvama keskmiselt 393 baaspunkti ning Kontserni laenulepingute kaalutud keskmiseks intressimääraks peaks olema 5,62% (seisuga 30.06.2015 tegelik kaalutud keskmine intressimäär: 1,69%).

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2015 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 56% (31.12.2014: 59%) ning võla kattekordaja 1,9 (31.12.2014: sama).

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Krediidirisk

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

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2015	31.12.2014
Aegumata	172	258
Aegunud, s.h	263	213
<i>Kuni 30 päeva</i>	129	190
<i>30-60 päeva</i>	30	6
<i>Üle 60 päeva</i>	105	17
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-87	-3
Nõuded ostjate vastu kokku	349	469

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2015	31.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	7 412	11 942
Nõuded ostjate vastu	349	469
Maksimaalse krediidirisk kokku	7 760	12 410

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

Reiting	30.06.2015
A1	6 691
A3	214
C	506
Kokku	7 412

Kapitalijuhtimine

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

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

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

Kontserni vaba rahavoog lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-5% investeeritud omakapitali väärtusest. 2015. aasta I poolaastal jaotati investoritele netodividende summas 5 100 tuhat eurot (2014: 2 445 tuhat eurot).

Õiglane väärtus

Allolev tabel analüüsib õiglasest väärtusest varasid ja kohustusi hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2015 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

19 Aktsiakapital

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

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2015 23 635 tuhat eurot (31.12.2014: sama). Aktsiakapital koosnes 30.06.2015 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2014: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2014: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2015	31.12.2014
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	29 530	29 951
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 906	5 990
Dividendidena on võimalik välja maksta	23 624	23 961

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõiblikku kasumit.

21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-It 2015. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 587 tuhat eurot (2014 I poolaasta: 517 tuhat eurot). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2015. ega 2014. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2015. aastal kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 18 tuhande euro ulatuses (2014 I poolaasta: 13 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodidel tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	I poolaasta	
	2015	2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	619	533
Brutokasum	619	533
Üldhalduskulud	-638	-566
Ärikasum	-19	-33
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	5 582	7 584
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	95	-79
Intressitulud	260	310
Intressikulud	-209	0
Kasum enne tulumaksu	5 708	7 781
Dividendide tulumaksukulu	-151	-229
Aruandeperioodi puhaskasum	5 557	7 552

23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2015	31.12.2014
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	562	73
Nõuded ja viitlaekumised	1 939	1 191
Käibevara kokku	2 501	1 264
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	88 208	87 035
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	2 577	2 482
Pikaajalised nõuded	7 310	10 935
Põhivara kokku	98 095	100 452
VARAD KOKKU	100 596	101 716
Laenukohustused	7 672	9 406
Võlad	172	23
Lühiajalised kohustused kokku	7 844	9 429
Edukustasu kohustus	211	211
Pikaajalised kohustused kokku	211	211
Kohustused kokku	8 054	9 640
Aktsiakapital	23 635	23 635
Ülekurss	37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	1 760	1 002
Jaotamata kasum	29 650	29 944
Omakapital kokku	92 541	92 077
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	100 596	101 716

24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

€ tuhandetes	I poolaasta	
	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	5 557	7 552
Puhaskasumi korrigeerimised:		
<i>Intressitulud ja intressikulud</i>	-50	-310
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-575	-5 335
Saadud dividendid	-5 102	-2 170
Ettevõtte tulumaksukulu	151	229
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-19	-33
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-38	-48
Rahavood äritegevusest kokku	-56	-81
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-693	-6 007
Antud laenud	-1 556	-2 726
Antud laenude tagasimaksed	5 353	1 029
Saadud dividendid	4 495	1 597
Saadud intressid	0	30
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 599	-6 076
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 757	0
Laenude tagasimaksed	-4 500	0
Makstud intressid	-59	-5
Makstud dividendid	-5 100	-2 445
Makstud dividendide tulumaks	-151	-229
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-7 053	-2 679
RAHAVOOD KOKKU	489	-8 835
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73	10 542
Raha ja raha ekvivalentide muutus	489	-8 835
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	562	1 707

25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 01.01.2014	24 243	38 989	480	17 750	81 463
Aktiikapitali vähendamine	-609	-1 493	0	0	-2 101
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-2 445	-2 445
Eraldised reservkapitali	0	0	521	-521	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	7 490	7 490
Saldo 30.06.2014	23 635	37 496	1 002	22 274	84 407
Saldo 01.01.2015	23 635	37 496	1 002	29 944	92 077
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-5 100	-5 100
Eraldised reservkapitali	0	0	758	-758	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	5 565	5 565
Saldo 30.06.2015	23 635	37 496	1 760	29 651	92 541

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	30.06.2015	30.06.2014
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	92 541	84 407
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-90 785	-70 013
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	90 664	70 112
Kokku	92 421	84 505

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2015. AASTA POOLAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2015. a. poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas
Nõukogu esimees

Siive Penu
Nõukogu liige

Erkki Raasuke
Nõukogu liige

Sander Rebane
Nõukogu liige

Jaan Pillesaar
Nõukogu liige

Laire Pliik
Nõukogu liige

Martin Hendre
Nõukogu liige

Tauno Täts
Nõukogu liige

Viljar Arakas
Juhatus liige

Tõnu Uustalu
Juhatus liige