

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2017

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2017

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	13
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	14
1 Üldine informatsioon	14
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	15
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	15
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest	16
3 Tütar- ja ühissettevõtted	23
4 Segmentiaruandlus	24
5 Müügitulu	25
6 Müüdüd teenuste kulud	25
7 Turustuskulud	25
8 Üldhalduskulud	26
9 Kasum /kahjum tütar- ja ühissettevõtetest	26
10 Finantskulud	26
11 Tulumaks	26
12 Aktsiakasum	27
13 Raha ja raha ekvivalendid	27
14 Nõuded ja viitlaekumised	27
15 Kinnisvarainvesteeringud	28
16 Laenukohustused	31
17 Võlad ja ettemaksud	33
18 Edukustasu kohustus	33
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	34
20 Aktsiakapital	38
21 Tingimuslikud kohustused	38
22 Tehingud seotud osapooltega	38
23 Eraldised	39
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	40
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	41
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	42
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	43
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	44
Kasumi jaotamise ettepanek	47
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele	48
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	49

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2017. aasta müügitulu oli 15,922 (2016: 16,870) miljonit eurot, vähenedes võrreldes 2016. aastaga seoses kinnisvarainvesteeringute müügiga 5,6%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 9,569 miljonit eurot (2016: 14,407 miljonit eurot). Puhaskasum vähenes 2017. aastal olulises osas seoses väiksema kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kasvuga, mis moodustas koos edukustasureservi muutusega kokku 0,865 miljonit eurot (2016: 3,677 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2017. aastal 93% (2016: 92%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2017. aastal 7% (2016: 8%) müügitulust. Antud näitaja alusel on EFTEN Kinnisvarafond parima äriefektiivsusega kinnisvarafond Balti riikides.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. aastal müügitulust 17,5%. 2016. aasta sama näitaja jäi 18,8% tasemele.

	2017	2016
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	15,922	16,870
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,424	-1,696
Intressikulud ja intressitulud	-2,118	-2,255
Neto üüritulu miinus finantskulud	12,380	12,918
Valitsemistasud	-1,174	-1,174
Muud tulud ja -kulud	-0,187	-0,304
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, tütar- ja ühissettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu	11,019	11,440

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2017 oli 215,568 miljonit eurot (31.12.2016: 220,531 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 189,441 miljonit eurot (31.12.2016: 205,858 miljonit eurot). EFTEN Kinnisvarafond on bilansimahult suurim ainult Balti riikidele keskendunud ärikinnisvara fond.

	31.12.2017	31.12.2016
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	189,441	205,858
Muud pikaajalised varad	3,386	3,186
Käibevara, v.a raha	0,763	0,483
Netovõlg	-84,208	-101,941
Puhasväärtus (NAV)	109,382	107,586
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	2,7768	2,7312

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 1,7%. 2017. aastal jaotati varasemate aastate kasumist dividendideks kokku 8 600 tuhat eurot. Ilma dividendide ning sellega kaasnenud tulumaksukuluta oleks fondi NAV 2017. aastal kasvanud 11,4%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 2017. aastal 15,7% (2016: 23,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2017. aastal pikendas Kontsern olemasolevaid laene kogusummas 8,860 tuhat eurot. Kontserni laenulepingutest on seisuga 31.12.2017 52,5% seotud fikseeritud Euribori tasemetega 0,60%-0,67% (31.12.2016: 48,2%).

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 1,96% (2016: 1,92%) ning LTV (Loan to Value) 49% (2016: 50%).

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2017. aasta kevadel maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto)dividende 4,5 miljonit eurot, s.o 11,4 senti aktsia kohta ning aasta varem maksti (neto)dividende 3,9 miljonit eurot, s.o 9,9 senti aktsia kohta. 2017. aasta detsembris otsustas fondi erakorraline üldkoosolek maksta eelmiste perioodide kasumist täiendavalt dividendide summas 4,1 miljonit eurot, s.o 10,4 senti aktsia kohta. Detsembris väljakuulutatud dividendid maksti välja 2018. aasta jaanuaris.

12 kuu kohta	31.12.2017	31.12.2016
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	8,8	14,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	4,4	6,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	15,7	23,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,6	2,1

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürike baas. 2017. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 20 (2016: 22) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 189,441 miljonit eurot ning soetusmaksumus 168,604 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissettevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 31.12.2017 seisuga oli 10,190 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 36%; 6 investeeringut
- büroopinnad 27%; 7 investeeringut
- lao- ja tootmispinnad 28%; 5 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 9%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2017	Kontserni osalus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Üüri netopind	Eeldatav üüritulu aastas	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus
Tallinna Külmhoone	100	6 237	6 280	6 863	544	100	4,5
Kuuli 10/Punane 73	100	9 171	11 150	15 197	913	100	4,2
Betooni 1a	100	7 347	7 960	10 678	666	100	3,3
Betooni 6	100	9 709	9 140	16 838	761	89	2,6
Nordic Technology Park	100	20 445	20 657	42 230	1 836	83	2,3
Logistika/ ladu kokku		52 909	55 187	91 806	4 720	90	3,1
Võru Rautakesko	100	3 270	2 880	3 120	258	100	5,2
UKU Keskus	100	6 455	8 780	5 117	752	100	4,5
Mustika Keskus	100	30 983	35 680	27 230	2 801	98	2,2
RAF Centrs	100	7 588	8 175	6 177	658	80	3,7
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100	2 318	2 318	Arendusjärgus			
Tammsaare tee Rautakesko	100	12 930	14 850	9 120	1 246	100	4,2
Kaubandus kokku		63 544	72 683	50 764	5 715	97	3,2
Lauteri 5	100	3 288	4 930	3 942	380	100	2,1
Pärnu mnt 102	100	12 317	15 250	9 216	1 130	93	1,6
Pärnu mnt 105	100	7 143	7 330	5 149	481	73	3,1
Laki 24	100	1 681	1 900	1 854	136	100	0,0
Kadaka tee 63	100	7 167	8 570	7 610	748	99	7,8
Lacpleca 20a büroohoone	100	9 647	9 211	4 843	697	100	2,6
Menulio 11 politseimaja	100	5 968	7 590	5 620	663	97	1,9
Büroo kokku		47 211	54 781	38 234	4 235	94	3,1
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	4 940	6 790	5 744	657	100	7,8
Hotell Palace (hotellid) ¹	50	10 957	10 190	4 883	719	100	6,5
Kokku		179 561	199 631	191 431	16 046	93	3,5

¹ Hotell Palace kuulub Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõttele, mistõttu seda kinnisvarainvesteeringut ning üüritulu Kontsern rida-realt ei konsolideeri. Nimetatud näitajad ei sisaldu konsolideeritud kinnisvarainvesteeringute ega müügitulu hulgas.

Seisuga 31.12.2017 on Kontsernil kokku 308 (2016: 300) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 61,3% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	11,3%
Prisma Peremarket AS	8,8%
Logistika Pluss OÜ	6,1%
DHL Estonia AS	6,1%
Riigi Kinnisvara	4,4%
Eesti Energia AS	4,2%
Premia Tallinna Külmoone AS	3,7%
Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas	2,8%
Arvato Services Estonia OÜ	2,8%
Kinnisvaravalduse AS	2,2%
Livonia Print SIA	2,1%
Fristads Kansas production SIA	1,9%
Dukascopy bank SA	1,7%
Plesko Real Estate SIA	1,6%
Bauhof Group AS	1,6%
Ülejäänud	38,7%

Kinnisvarainvesteeringud 2017. aastal

2017. aastal jätkas Fond olemasolevate investeeringute edasiarendamisega – aasta jooksul lõpetati RAF Centrs juurdeehitus ning alustati UKU Keskuse laiendamistöödega ning Pärnu mnt 105 hoone rekonstrueerimisega. 2017. aastal ei teinud EFTEN Kinnisvarafond ühtegi uut kinnisvarainvesteeringut, keskendudes olemasoleva portfelli juhtimisele. Kuna fondi investeerimisperiood on lõppenud, siis fondi uut aktsiakapitali enam ei kaasata.

Kontsern müüs 2017. aastal kaks kinnisvarainvesteeringut – Narvas asuva Prisma hoone ning Riia büroohoone aadressil Stabu 10.

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. Viimasel kolmel aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnanud Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis ümberhindamiste tulemusel 0,6% (2016: 2,3%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 1,088 miljonit eurot (2016: 4,704 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. Võrreldes 2016. aastaga jäid Kontserni kinnisvaraportelli väljumistootlikkused ja diskontomäärad enamikes kinnisvaraobjektides samale tasemele. Väiksemad nihked allapoole on toimunud vaid nendel kinnistutel, kus ankurüürnikuga on üürilepingut tähtaja saabudes pikendatud või on madalamad tootlusmäärad tingitud tegelikest turutehingutest. Väljumistootlikkused jäid 2017. aastal vahemikku 6,8%-8,7% (2016: 7,3%-8,2%). Samal põhjusel on alanenud ka rahavoo diskontomäärad, mis sõltuvalt objekti kvaliteedist jäävad vahemikku 7,5%-9,5% (2016: 8,2%-9,75%).

Kontserni senini tehtud kinnisvarainvesteeringutest on tootlustaseme poolest olnud parim 2010. aastal tehtud investeering Rakvere politsei- ja päästehoonesse, mille puhul on 2018. aasta oodatava neto-üürivoo põhjal algse investeeringu puhastootlust 13,3%. Sellele järgnevad 11,6% puhastootlusega Lauteri 5 büroohoone ja UKU Keskus Viljandis. 11,1%-list üürivoo puhastootlust annab Menulio büroohoone Vilniuses.



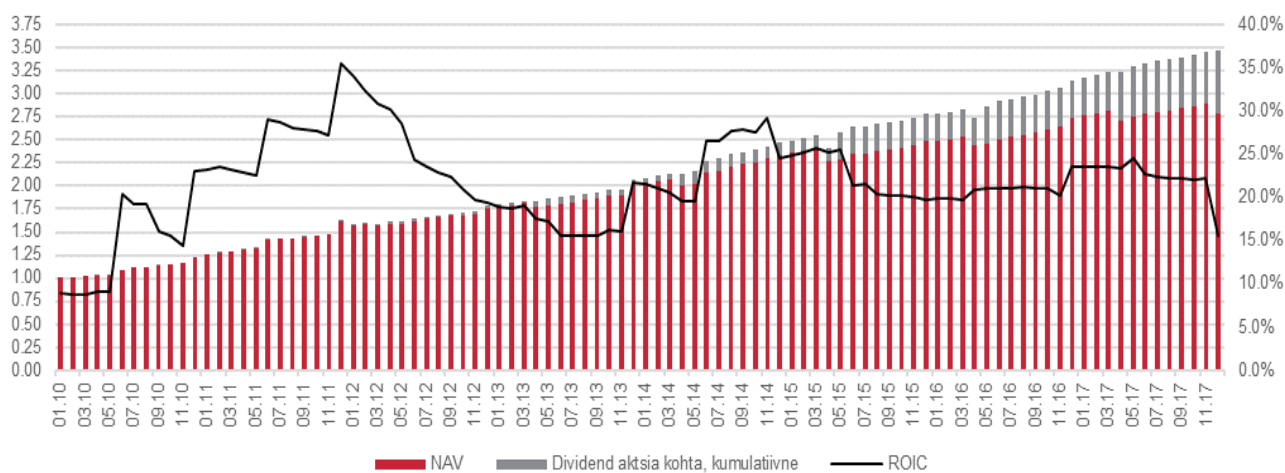
Menulio büroohoone Vilniuses

Aktiainfo

Seisuga 31.12.2017 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 61,131 miljonit eurot (31.12.2016: sama). Aktsiate arv seisuga 31.12.2017 oli 39 391 371 tükki (31.12.2016: sama).

	31.12.2017	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, €	2,7768	2,7312	2,4840	2,3377	2,0161	1,7613	1,6140	1,2315	1,0123	0,6000
NAV kasv aastas	2%	10%	6%	16%	14%	9%	31%	22%	69%	-
NAV kasv 2 aastat	12%	17%	23%	33%	25%	43%	59%	105%	-	-
NAV kasv 3 aastat	19%	35%	41%	45%	64%	74%	169%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	38%	55%	54%	190%	99%	194%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	58%	69%	102%	231%	236%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	72%	122%	145%	390%	-	-	-	-	-	-

NAV ja ROIC



EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2017

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

Väljavaated 2018. aastale

Käesoleva aasta suurimaks kinnisvaraturu mõjutajaks on kaks tegurit – Euroopa Keskpanga rahapoliitilised otsused ning Skandinaavia, eelkõige Rootsi ja Norra, kinnisvaraturu arengud. Võib eeldada, et ees ootab senise äärmiselt lõdva rahapoliitika karmistumine, ning keskpanga poolsete võlakirjade tugistude lõppemine. Antud otsustega kaasneb euro kursi tugevnemine teiste valutatute suhtes ning intressimäärade tõusu tulevikuootus. Otseselt ei pärsi see kinnisvaraturu arengut, küll muudab küsitavaks senise kiire kinnisvarahindade edasise kasvu. Sentimendi seisukohast kujuneb väga oluliseks Rootsi elukondlikul kinnisvaraturul toimuv trendi pööre, mis võib negatiivsete arengute korral jahutada välisinvestorite senist kasvavat optimismi Balti riikidesse investeerimise osas.

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 investeringutest, keskendudes suurematele üksikinvesteringutele. 2018. aastal viib fond lõpuni Viljandis asuva UKU Keskuse laienduse ning Pärnu mnt 105 hoone rekonstrueerimise.



Pärnu mnt 105 büroohoone

Juhtimine

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

2017. aastal toimus ka üks aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus otsustati täiendava dividendi maksmine ning fondi põhikirja ja valitsemislepingu muudatuste kinnitamine seoses uue investeerimisfondide seaduse jõustumisega.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel liikmete osas muudatusi ei ole toimunud. Juhatus teostab järelevalvet fondivalitseja, deponooriumi ning muude kolmandate isikute tegevuse üle, kellele on fondi valitsemisega seotud ülesannete täitmise seoses fondiga seotud tegevusega, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAUSTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	15 922	16 870
Müüdud teenuste kulu	6	-1 148	-1 402
Brutokasum		14 774	15 468
Turustuskulud	7	-276	-295
Üldhalduskulud	8	-1 647	-2 461
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	15	1 088	4 704
Muud äritulud		66	65
Muud ärikulud		-145	-110
Ärikasum	4	13 860	17 371
Kasum / kahjum tütar- ja ühissetevõtetest	9	194	422
Finantstulud		1	1
Finantskulud	10	-2 119	-2 256
Kasum enne tulumaksu		11 936	15 538
Tulumaksukulu	11	-2 367	-1 129
Aruandeaasta puhaskasum kokku		9 569	14 407

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		9 569	14 407
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	828	-764
Muu koondkasum/-kahjum kokku		828	-764
Aruandeaasta koondkasum kokku		10 397	13 643

Lisad lehekülgedel 14-43 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	13	21 978	11 003
Nõuded ja viitlaekumised	14	706	435
Ettemakstud kulud		45	39
Varud		12	9
Käibevara kokku		22 741	11 487
Pikaajalised nõuded	14	18	159
Ühisettevõtete osad	3	3 325	3 006
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	189 441	205 858
Materiaalne põhivara		43	21
Põhivara kokku		192 827	209 045
VARAD KOKKU		215 568	220 531
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	33 139	7 119
Tuletisinstrumendid	19	1 095	1 923
Võlad ja ettemaksud	17	6 540	1 004
Lühiajalised kohustused kokku		40 774	10 046
Laenukohustused	16	59 016	96 695
Muud pikaajalised võlad	17	613	549
Edukustasu kohustus	18	5 369	5 146
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	12	307	402
Pikaajalised eraldised	23	107	107
Pikaajalised kohustused kokku		65 412	102 899
Kohustused kokku		106 186	112 945
Aktiivkapital	20	23 635	23 635
Ülekurss		37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	20	3 024	2 303
Riskimaandamise reserv	19	-1 095	-1 923
Jaotamata kasum	21	46 322	46 075
Omakapital kokku		109 382	107 586
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		215 568	220 531

Lisad lehekülgedel 14-43 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		9 569	14 407
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	-194	-422
tulud		-1	-1
Finantskulud	10	2 119	2 256
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-946	-4 704
Edukustasu kohustuse muutus	8	223	1 027
Põhivara kulum ja väärtuse langus		8	6
Tulumaksukulu	11	2 367	1 129
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		3 576	-709
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		13 145	13 698
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-283	-412
Rahavood äritegevusest kokku		12 862	13 286
Materiaalse põhivara soetus		-31	-14
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-4 034	-1 295
Kinnisvarainvesteeringute müük	15	16 740	2 665
Tütarettevõtete müük	3	3 080	0
Antud laenude tagasimaksud		10	0
Saadud intressid		122	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		15 887	1 357
Saadud laenud	16	931	0
Laenude tagasimaksud kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel	16	-8 068	-1 297
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-3 001	-4 402
Makstud intressid		-2 080	-2 242
Makstud dividendid	19	-4 500	-3 905
Makstud dividendide tulumaks	12	-1 056	-810
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-17 774	-12 656
RAHAVOOD KOKKU		10 975	1 987
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	11 003	9 016
Raha ja raha ekvivalentide muutus		10 975	1 987
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	21 978	11 003

Lisad lehekülgedel 14-43 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
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	13 643
Saldo 31.12.2016	23 635	37 496	2 303	-1 923	46 075	107 586
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-8 600	-8 600
Eraldised reservkapitali	0	0	721	0	-721	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	721	0	-9 321	-8 600
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	9 569	9 569
Muu koondkasum	0	0	0	828	0	828
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	828	9 569	10 397
Saldo 31.12.2017	23 635	37 496	3 024	-1 095	46 322	109 382

Aktiivkapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 14-43 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

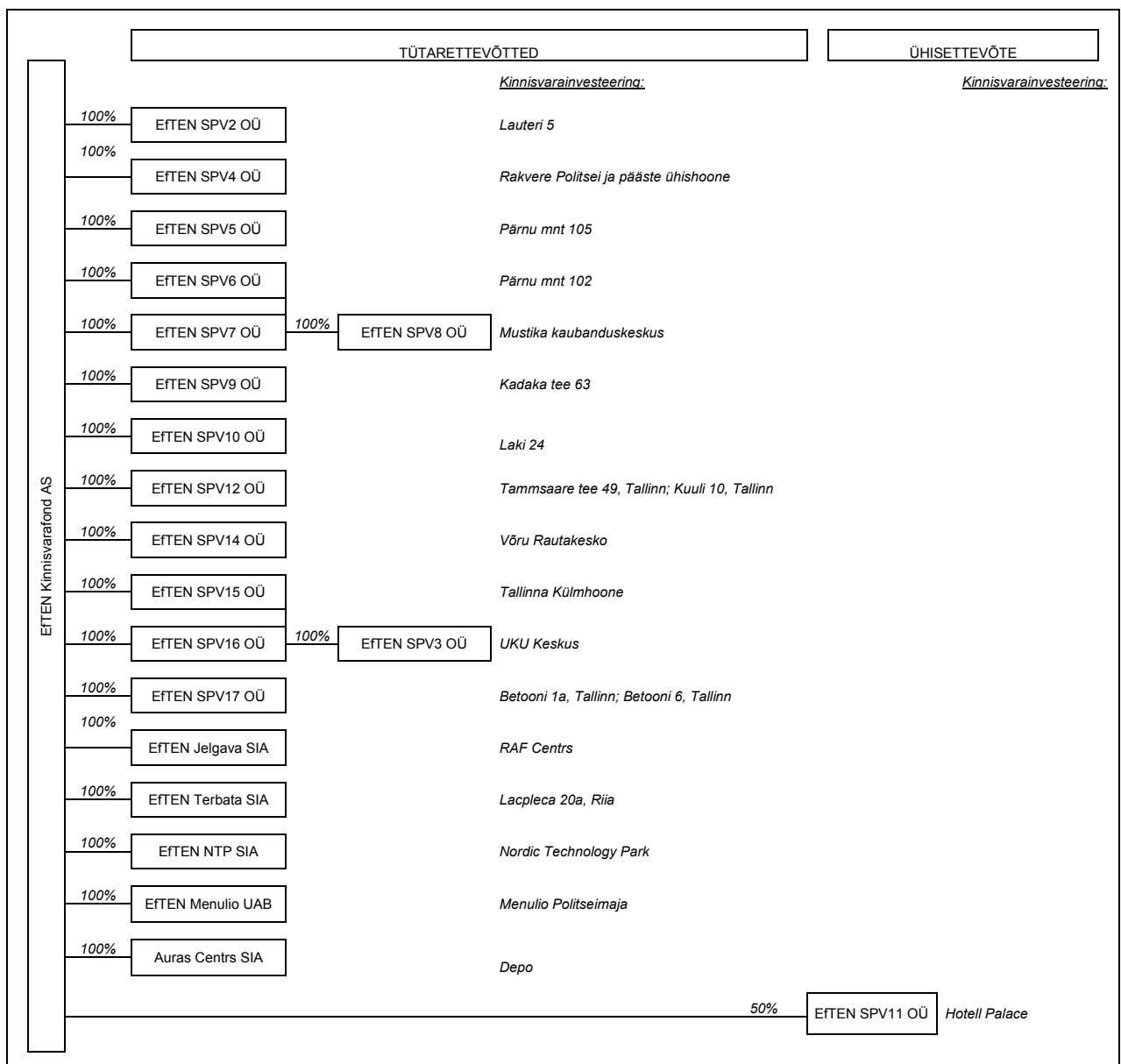
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2018. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2017 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete 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

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2017 algavale aruandeperioodile). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern on uue standardi kohaselt nõutava informatsiooni avalikustanud lisa 16.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finanssinstrumentid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

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

Võlainstrumenti 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. Võlainstrumentid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfelliga, 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.

Omakapitaliinstrumentid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemissesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemissesmärgil, 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. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetele 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, et IFRS 9 ei avalda olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse kõrge reitinguga krediitiasutustes; seetõttu oodatava krediitkahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekita olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumentid) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumentid kajastatakse nii käesoleva kui ka kehtima hakkava standardi alusel õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande (kauplemissinstrumentid) või koondkasumiaruande (riskimaandamisinstrumentid).

Kontsern hindab, et IFRS 9 ei avalda olulist mõju riskimaandamisinstrumentide kajastamisele, kuna kõik 01.01.2018 seisuga riskimaandamisinstrumentidena kajastatud derivatiivid vastavad ka IFRS 9 riskimaandamiskriteeriumitele.

IFRS 15 „Müügitulule lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulule siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulule 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 müügitulule 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). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsernil puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Kontsernile mõju ei ole.

IFRS 15 „Müügitulule lepingutelt klientidega“, muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). 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 konkreetset ajahetket või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel. Kontserni juhtkonna hinnangul nimetatud muudatusel Kontserni finantsaruandele mõju ei ole.

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

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

2.2 Kokkuvõtte olulisematest 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 2016. aastaga veelgi alanenud, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 7,5% kuni 9,5% (2016: 8,2% kuni 9,75%). Samuti on 2017. aastal võrreldes aasta varasemaga veidi vähenenud väljumistootlikkused, olles nüüd tasemel 6,8%-8,7% (2016: 7,3%-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 tütaretevõtetest 100%-line osalus ning tütaretevõtete kontrollorganitesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütaretevõtete 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.

c) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektile on üksikud rentnikud, Fond ei omanda muid varasid ega õigusi lisaks kinnisvaraobjektile ning ei palka varasemaid töötajaid. Fond ei omanda kinnisvaraobjekti äriprotsesside juhtimise oskusteavet, vaid juhib kõiki omandatud objekte tsentraalselt.

2.2.3 Investeerimisettevõtte

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

Konsolideerimine

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

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 enamat osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes 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 kahjumid 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 investeringutele vastavalt kontserni investeerimispoliitika, analüüsidest mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritava 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	Terbata büroohoone, Riia	Menulio 11, Vilnius
	Pärnu mnt 105, Tallinn		
	Pärnu mnt 102, Tallinn		
	Kadaka tee 63		
	Laki 24		
Lao- ja tootmispinnad	Kuuli 10, Tallinn	Nordic Technology Park, Riia	
	Premia Külmhoone, Tallinn		
	Betooni 1a, Tallinn		
	Betooni 6, Tallinn		
Kaubanduspinnad	UKU Keskus, Viljandi	RAF Centrs, Jelgava	
	Mustika Kaubanduskeskus, Tallinn	Depo, Jelgava	
	Tammsaare tee Rautakesko		
	Võru Rautakesko		
Riiklik	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone		

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

Investeering tütar- ja ühissettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 25) on investeeringud tütaretevõtetesse ja ühissettevõtetesse 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 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.

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

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

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

- finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud 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 2017. ja 2016. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse

finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke 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 rendituludid (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 nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

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

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

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenu, 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 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 usaldusväärset määratavas summas.

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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.

Leedu 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.

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutiselt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

3 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2017	31.12.2016
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV1 OÜ	Eesti	Ülikooli 6a, Tartu	likvideeritud	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 Külmoone	100	100
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Narva Prisma (müüdnud 2017. aastal, vt lisa 15)	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	100	100
EFTEN Stabu 10 SIA	Läti	Stabu 10 büroohoone, Riia	müüdnud	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF kaubanduskeskus, jelgava	100	100
EFTEN NTP SIA	Läti	Nordic Techology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	100
Ühissettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

Kõik tütar- ja ühissettevõtted ja ühissettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütar- ja ühissettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Seisuga 31.12.2017 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

	31.12.2017 või 2017 kohta	31.12.2016 või 2016 kohta
EFTEN SPV11 OÜ		
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 090	719
Muu käibevara	139	119
Käibevara kokku	1 229	838
Kinnisvarainvesteeringud	10 190	10 040
Põhivara kokku	10 190	10 040
VARAD KOKKU	11 419	10 878
Lühiajalised laenukohustused	97	91
Muud lühiajalised kohustused	83	82
Lühiajalised kohustused kokku	180	173
Pikaajalised laenukohustused	4 589	4 692
Pikaajalised kohustused kokku	4 589	4 692
KOHUSTUSED KOKKU	4 769	4 865
NETOVARA	6 650	6 013
Müügitulu	753	667
Puhaskasum	637	844

2017. ja 2016. aastal on investeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2017	31.12.2016
Bilansiline väärtus perioodi alguses	3 006	2 585
Kapitaliosaluse kasum (lisa 9)	319	422
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	3 325	3 006

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 31.12.2017 on kokku 6 650 tuhat eurot (31.12.2016: 6 013 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetevõttest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetevõtte netovara väärtusega.

2017. aasta juulis müüs Kontsern talle kuulunud tütarettevõtte EFTEN Stabu 10 SIA. Osaluse müügihind arvutati kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kaudu ning oli kokku 3 219 tuhat eurot, millest peeti kinni tulumaks 2%. Tütarettevõtte pangakontol oli müügi hetkel 75 tuhat eurot. Kokku oli tütarettevõtte müügi rahaline mõju kontserni rahavoogudele 3 080 tuhat eurot. Kontserni kinnisvarainvesteeringud vähenesid tütarettevõtte müügi tulemusel 5 100 tuhande euro võrra (lisa 15).

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu (lisa 5), s.h	4 405	4 492	4 588	4 739	6 284	6 995	645	644	0	0	15 922	16 870
Eesti	2 836	2 972	2 855	2 971	5 828	6 474	645	644	0	0	12 164	13 061
Läti	852	984	1 733	1 768	456	522	0	0	0	0	3 041	3 274
Leedu	717	535	0	0	0	0	0	0	0	0	717	535
Äritegevuse netotulu, s.h	3 884	3 936	4 286	4 329	5 785	6 370	543	537	0	0	14 498	15 173
Eesti	2 481	2 626	2 684	2 797	5 485	5 980	543	537	0	0	11 193	11 941
Läti	785	896	1 602	1 532	300	390	0	0	0	0	2 687	2 818
Leedu	618	414	0	0	0	0	0	0	0	0	618	414
Ärikasum, s.h	5 365	6 007	2 590	3 930	5 509	6 916	602	664	-206	-146	13 860	17 371
Eesti	3 080	4 081	1 131	2 957	5 395	6 564	602	664	-206	-146	10 002	14 120
Läti	1 471	564	1 459	973	114	351	0	0	0	0	3 044	1 889
Leedu	814	1 362	0	0	0	0	0	0	0	0	814	1 362
EBITDA, s.h	3 557	3 551	3 908	3 960	5 318	5 762	538	532	-177	-105	13 144	13 700
Eesti	2 316	2 440	2 483	2 599	5 143	5 484	538	532	-177	-105	10 303	10 950
Läti	674	769	1 425	1 361	175	278	0	0	0	0	2 274	2 408
Leedu	567	342	0	0	0	0	0	0	0	0	567	342
Ärikasum											13 860	17 371
Kasum/ - kahjum tütar- ja ühissetevõtetest (lisa 9)											194	422
Neto finantskulu (lisa 10)											-2 119	-2 256
Kasum ette tulumaksukulu											11 936	15 536
Tulumaksukulu (lisa 11)											-2 367	-1 129
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											9 569	14 407

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)										
Eesti	37 980	36 080	34 530	36 220	62 190	77 410	6 790	6 710	141 490	156 420
Läti	9 211	13 300	20 657	20 520	10 493	8 348	0	0	40 361	42 168
Leedu	7 590	7 270	0	0	0	0	0	0	7 590	7 270
Kinnisvarainvesteeringud kokku	54 781	56 650	55 187	56 740	72 683	85 758	6 790	6 710	189 441	205 858
Muud pikaajalised varad									3 386	3 186
Netovõlg									-84 208	-101 941
Muud lühiajalised varad									763	483
NETOVARA									109 382	107 586

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

11,3% Kontserni konsolideeritud üüritulust on saadud Kesko Senukai Estonia OÜ-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu pindu kolmel Kontsernile tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	4 252	4 369
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	646	644
Üüritulu kaubanduspindadelt	6 118	6 748
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	4 430	4 601
Üüritulu parklalt	129	124
Muud müügitulud	347	384
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	15 922	16 870

Kontserni 2017. aasta müügitulust on 3 041 tuhat eurot (2016: 3 274 tuhat eurot) teenitud Lätis, 717 tuhat eurot Leedus (2016: 535 tuhat eurot) ning ülejäänud müügitulu summas 12 164 tuhat eurot (2016: 13 061 tuhat eurot) on saadud Eestis.

6 Müüdnud teenuste kulud

	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-611	-918
Vara kindlustus	-62	-60
Maamaks ja kinnisvaramaks	-183	-205
Parenduskulud	-252	-193
Amortisatsioonikulud	-5	-4
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	29	-22
Muud müüdnud teenuste kulud	-64	0
Müüdnud teenuste kulu kokku	-1 148	-1 402

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-78	-75
Reklaam, reklaamüritused	-198	-219
Turustuskulud kokku	-276	-295

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-1 174	-1 174
Bürookulud	-25	-22
Palgakulud, s.h maksud	-50	-47
Konsultatsioonikulud	-95	-95
Depositooriumi kulud	-66	-66
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-223	-1 027
Muud üldhalduskulud	-10	-26
Amortisatsioonikulud	-4	-1
Üldhalduskulud kokku	-1 647	-2 461

9 Kasum/ kahjum tütar- ja ühissettevõtetest

Kasum/ kahjum ühissetevõtetest	2017	2016
€ tuhandetes		
Kasum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	318	422
Kahjum tütaretevõtete müügist	-124	0
Kasum / kahjum tütar- ja ühissetevõtetest kokku	194	422

10 Finantskulud

Finantskulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-2 119	-2 256
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-1 621	-1 786
	-498	-470
Finantskulud kokku	-2 119	-2 256

11 Tulumaks

	2017	2016
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-1 892	-810
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu	-350	-217
Edasilükkunud tulumaksukulu	-125	-102
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-2 367	-1 129

Kontsernil on seisuga 31.12.2017 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Läti ja Leedu tütaretevõtete maksuamortisatsiooni arvestusega summas 307 tuhat eurot (31.12.2016: 402 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2016 oli Kontsernil ka edasilükkunud tulumaksunõue summas 123 tuhat eurot. Edasilükkunud tulumaksu maksmise või tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil maksuamortisatsiooni perioodi lõppemisel.

Alates 1. jaanuarist 2018 jõustus Lätis uus tulumaksuseadus, mille kohaselt seoti tulumaksukulu arvestamise ja maksmise kohustuse aeg sarnaselt Eestis kehtivale regulatsioonile kasumi jaotamisega ajaga. Muudatuse tõttu elimineeriti Kontserni Läti tütaretevõtete bilansist edasilükkunud tulumaksukohustus ja edasilükkunud tulumaksunõue. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni bilansis Läti

tütarettevõtete edasilükkunud tulumaksukohustus summas 148 tuhat eurot ning edasilükkunud tulumaksunõue summas 123 tuhat eurot (lisa 14). Muudatusel Kontserni kasumile olulist mõju ei olnud.

12 Aktsiakasum

Aktsiakasum	2017	2016
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	9 569	14 407
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	39 391 371	39 391 371
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,24	0,37
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,22	0,10

13 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	21 977	11 002
Sularaha	1	1
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 18)	21 978	11 003

14 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad (lisa 19)	458	373
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-15	-76
Nõuded ostjate vastu kokku	443	297
Muud lühiajalised nõuded	8	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	8	0
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	92	9
Muud viitlaekumised	163	129
Viitlaekumised kokku	255	138
Nõuded kokku (lisa 19)	706	435

Pikaajalised nõuded

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksunõue (lisa 11)	0	123
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	18	36
Pikaajalised nõuded kokku	18	159

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2017 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2017	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	6 280	3%
Võru Rautakesko	Kreutswaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	2 880	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	5 117	aug. 10	6 455	8 780	4%
Rakvere Politseimaja	Kreutswaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 940	6 790	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 288	4 930	2%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 216	dets. 11	12 317	15 250	7%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	5 149	dets. 11	7 143	7 330	3%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	27 230	juuli. 12	30 983	35 680	17%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	6 177	märts. 13	7 588	8 175	4%
Laki 24	Laki 24, Tallinn	1 854	jaan. 13	1 681	1 900	1%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 610	jaan. 13	7 167	8 570	4%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	11 150	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 930	14 850	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	7 960	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 709	9 140	4%
Lacpleca 20a büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 843	dets. 14	9 647	9 211	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	42 230	aug. 14	20 445	20 657	10%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	5 968	7 590	4%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 318	2 318	1%
Kokku		186 548		168 604	189 441	88%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühisetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglase väärtus seisuga 31.12.2017 on 10 190 tuhat eurot (31.12.2016: 10 040 tuhat eurot).

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

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
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	0	4 704	4 704
Saldo seisuga 31.12.2016 (lisa 4)	2 306	203 551	205 858
Kapitaliseeritud parendused	11	4 294	4 305
Müügid ¹	0	-16 710	-16 710
Vähemine tütarettevõtete müügil (lisa 3)	0	-5 100	-5 100
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest ²	0	1 088	1 088
Saldo seisuga 31.12.2017 (lisa 4)	2 317	187 122	189 441

¹ Kontsern müüs 2017. aastal talle kuulunud Narva Prisma kinnisvarainvesteeringu. Aasta lõpu seisuga oli Kontsernil sõlmitud võlaõigusleping Tallinnas asuva Laki 24 kinnistu müügiks. 2017. aastal laekus Laki 24 kinnistu müügi ettemaks summas 150 tuhat eurot. Kinnistute müükidega kaasnes kulused kogusummas 120 tuhat eurot.

² Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2017. aastal põhjustas peamiselt turutehingute kapitalisatsioonimäärade ning diskontomäärade mõningane langus ning kinnisvarainvesteeringute paranenud rahavoo prognoosid.

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	15 575	16 486
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-1 148	-1 402
Ettemaks kinnisvarainvesteeringute müügil (lisa 17)	150	0
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 17)	270	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	187 122	203 551

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

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	13 753	15 920
2-5 aastat	36 504	43 888
Üle 5 aasta	4 941	12 078
Kokku	55 198	71 886

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	54 781	Diskonteeritud rahavood	4 235	7,5%-8,6%	6,8%-8%	10,1
Lao- ja tootmispinnad	55 187	Diskonteeritud rahavood	4 720	8,6%-9,5%	8%-8,7%	4,2
Kaubanduspinnad	70 378	Diskonteeritud rahavood	5 714	8,6%-9%	7,5%-8,3%	8,2
Riiklik	6 790	Diskonteeritud rahavood	657	9,0%	8,2%	9,5
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 305	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	189 441					

2016. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
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					

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib **seisuga 31.12.2017** Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
				-0,5%	0,0%	0,5%	Õiglase väärtus	
€ tuhandetes								
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 951	5 969	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	58 760	57 570	56 410
					0,0%	55 920	54 781	53 690
					0,5%	53 430	52 350	51 300
Lao- ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-6 077	6 063	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	58 760	57 610	56 470
					0,0%	56 270	55 187	54 090
					0,5%	54 090	53 030	51 990
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-7 743	7 743	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	75 339	73 795	72 295
					0,0%	71 831	70 378	68 933
					0,5%	68 734	67 346	65 981
Riiklik	Üüritulu muutus +/- 10%	-800	800	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	7 230	7 080	6 950
					0,0%	6 920	6 790	6 660
					0,5%	6 660	6 530	6 400

Seisuga 31.12.2016

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	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 väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-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 väljumistootlikkuses	-0,5%	7 140	7 000	6 860
					0,0%	6 840	6 710	6 580
					0,5%	6 580	6 450	6 320

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

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2017 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritoluriik	Lepinguline laenu- summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2017	Laenu tagatis (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäagi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 433	31.08.18	1,45%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn hüpoteek - Kreutzwaldi 89,	6 280	3,1%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 654	15.12.20	1,70%	Võru	2 880	1,5%
SEB	Eesti	2 514	1 929	16.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	4 930	1,8%
SEB	Eesti	4 529	3 273	31.05.18	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi hüpoteek - Kreutzwaldi 52,	8 780	3,0%
Swedbank	Eesti	4 133	3 258	25.10.22	1,50%	Rakvere	6 790	3,0%
Swedbank	Eesti	4 333	3 299	30.08.18	1,95%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 330	3,0%
Swedbank	Eesti	8 436	7 115	30.08.18	1,50%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	15 250	6,5%
SEB	Eesti	20 000	17 387	31.08.19	1,33%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	35 680	15,9%
SEB	Eesti	4 740	3 929	29.12.20	1,47%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 570	3,6%
SEB	Eesti	900	661	25.01.18	1,50%	hüpoteek - Laki 24, Tallinn	1 900	0,6%
Danske	Eesti	15 300	13 764	25.06.18	1,30%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	26 000	12,6%
SEB	Läti	12 060	10 852	08.08.19	1,48%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 657	9,9%
Danske	Eesti	11 100	9 559	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	17 100	8,7%
SEB	Läti	3 000	3 397	17.04.22	3,00%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	8 175	3,1%
Swedbank	Läti	5 850	5 226	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 211	4,8%
Swedbank	Leedu	3 786	3 511	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 590	3,2%
Kokku		107 220	92 247				187 123	84,3%

Seisuga 31.12.2016 olid 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	Laenujäagi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 541	31.08.18	1,45%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn hüpoteek - Kreutzwaldi 89,	7 280	3,3%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 795	15.05.18	1,59%	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	14 620	6,8%
SEB	Eesti	20 000	17 745	02.09.19	1,33%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, 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	1 600	0,6%
Pohjola Bank	Eesti	9 700	8 143	28.02.18	1,50%	hüpoteek - Kangelaste pr 29, Narva	16 710	7,6%
SEB	Läti	1 980	1 621	16.04.18	2,90%	hüpoteek - Stabu 10/4, Riia	4 190	1,5%
Danske	Eesti	15 300	14 049	25.06.18	1,30%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 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%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 19)	33 190	7 227
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-51	-108
Lühiajalised laenukohustused kokku	33 139	7 119

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	92 155	103 814
sh. kohustuste lühiajaline osa	33 139	7 119
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	59 016	96 695
<i>Pangalaenud</i>	<i>59 057</i>	<i>96 720</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-41</i>	<i>-25</i>

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta (lisa 19)	33 190	7 227
2-5 aastat	59 057	96 720

Laenukohustuste rahavood	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	103 814	109 502
Saadud pangalaenud	931	0
Tagastatud pangalaenud refinantseerimisel ja investeeringute müügil	-8 068	-1 297
Pangalaenude annuiteetmaksed	-3 001	-4 402
Pangalaenu saldo tütarettevõtte müügil	-1 562	0
Diskonteeritud lepingutasude muutus	41	11
Saldo perioodi lõpus	92 155	103 814

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 15)	166	0
Muud võlad tarnijatele	304	141
Võlad tarnijatele kokku	470	141
Võlad põhivaratehingutest (lisa 15)	105	0
Muud võlad	20	28
Muud võlad kokku	125	28
Käibemaks	321	296
Dividendide tulumaks ¹	1 104	241
Ettevõtte tulumaks	18	7
Üksikisiku tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	2	2
Maamaks, kinnisvaramaks	0	13
Muud maksuvõlad	1	2
Maksuvõlad kokku	1 447	561
Intressivõlad	30	29
Võlad töövõtjatele	2	2
Dividendivõlad ¹	4 100	0
Üürnike tagatisrahad	129	163
Muud viitvõlad	60	16
Viitvõlad kokku	4 321	210
Saadud ostjate ettemaksed	150	46
Muud ettemakstud tulud	27	19
Ettemaksed kokku	177	65
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 19)	6 540	1 004

¹ 2017. aasta detsembris otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS erakorraline üldkoosolek jaotada täiendavalt dividendide summas 4 100 tuhat eurot. Dividendide jaotamisega kaasnes tulumaksukulu summas 999 tuhat eurot. Dividendid maksti välja bilansipäevajärgselt, 2018. aasta jaanuaris.

Pikaajalised võlad

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	613	537
Muud pikaajalised võlad	0	12
Muud pikaajalised võlad kokku (lisa 19)	328	549

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2017 arvestanud edukustasu kohustust summas 5 369 tuhat eurot (31.12.2016: 5 146 tuhat eurot). Edukustasukohustuse koosseisus seisuga 31.12.2017 on kajastatud müüdnud kinnisvarainvesteeringute edukustasu summas 1 291 tuhat eurot (31.12.2016: 759 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	13	21 978	11 003
Nõuded ostjate vastu	14	443	297
Finantsvarad kokku		22 421	11 301
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	92 155	103 814
Võlad tarnijatele	17	470	141
Üürnike tagatisrahad	17	742	700
Viitvõlad	17	92	47
Edukustasukohustused	18	5 369	5 146
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		98 828	109 848
Finantskohustused õiglasest väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		1 095	1 923
Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku		1 095	1 923
Finantskohustused kokku		99 923	111 771

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 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 intressideriiviidid. 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 31.12.2017 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 76% (31.12.2016: 95%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 24% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORiga (31.12.2016: 5%). 1-kuu Euribor kõikus 2017. aastal tasemel -0,375% kuni -0,366% (2016: -0,374% kuni -0,210%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,9 baaspunkti (2016: 16,4 baaspunkti). 70%-le (2016: 63,6%) EFTEN Kinnisvarafondi laenuportfelist 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 3-5 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 laenuportfelist;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 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 oli Euribor fikseeritud tasemetel 0,6%-0,67% (31.12.2017: sama). Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 31.12.2017 oli kokku 48 436 tuhat eurot, s.o 52,5% kogu laenuportfelist (31.12.2016: 50 125, s.o 48,2% kogu laenuportfelist).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2017 oli negatiivne kogusummas 1 095 tuhat eurot (31.12.2016: 1 923 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kasum oli 828 tuhat eurot (2016: kahjum 764 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:

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2017 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2016: 51%) ning võla kattekordaja 2,6 (2016: 2,1).

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

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	889	685	31 617	59 056	0	92 247
Intressimaksud	121	358	758	1 315	0	2 552
Intressikohustused	30	0	0	0	0	30
Võlad tarnijatele	470	0	0	0	0	470
Üürnike tagatisrahad	12	43	75	475	137	742
Viitvõlad	62	0	0	0	0	62
Edukustasu kohustused	0	0	0	5 369	0	5 369
Finantskohustused kokku	1 584	1 086	32 450	66 215	137	101 472
Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	272	1 492	5 463	96 720	0	103 947
Intressimaksud	136	403	1 052	1 843	0	3 434
Intressikohustused	29	0	0	0	0	29
Võlad hankijatele	141	0	0	0	0	141
Üürnike tagatisrahad	11	54	99	469	68	701
Viitvõlad	18	0	0	0	0	18
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	5 146	5 146
Finantskohustused kokku	607	1 949	6 614	99 032	5 214	113 417

2018. aastal saabub lõpptähtaeg Kontserni kuuel laenulepingul kogusummas (jäák 31.12.2017) 31 545 tuhat eurot. Ühe lõppeva laenu summas 661 tuhat eurot tasus Kontserni tütarettevõtte 2018. aasta jaanuaris seoses kinnistu tulevase asjaõigusliku müügiga 2018. aasta kevadel. Ülejäänud laenulepingud pikendatakse 2018. aasta kevad-suvel, laenulepingute lõpptähtaja lähenemisel. Nimetud laenulepingute tagatisvara õiglane väärtus on 63 610 tuhat eurot, s.t vara väärtus ületab laenukohustusi üle kahe korra. Samuti on kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et võõrkapitali kaasamine samadel tingimustel oleks raskendatud ning tekitab Kontsernilikviidsusprobleeme.

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 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 sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2017	31.12.2016
Aegumata	236	197
Aegunud, s.h	222	175
<i>Kuni 30 päeva</i>	182	49
<i>30-60 päeva</i>	7	12
<i>Üle 60 päeva</i>	33	113
Ebatöenäoliselt laekuvad arved	-15	-76
Nõuded ostjate vastu kokku	443	297

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	21 978	11 003
Nõuded ostjate vastu	443	297
Maksimaalse krediidirisk kokku	22 421	11 301

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

Reiting	31.12.2017	31.12.2016
A1	2 553	1 788
Aa2	221	239
Aa3	19 203	8 976
Kokku	21 977	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. 2017. aastal jaotati investoritele tavapärasest suuremas summas, kokku 8 600 tuhande euro ulatuses, seoses Narva Prisma ning Stabu 10 büroohonete müükidega. 2016. aastal jaotati netodividenks 3 905 tuhat eurot. 2018. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafondi juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada 2017. aasta kasumist dividendideks 5 357 tuhat eurot.

Õiglase väärtus

Kontserni õiglase väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2017 ega 31.12.2016 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2017 oli 23 635 tuhat eurot (31.12.2016: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2017 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2016: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2016: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

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

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisa 27.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	46 322	46 075
Potentsiaalne tulumaksukohustus	9 264	9 215
Dividendidena on võimalik välja maksta	37 058	36 860

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017 ning 31.12.2016.

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Kinnisvarafond AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt 2017. aastal valitsemisteenust summas 1 174 tuhat eurot (2016: 1 174), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2017. ega 2016. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2017. ja 2016. aastal kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 29 tuhande euro ulatuses (2016: 26 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2017. aastal 20 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud (2016: 21 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2017. ega ka 2016. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

23 Eraldised

Pooleliolevad kohtuasjad

Osaühing Rest Art Group (hageja) esitas 16.10.2015 Kontserni tütarettevõtte EFTEN SPV7 OÜ (mida Advokaadibüroo FORT kohtuvaidluses esindab) vastu hagiavalduse, nõudes kliendilt kahju hüvitamist summas 102 tuhat eurot ja viivist. Harju Maakohus rahuldab 17.06.2016 otsusega hagi osaliselt, mõistes EFTEN SPV7 OÜ-lt hageja kasuks välja kahjuhüvitise 101 tuhat eurot ja viivise. EFTEN SPV7 OÜ vaidlustas maakohu otsuse Tallinna Ringkonnakohtus, kes jättis 30.09.2016 otsusega apellatsioonkaebuse rahuldamata. EFTEN SPV7 OÜ esitas seejärel 31.10.2016 Riigikohtule kassatsioonkaebuse. Riigikohus võttis kaebuse menetlusse ning tühistas ringkonnakohtu otsuse hagi rahuldamise osas ja saatis asja uuesti ringkonnakohtusse. Riigikohus nõustus EFTEN SPV7 OÜ seisukohaga, et madalama astme kohtud jätsid kaupade omandiõiguse küsimuse nõuetekohaselt hindamata ja kui selgub, et omanikud pole omandiõigusest ilma jäänud, peaksid nad esmajoones nõudma asju ja mitte kahju.

Asja uus arutamine Tallinna Ringkonnakohtus toimus 01.11.2017 ning ringkonnakohtu tegi otsuse 24.11.2017. Tallinna Ringkonnakohtu otsusega jäeti Osaühing Rest Art Group hagi tervikuna rahuldamata ja menetluskulud Osaühing Rest Art Group kanda. Kohus leidis, et hageja on asjade vastuvõtmisest põhjendamatult keeldunud ja kuna asjade omand on alles, ei ole nn suure kahju hüvitamise nõude eeldused täidetud ning hageja ei saa kahju nõuda.

27.12.2017 esitas Osaühing Rest Art Group kassatsioonkaebuse Riigikohtule ning seisuga 31.12.2017 ei onud Riigikohus otsust kaebuse menetluse võtmise kohta teinud, mistõttu bilansipäeval ei olnud veel võimalik anda täpsemat hinnangut kohtuvaidluse lõpptulemuse kohta.

Bilansipäevajärgselt, 31.01.2018 tegi Riigikohus menetluse võtmisest keeldumise määruse, kuivõrd menetluse võtmist võimaldavate asjaolude puudumise tõttu oli kaebus põhjendamatult. Seega jõustus 31.01.2018 Tallinna Ringkonnakohtu otsus, millega jäeti osaühingu Rest Art hagi kahju hüvitamise nõudes tervikuna rahuldamata ja menetluskulud osaühingu Rest Art kanda.

Kontsern on seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 kajastanud ülalkirjeldatud kohtuasjaga seotud eraldise summas 107 tuhat eurot. Eraldise kantakse seoses positiivse kohtuotsusega tulusse bilansipäevajärgselt, 31. jaanuaril 2018.

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 investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	1 078	1 150
Brutokasum	1 078	1 150
Üldhalduskulud	-1 445	-1 296
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	10 912	13 559
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	318	422
Finantstulud	81	76
Finantskulud	-266	-268
Kasum enne tulumaksu	10 678	13 643
Dividendide tulumaksukulu	-283	0
Aruandeaasta koondkasum kokku	10 395	13 643

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	7 658	1 127
Nõuded ja viitlaekumised	4 634	1 615
Käibevara kokku	12 292	2 743
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	103 207	107 134
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	3 325	3 006
Pikaajalised nõuded	2 776	2 461
Põhivara kokku	109 308	112 601
VARAD KOKKU	121 600	115 344
Laenukohustused	6 719	0
Võlad	4 977	527
Lühiajalised kohustused kokku	11 696	527
Laenukohustused	0	6 899
Edukustasu kohustus	520	329
Pikaajalised kohustused kokku	520	7 228
Kohustused kokku	12 216	7 755
Aksiakapital	23 635	23 635
Ülekurss	37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	3 024	2 303
Jaotamata kasum	45 229	44 155
Omakapital kokku	109 384	107 589
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	121 600	115 344

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2017	2016
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	10 395	13 643
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja finantskulud	185	191
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-4 158	-10 526
Saadud dividendid	-7 073	-3 455
Edukustasu kohustuse muutus	191	41
Ettevõtte tulumaksukulu	283	0
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-177	-105
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-47	66
Rahavood äritegevusest kokku	-224	-39
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete müük	7 703	0
Antud laenud	-1 642	-116
Antud laenude tagasimaksed	190	14
Saadud dividendid	4 860	3 905
Saadud intressid	457	27
Rahavood investeerimistegevusest kokku	11 568	3 831
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenude tagasimaksed	-180	-196
Makstud intressid	-133	0
Makstud dividendid	-4 500	-3 905
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-4 813	-4 101
RAHAVOOD KOKKU	6 531	-309
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 127	1 436
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 531	-309
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 658	1 127

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2015	23 635	37 496	1 760	34 960	97 851
Dividendide jaotamine	0	0	0	-3 905	-3 905
Eraldised reservkapitali	0	0	543	-543	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	13 643	13 643
Saldo 31.12.2016	23 635	37 496	2 303	44 155	107 589
Dividendide jaotamine	0	0	0	-8 600	-8 600
Eraldised reservkapitali	0	0	721	-721	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	10 395	10 395
Saldo 31.12.2017	23 635	37 496	3 024	45 229	109 384

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	109 384	107 589
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-106 532	-110 140
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	106 530	110 137
Kokku	109 382	107 586



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond AS-i (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 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 2017;
- 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 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 auditiprotseduurid 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 infole, 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



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2018

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2017	46 322 445
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	519 850
Dividendide jaotamine	5 357 226
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	40 445 369

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatuses liige

Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

28. veebruar 2018. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2017. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Kristo Oidermaa

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Jaan Pillesaar

Nõukogu liige

Laire Piik

Nõukogu liige

Tauno Tats

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2017	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 078	100%	jah