



EfTEN Capital

Konsolideeritud poolaasta aruanne 2018

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeperioodi algus: 01.01.2018

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2018

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE	10
1 Üldine informatsioon	10
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	11
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	11
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	11
3 Tütar- ja ühissettevõtted	17
4 Segmentiaruandlus	18
5 Müügitulu	19
6 Müüdüd teenuste kulud	19
7 Turustuskulud	19
8 Üldhalduskulud	20
9 Kasum/ kahjum tütar- ja ühissetevõtetest	20
10 Finantskulud.....	20
11 Tulumaks	20
12 Aktsiakasum.....	21
13 Raha ja raha ekvivalendid	21
14 Nõuded ja viitlaekumised	21
15 Kinnisvarainvesteeringud	22
16 Laenukohustused	25
17 Võlad ja ettemaksud	26
18 Edukustasu kohustus.....	27
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine.....	27
20 Aktsiakapital.....	31
21 Tingimuslikud kohustused	31
22 Tehingud seotud osapooltega	31
23 Eraldised	32
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	32
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	33
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	34
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	35
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta poolaasta aruandele	36

TEGEVUSARUANNE

Juhatuse esimehe kommentaar

2018. aasta esimeses poolaastas viis Fond lõpule oma kümnenda eduka üksikinvesteeringust väljumise, võõrandades endise Eesti Energia peakorteri aadressil Laki 24, Tallinn. Edukas investeering oli fondi portfelli kokku 5 aastat ja teenis keskmiselt 18% omakapitali tootlust aasta kohta. 2018. aasta II poolaastas viiakse lõpule UKU Keskuse laiendus Viljandis ning olulise värskenduse on läbinud Pärnu mnt 105, endine Äripäeva maja Tallinnas.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2018. aasta esimese kuue kuu müügitulu oli 7,724 miljonit eurot, vähenedes 9% võrreldes 2017. aasta esimese poolega seoses kinnisvarainvesteeringute müügiga. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4,471 miljonit eurot (2017 I poolaasta: 5,775 miljonit eurot). Puhaskasum vähenes 2018. aastal olulises osas seoses väiksema kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kasvuga, mis moodustas koos edukustareservi muutusega kokku -0,373 miljonit eurot (2017 I poolaastal: 0,875 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2018. aasta I poolaastal 93% (2017 I poolaasta: 94%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2018. aastal 7% (2017 I poolaasta: 6%) müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2018. aasta I poolaastal müügitulust 16,7%. 2017. aasta I poolaastal jäi sama näitaja 15,6% tasemele.

	6 kuud	
	2018	2017
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,724	8,484
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,657	-0,668
Intressikulud ja intressitulud	-0,970	-1,095
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,097	6,721
Valitsemistasud	-0,587	-0,587
Muud tulud ja -kulud	-0,047	-0,067
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissetevõtete kasumeid/kahjumeid ja tulumaksukulu	5,463	6,067

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2018 209,746 miljonit eurot (31.12.2017: 215,568 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 190,272 miljonit eurot (31.12.2017: 189,441 miljonit eurot).

	30.06.2018	31.12.2017
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	190,272	189,441
Muud pikaajalised varad	3,782	3,386
Käibevara, v.a raha	0,678	0,763
Netovõlg	-86,327	-84,208
Puhasväärtus (NAV)	108,405	109,382
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	2,7519	2,7768

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus vähenes 2018. aasta esimesel poolaastal seoses dividendide väljakuulutamisega. Ilma kasumi jaotamiseta oleks EFTEN Kinnisvarafondi NAV seisuga 30.06.2018 olnud 2,9155 eurot, s.t NAV oleks poole aastaga kasvanud 5%. Fondi viimase 12 kuu investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli seisuga 30.06.2018 13,5% (31.12.2017: 15,7%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2018. aasta I poolaastal pikendas Kontsern olemasolevaid laene kogusummas 18,9 miljonit eurot, s.h kaasati refinantseerimisel lisavahendeid summas 2 miljonit eurot.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on poolaasta lõpu seisuga 2,1% (31.12.2017: 1,96%) ning LTV (*Loan to Value*) 49% (2017: sama). Kontserni laenulepingutest on seisuga 30.06.2018 51,3% seotud fikseeritud Euribori tasemetega 0,60%-0,67% (31.12.2017: 52,5%).

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2018. aasta kevadel otsustas EFTEN Kinnisvarafondi üldkoosolek jaotada 2017. aasta kasumist (neto)dividende summas 5 357 tuhat eurot, s.o 13,6 senti aktsia kohta. 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 dividende summas 4,1 miljonit eurot, s.o 10,4 senti aktsia kohta. 2017. aasta detsembris väljakuulutatud dividendid maksti välja 2018. aasta jaanuaris.

6 kuu kohta	30.06.2018	30.06.2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	4,1	5,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	2,1	2,7
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	7,3	9,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,8	2,6

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 üürnike baas. 2018. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil 19 (31.12.2017: 20) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 190,272 miljonit eurot ning soetusmaksumus 170,070 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 30.06.2018 seisuga oli 10,810 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 38%; 6 investeeringut
- büroopinnad 26%; 6 investeeringut
- lao- ja tootmispinnad 27%; 5 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 9%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2018	Kontserni osalus	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus	Üüri netopind	Prognoositav üüritulu jägmisel aastal	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus
Tallinna Külkhoone	100	6 237	6 380	6 863	548	100	4,0
Kuuli 10/Punane 73	100	9 171	10 190	15 197	827	100	9,7
Betooni 1a	100	7 357	8 010	10 678	678	100	2,8
Betooni 6	100	9 751	8 890	16 838	759	89	3,0
Nordic Technology Park	100	20 519	20 685	42 230	1 881	96	2,3
Logistika/ ladu kokku		53 035	54 155	91 806	4 693	96	4,0
Võru Rautakesko	100	3 270	2 872	3 120	239	100	4,8
UKU Keskus	100	8 517	10 580	5 117	961	100	4,0
Mustika Keskus	100	31 001	36 300	27 244	2 793	97	4,9
RAF Centrs	100	7 970	8 741	6 177	695	99	3,4
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100	2 321	2 321				
Tammsaare tee Rautakesko	100	12 930	14 810	9 120		100	3,7
Kaubandus kokku		66 009	75 624	50 778	5 930	97	4,3
Lauteri 5	100	3 295	5 080	3 942	387	97	2,8
Pärnu mnt 102	100	12 386	15 850	9 148	1 188	96	1,9
Pärnu mnt 105	100	7 582	7 320	5 149	583	92	2,6
Kadaka tee 63	100	7 167	8 590	7 610	755	99	4,1
Lacpleca 20a büroohoone	100	9 669	9 233	4 843	704	100	2,1
Menulio 11 politseimaja	100	5 987	7 600	5 620	549	100	1,4
Büroo kokku		46 086	53 673	36 312	4 166	97	2,4
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	4 940	6 820	5 744	663	100	7,3
Hotell Palace (hotellid)	50	10 957	10 810	4 870	754	100	6,5
Kokku		181 027	201 082	189 510	16 206	97	3,7

Seisuga 30.06.2018 on Kontsernil kokku 329 (31.12.2017: 308) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 54% moodustab 12 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	10,6%
Prisma Peremarket AS	8,7%
Logistika Pluss OÜ	5,5%
DHL Estonia AS	5,2%
Riigi Kinnisvara	4,4%
Eesti Energia AS	4,1%
Premia Tallinna Külkhoone AS	3,6%
Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas	2,8%
Arvato Services Estonia OÜ	2,7%
Livonia Print SIA	2,6%
Kinnisvaravalduse AS	2,1%
Dukascopy bank SA	1,7%
Ülejäänud	46%

Kinnisvarainvesteeringud 2018. aasta I poolaastal

2018. aastal jätkas Fond UKU Keskuse laiendamistöödega ning Pärnu mnt 105 hoone rekonstrueerimisega. Olemsaolevatesse projektidesse investeeris Fond I poolaastal kokku 3,5 miljonit eurot. 2018. aasta I poolaastal 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 2018. aasta I poolaastal Laki 10 büroohoone Tallinnas, mille osas võlaõiguslik müügileping oli sõlmitud juba 2017. aasta sügisel.

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. Alates 2016. aastast on Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnanud sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus langes 2018. aasta I poolaastal ümberhindamiste tulemusel 0,2% (2017 I poolaasta: väärtus tõusis 0,6%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kahjumit 0,407 miljonit eurot (2017 I poolaasta: kasum 1,039 miljonit eurot).

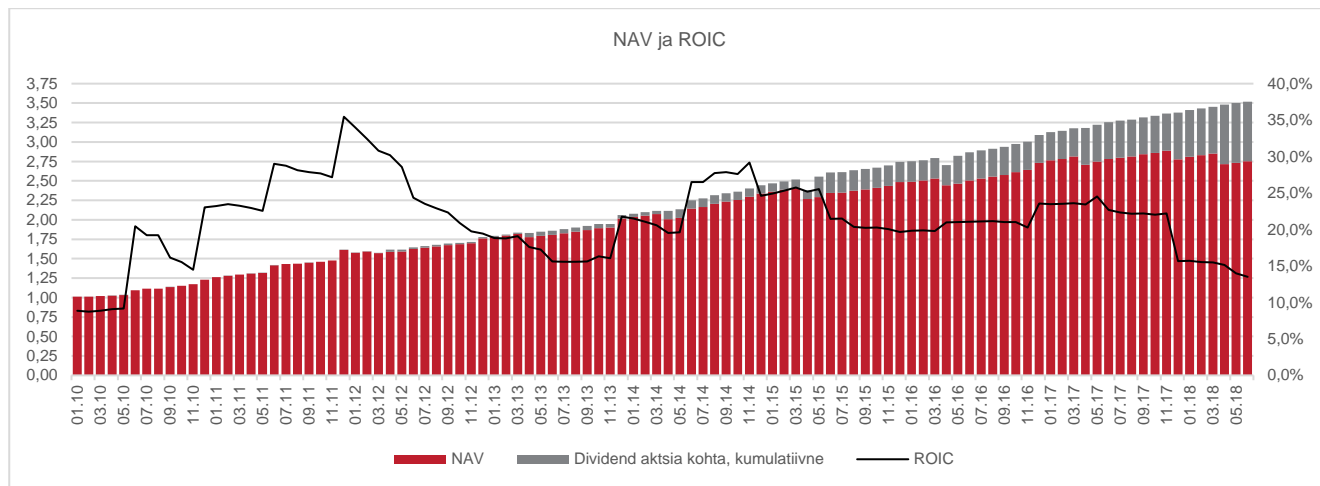
Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes 2017. aastaga jäid Kontserni kinnisvaraportelli väljumistootlikkused ja diskontomäärad enamikes kinnisvaraobjektides samale tasemel. Väiksemad nihked allapoole on toimunud vaid nendel kinnistutel, kus ankurüürnikuga on üürilepingut tähtaja saabudes pikendatud või on väärtus tõusnud kinnisvaraobjekti ümberehituse ja rekonstrueerimise tulemusel. Väljumistootlikkused jäid 2018. aasta I poolaastal vahemikku 7,0%-8,7% (2017:sama) ning diskontomäärade vahemik oli 7,9%-9,2% (2017: 7,9%-9,0%).

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 puhastootlus 13,3%. Sellele järgnevad 11,6% puhastootlusega Lauteri 5 büroohoone ja UKU Keskus Viljandis. 11,1%-list üürivoo puhastootlust annab Menulio büroohoone Vilniuses.

Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2018 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 61,131 miljonit eurot (31.12.2017: sama). Aktsiate arv seisuga 30.06.2018 oli 39 391 371 tükki (31.12.2017: sama).

Puhasväärtuse kasv	30.06.2018	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, €	2,7519	2,7768	2,7312	2,4840	2,3377	2,0161	1,7613	1,6140	1,2315	1,0123	0,6000
NAV kasv võrreldes eelmise aasta lõpuga	-1%	2%	10%	6%	16%	14%	9%	31%	22%	69%	-
NAV kasv 2 aastat	1%	12%	17%	23%	33%	25%	43%	59%	105%	-	-
NAV kasv 3 aastat	11%	19%	35%	41%	45%	64%	74%	169%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	18%	38%	55%	54%	190%	99%	194%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	36%	58%	69%	102%	231%	236%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	56%	72%	122%	145%	390%	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 7 aastat	71%	125%	170%	314%	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 8 aastat	123%	174%	355%	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 9 aastat	172%	363%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 10 aastat	359%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2018

	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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	6 kuud 2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	7 724	8 484
Müüdid teenuste kulu	6	-547	-545
Brutokasum		7 177	7 939
Turustuskulud	7	-110	-123
Üldhalduskulud	8	-724	-878
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	15	-407	1 088
Muud äritulud ja -kulud		174	-100
Ärikasum		6 110	7 926
Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtetest	9	414	166
Finantskulud	10	-970	-1 095
Kasum enne tulumaksu		5 554	6 997
Tulumaksukulu	11	-1 083	-1 222
Aruandeperioodi puhaskasum		4 471	5 775

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		6 kuud 2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeperioodi puhaskasum		4 471	5 775
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	-91	640
Muu koondkasum/-kahjum kokku		-91	640
Aruandeperioodi koondkasum kokku		4 380	6 415

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	13	15 014	21 978
Nõuded ja viitlaekumised	14	610	706
Ettemakstud kulud		53	45
Varud		15	12
Käibevara kokku		15 692	22 741
Pikaajalised nõuded	14	4	18
Ühisettevõtete osad	3	3 739	3 325
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	190 272	189 441
Materiaalne põhivara		39	43
Põhivara kokku		194 054	192 827
VARAD KOKKU		209 746	215 568
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	25 341	33 139
Tuletisinstrumendid	19	1 186	1 095
Võlad ja ettemaksed	17	856	6 540
Lühiajalised kohustused kokku		27 383	40 774
Laenukohustused	16	67 476	59 016
Muud pikaajalised võlad	17	763	613
Edukustasu kohustus	18	5 335	5 369
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	384	307
Pikaajalised eraldised	23	0	107
Pikaajalised kohustused kokku		73 958	65 412
Kohustused kokku		101 341	106 186
Aktsiakapital	20	23 635	23 635
Ülekurss		37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	20	3 544	3 024
Riskimaandamise reserv	19	-1 186	-1 095
Jaotamata kasum	21	44 916	46 322
Omakapital kokku		108 405	109 382
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		209 746	215 568

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	6 kuud	
		2018	2017
€ tuhandetes			
Puhaskasum		4 471	5 775
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	9	-414	-166
Finantskulud	10	970	1 095
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	407	-1 039
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum / -kahjum		-50	110
Edukustasu kohustuse muutus	8	-34	164
Põhivara kulum ja väärtuse langus		5	4
Tulumaksukulu	11	1 083	1 222
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 967	1 390
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 438	7 165
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		78	-200
Rahavood äritegevusest kokku		6 516	6 965
Materiaalse põhivara soetus		-1	-14
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-3 491	-668
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 800	16 590
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 691	15 909
Saadud laenud	16	2 665	0
Laenude tagasimaksed kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel	16	-661	-8 068
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 348	-1 615
Makstud intressid		-967	-1 081
Makstud dividendid	19	-9 457	-4 500
Makstud dividendide tulumaks		-2 021	-966
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-11 789	-16 230
RAHAVOOD KOKKU		-6 964	6 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	21 978	11 003
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 964	6 644
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	15 014	17 647

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riski- maandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2016	23 635	37 496	2 303	-1 923	46 075	107 586
Makstud dividendid	0	0	0	0	-4 500	-4 500
Eraldised reservkapitali	0	0	721	0	-721	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	721	0	-5 221	-4 500
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	5 775	5 775
Muu koondkahjum	0	0	0	640	0	640
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	640	5 775	6 415
Saldo 30.06.2017	23 635	37 496	3 024	-1 283	46 630	109 502
Saldo 31.12.2017	23 635	37 496	3 024	-1 095	46 322	109 382
Makstud dividend	0	0	0	0	-5 357	-5 357
Eraldised reservkapitali	0	0	520	0	-520	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	520	0	-5 877	-5 357
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	4 471	4 471
Muu koondkahjum	0	0	0	-91	0	-91
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-91	4 471	4 380
Saldo 30.06.2018	23 635	37 496	3 544	-1 186	44 916	108 405

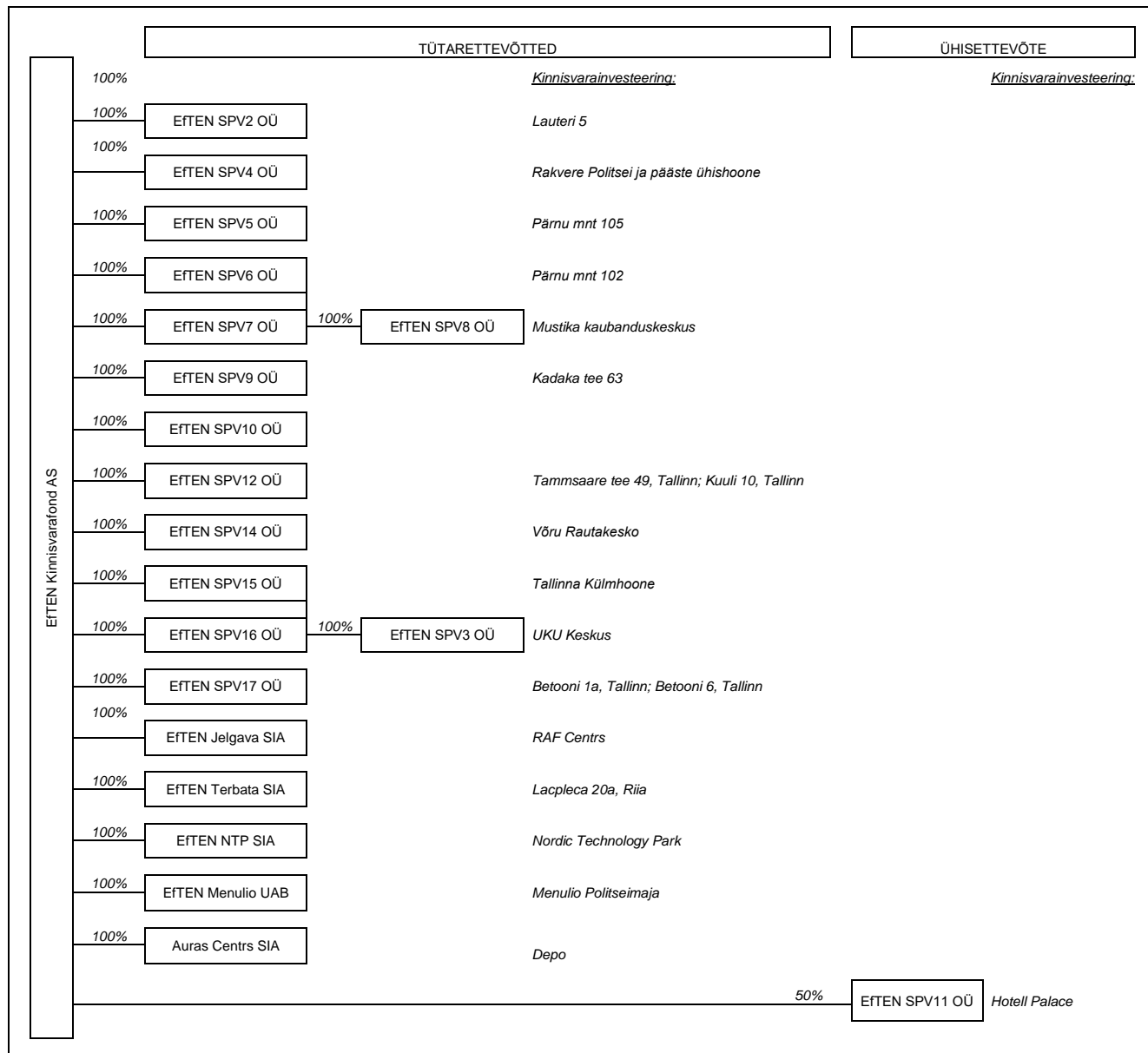
Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 20.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

1 Üldine informatsioon

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2018 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

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

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 renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsernil puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Kontsernile mõju ei ole.

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

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

2.2.1 Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aruande 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 2016. aastast hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu 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.

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

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

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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

2.2.3 Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing 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 tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulude, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

Ühissetevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest 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 aruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aruandes 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 investeerimispõhimõtetele, analüüsidest mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimis põhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritud m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsioonimäärad).

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

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti	Leedu
Büroopinnad	Lauteri 5, Tallinn	Terbata büroohoone, Riia	Menulio 11, Vilnius
	Pärnu mnt 105, Tallinn		
	Pärnu mnt 102, Tallinn		
	Kadaka tee 63		
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 tütarettevõtetesse ja ühissettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete ja ühissettevõtete 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 õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandi 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;
- laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügi valmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2018. ja 2017. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu ja nõuded“.

Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulkkirje 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 koheselt kasumiaruande kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Omakapitalis akumulierenud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesde perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu riski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumulierenud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehingu toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo 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 õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

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

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

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

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

Edukustasukohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis ning Lätis registreeritud tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ja Lätis 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).

Leedu tütaretevõtted

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

Välismaiste tütaretevõtete 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 tulumaksuvara võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

3 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2018	31.12.2017
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
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 - kinnisvarainvesteering müüdüd	100	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Kuuli 10; Tammsaare tee Rautakesko	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külmoone	100	100
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Narva Prisma - kinnisvarainvesteering müüdüd	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	100	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 tütarettevõtted ja ühissettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte ega ühissettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Seisuga 30.06.2018 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	30.06.2018 või 2018 6 kuu kohta	31.12.2017 või 2017 6 kuu kohta
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 304	889
Muu käibevara	86	86
Käibevara kokku	1 390	975
Kinnisvarainvesteeringud	10 810	10 190
Põhivara kokku	10 810	10 190
VARAD KOKKU	12 200	11 165
Lühiajalised laenukohustused	100	93
Muud lühiajalised kohustused	82	85
Lühiajalised kohustused kokku	182	178
Pikaajalised laenukohustused	4 540	4 642
Pikaajalised kohustused kokku	4 540	4 642
KOHUSTUSED KOKKU	4 722	4 820
NETOVARA	7 478	6 345
Müügitulu	317	307
Puhaskasum	829	333

2018. ja 2017. aastal on investeeringutes ühissetvõtetesse toimunud järgmised muudatused:

	30.06.2018	31.12.2017
Bilansiline väärtus perioodi alguses	3 325	3 006
Kapitaliosaluse kasum (lisa 10)	414	319
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	3 739	3 325

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 30.06.2018 on kokku 7 478 tuhat eurot (31.12.2017: 6 650 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetvõtetest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetvõtte netovara väärtusega.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo 6 kuud		Ladu ja tootmine 6 kuud		Kaubandus 6 kuud		Riiklik 6 kuud		Allokeerimata 6 kuud		Kokku 6 kuud	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu (lisa 5), s.h	2 130	2 346	2 331	2 319	2 934	3 497	329	323	0	0	7 724	8 485
Eesti	1 419	1 484	1 413	1 448	2 620	3 255	329	323	0	0	5 781	6 510
Läti	359	509	918	871	314	242	0	0	0	0	1 591	1 622
Leedu	352	353	0	0	0	0	0	0	0	0	352	353
Äritegevuse netotulu, s.h	1 896	2 103	2 181	2 188	2 711	3 256	279	269	0	0	7 067	7 816
Eesti	1 244	1 360	1 365	1 384	2 466	3 066	279	269	0	0	5 354	6 079
Läti	351	445	816	804	245	190	0	0	0	0	1 412	1 439
Leedu	301	298	0	0	0	0	0	0	0	0	301	298
Ärikasum, s.h	1 965	3 694	1 061	632	2 924	3 542	300	329	-139	-271	6 111	7 926
Eesti	1 387	1 815	371	-142	2 624	3 805	300	329	-139	-271	4 543	5 536
Läti	309	1 358	690	774	300	-263	0	0	0	0	1 299	1 869
Leedu	269	521	0	0	0	0	0	0	0	0	269	521
EBITDA, s.h	1 729	1 942	1 982	1 998	2 547	3 015	276	265	-94	-55	6 440	7 165
Eesti	1 143	1 287	1 253	1 282	2 394	2 883	276	265	-94	-55	4 972	5 662
Läti	309	382	729	716	153	132	0	0	0	0	1 191	1 230
Leedu	277	273	0	0	0	0	0	0	0	0	277	273
Ärikasum											6 111	7 926
Kasum/ - kahjum tütar- ja ühissetvõtetest (lisa 9)											414	166
Neto finantskulu (lisa 10)											-971	-1 095
Kasum ette tulumaksukulu											5 554	6 997
Tulumaksukulu (lisa 11)											-1 083	-1 222
PUHASKASUM											4 471	5 775

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17	30.06.18	31.12.17
<i>€ tuhandetes</i>										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)										
Eesti	36 840	37 980	33 470	34 530	64 562	62 190	6 820	6 790	141 692	141 490
Läti	9 233	9 211	20 685	20 657	11 062	10 493	0	0	40 980	40 361
Leedu	7 600	7 590	0	0	0	0	0	0	7 600	7 590
Kinnisvarainvesteeringud kokku	53 673	54 781	54 155	55 187	75 624	72 683	6 820	6 790	190 272	189 441
Muud pikaajalised varad									3 781	3 386
Netovõlg									-86 327	-84 208
Muud lühiajalised varad									679	763
NETOVARA									108 405	109 382

2018. ja 2017. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

5 Müügitulu

Tegevusalad	6 kuud	
	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	2 041	2 081
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	329	323
Üüritulu kaubanduspindadelt	2 834	3 545
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	2 220	2 256
Üüritulu parklalt	71	62
Muud müügitulud	229	217
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	7 724	8 484

10,9% Kontserni konsolideeritud üüritulust 2018. aasta I poolaastal on saadud Kesko Senukai Estonia OÜ-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu pindu kolmel Kontsernile tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

Kontserni 2018. aasta esimese kuue kuu müügitulust on 1 591 tuhat eurot (2017 I poolaasta: 1 622 tuhat eurot) teenitud Lätis, 352 tuhat eurot Leedus (2017 I poolaasta: 353 tuhat eurot) ning ülejäänud müügitulu summas 5 781 tuhat eurot (2017 I poolaasta: 6 509 tuhat eurot) on saadud Eestis.

6 Müüdnud teenuste kulud

	6 kuud	
	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürripindade remont ja hooldus	-223	-292
Vara kindlustus	-28	-30
Maamaks ja kinnisvaramaks	-86	-95
Parenduskulud	-122	-90
Amortisatsioonikulud	-3	-2
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	2	-36
Muud müüdnud teenuste kulud	-87	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)	-547	-545

7 Turustuskulud

	6 kuud	
	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürripindade vahendustasud	-42	-41
Reklaam, reklaamüritused	-68	-82
Turustuskulud kokku	-110	-123

8 Üldhalduskulud

	6 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-587	-587
Bürookulud	-13	-11
Palgakulud, s.h maksud	-25	-27
Konsultatsioonikulud	-96	-47
Depositooriumi kulud	-32	-33
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	34	-164
Muud üldhalduskulud	-3	-6
Amortisatsioonikulud	-2	-2
Üldhalduskulud kokku	-724	-878

9 Kasum/ kahjum tütar- ja ühisettevõtetest

	6 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	414	166
Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtetest kokku	414	166

10 Finantskulud

	6 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-970	-1 095
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-730	-846
	-240	-249
Finantskulud kokku	-970	-1 095

11 Tulumaks

	6 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-1 006	-894
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu	0	-184
Edasilükkunud tulumaksukulu	-77	-144
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-1 083	-1 222

Kontsernil on seisuga 30.06.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedu tütarettevõtete maksuamortisatsiooni arvestusega summas 384 tuhat eurot (31.12.2017: 307 tuhat eurot).

12 Aktsiakasum

	6 kuud	
	2018	2017
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 471	5 775
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	39 391 371	39 391 371
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,11	0,15

13 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	15 013	21 977
Sularaha	1	1
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	15 014	21 978

14 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	282	458
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-3	-15
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 19)	279	443
Muud lühiajalised nõuded	0	8
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	8
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	92	92
Muud viitlaekumised	239	163
Viitlaekumised kokku	331	255
Nõuded kokku	610	706

Pikaajalised nõuded

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	4	18
Pikaajalised nõuded kokku	4	18

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2018 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2018	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	6 380	3%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	2 872	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	5 117	aug. 10	8 517	10 580	5%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 940	6 820	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 295	5 080	2%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 148	dets. 11	12 386	15 850	8%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	5 149	dets. 11	7 582	7 320	3%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	27 244	juuli. 12	31 001	36 300	17%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	6 177	märts. 13	7 970	8 741	4%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 610	jaan. 13	7 167	8 590	4%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	10 190	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 930	14 810	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 357	8 010	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 751	8 890	4%
Lacpleca 20a büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 843	dets. 14	9 669	9 233	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	42 230	aug. 14	20 519	20 685	10%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	5 987	7 600	4%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 321	2 321	1%
Kokku		184 640		170 070	190 272	91%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglane väärtus seisuga 30.06.2018 on 10 810 tuhat eurot (31.12.2017: 10 190 tuhat eurot).

2018. ja 2017. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2016	2 306	203 551	205 858
Soetused ja arendused	0	503	503
Kapitaliseeritud parendused	0	122	122
Müügid	0	-16 700	-16 700
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	0	1 039	1 039
Saldo seisuga 30.06.2017	2 306	188 515	190 821
Saldo seisuga 31.12.2017 (lisa 4)	2 317	187 124	189 441
Soetused ja arendused	4	2 882	2 886
Kapitaliseeritud parendused	0	252	252
Müügid	0	-1 900	-1 900
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9) ¹	0	-407	-407
Saldo seisuga 30.06.2018 (lisa 4)	2 321	187 951	190 272

¹ Kinnisvarainvesteeringute väärtuse vähenemist 2018. aasta I poolaastal põhjustas peamiselt kinnisvarainvesteeringute veidi halvenenud rahavoo prognoosid.

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

30. juuni seisuga või 6 kuu kohta	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	7 495	8 267
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-547	-545
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	187 951	188 515

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2018 ja 31.12.2017 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 30.06.2018:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	53 673	Diskonteeritud rahavood	4 165	7,9%-8,6%	7,2%-8,0%	10,3
Ladu ja tootmine	54 155	Diskonteeritud rahavood	4 692	8,6%-9,5%	7,8%-8,7%	4,2
Jaekaubandus	73 303	Diskonteeritud rahavood	5 861	8,6%-9,2%	7,5%-8,5%	8,2
Riiklik	6 820	Diskonteeritud rahavood	663	9,0%	8,2%	9,6
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 321	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	190 272					

Seisuga 31.12.2017:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	54 781	Diskonteeritud rahavood	4 235	7,5%-8,6%	6,8%-8%	10,1
Ladu ja tootmine	55 187	Diskonteeritud rahavood	4 720	8,6%-9%	8%-8,7%	4,2
Jaekaubandus	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					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2018 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
						-0,5%	0,0%	0,5%
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 803	5 807	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	57 550	56 390	55 250
					0,0%	54 770	53 673	52 600
					0,5%	52 360	51 300	50 280
Tööstus, logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 965	5 975	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	57 700	56 550	55 440
					0,0%	55 240	54 155	53 090
					0,5%	53 080	52 040	51 030
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-7 925	7 901	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	78 433	76 833	75 288
					0,0%	74 802	73 303	71 845
					0,5%	71 615	70 182	68 774
Riiklik	Üüritulu muutus +/- 10%	-810	800	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	7 260	7 120	6 980
					0,0%	6 950	6 820	6 690
					0,5%	6 690	6 560	6 430

Seisuga 31.12.2017

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
						-0,5%	0,0%	0,5%
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroo	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
Tööstus, logistika	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
Jaekaubandus	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

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

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhaskväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 379	31.08.18	1,45%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 380	3,1%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 606	15.12.20	1,70%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 872	1,5%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	5 080	1,8%
SEB	Eesti	4 529	3 136	18.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	10 580	2,9%
Swedbank	Eesti	4 133	3 200	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 5a, Rakvere	6 820	3,0%
Swedbank	Eesti	4 333	3 174	30.08.18	1,95%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 320	2,9%
Swedbank	Eesti	8 436	7 023	30.08.18	1,50%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	15 850	6,5%
SEB	Eesti	20 000	17 208	31.08.19	1,33%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	36 300	15,9%
SEB	Eesti	4 740	3 888	29.12.20	1,47%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 590	3,6%
Danske	Eesti	15 622	15 622	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 000	14,4%
SEB	Läti	12 060	10 740	08.08.19	1,48%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 685	9,9%
Danske	Eesti	11 100	9 461	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	16 900	8,7%
SEB	Läti	4 561	4 035	17.04.22	1,70%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	8 741	3,7%
Swedbank	Läti	5 850	5 098	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 233	4,7%
Swedbank	Leedu	3 786	3 404	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 600	3,1%
Kokku		108 203	92 903				187 951	85,7%

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhaskväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 433	31.08.18	1,45%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 280	3,1%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 654	15.12.20	1,70%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, 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	8 780	3,0%
Swedbank	Eesti	4 133	3 258	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, 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%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	25 411	33 190
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-70	-51
Lühiajalised laenukohustused kokku	25 341	33 139

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	92 817	92 155
sh. kohustuste lühiajaline osa	25 341	33 139
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	67 476	59 016
<i>Pangalaenuid</i>	67 493	59 057
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-17	-41

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	30.06.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	25 411	33 190
2-5 aastat	67 493	59 057

	6 kuud	
Laenukohustuste rahavood	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	92 155	103 814
Saadud pangalaenu	2 665	0
Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel ja investeeringute müügil	-661	-8 068
Pangalaenu annuiteetmaksed	-1 348	-1 615
Diskonteeritud lepingutasude muutus	6	19
Saldo perioodi lõpus	92 817	94 150

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	0	166
Muud võlad tarnijatele	212	304
Võlad tarnijatele kokku (lisa 19)	212	470
Võlad põhivaratehingutest	0	105
Muud võlad	13	20
Muud võlad kokku	13	125
Käibemaks	352	321
Dividendide tulumaks ¹	0	1 104
Ettevõtte tulumaks	2	18
Üksikisiku tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	2	2
Maamaks, kinnisvaramaks	6	0
Muud maksuvõlad	0	1
Maksuvõlad kokku	363	1 447
Intressivõlad	28	30
Võlad töövõtjatele	4	2
Dividendivõlad ¹	0	4 100
Üürmike tagatisrahad	179	129
Muud viitvõlad	21	60
Viitvõlad kokku (lisa 19)	232	4 321
Saadud ostjate ettemaksed	4	150
Muud ettemakstud tulud	32	27
Ettemaksed kokku	36	177
Võlad ja ettemaksed kokku	856	6 540

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 2018. aasta jaanuaris.

Pikaajalised võlad

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	763	613
Muud pikaajalised võlad kokku	763	613

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2018 arvestanud edukustasu kohustust summas 5 335 tuhat eurot (31.12.2017: 5 369 tuhat eurot). Edukustasukohustuse koosseisus seisuga 30.06.2018 on kajastatud müüdud kinnisvarainvesteeringute edukustasu summas 1 310 tuhat eurot (31.12.2017: 1 291 tuhat eurot).

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

19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	13	15 014	21 978
Nõuded ostjate vastu	14	279	443
Finantsvarad kokku		15 293	22 421
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	92 817	92 155
Võlad tarnijatele	17	212	470
Üürnike tagatisrahad	17	942	742
Viitvõlad	17	53	92
Edukustasukohustused	18	5 335	5 369
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		99 359	98 828
Finantskohustused õiglasest väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		1 186	1 095
Finantskohustused õiglasest väärtuses kokku		1 186	1 095
Finantskohustused kokku		100 545	99 923

Ülalloodud 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 intressideriivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2018 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 77% (31.12.2017: 76%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga ning 23% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORIGA (31.12.2017: 24%). 1-kuu Euribor kõikus 2018. aasta I poolaastal tasemel -0,372% kuni -0,368% (2017: -0,375% kuni -0,366%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,4 baaspunkti (2017: 0,9 baaspunkti). 66%-le (2017: 70%) EFTEN Kinnisvarafondi laenuportfellist 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 laenuportfellist;
- (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 tasemel 0,6%-0,67% (30.06.2018: sama). Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 30.06.2018 oli kokku 47 625 tuhat eurot, s.o 51,3% kogu laenuportfellist (31.12.2017: 48 436, s.o 52,5% kogu laenuportfellist).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2018 oli negatiivne kogusummas 1 186 tuhat eurot (31.12.2017: 1 095 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum oli 91 tuhat eurot (2017 I poolaasta: kasum 640 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2017: sama) ning võla kattekordaja 2,6 (31.12.2017: sama).

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

Seisuga 30.06.2018	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	264	14 163	10 971	67 504	0	92 902
Intressimaksud	123	330	820	1 845	0	3 118
Intressikohustused	28	0	0	0	0	28
Võlad tarnijatele	212	0	0	0	0	212
Üürnike tagatisrahad	1	55	123	614	149	942
Viitvõlad	25	0	0	0	0	25
Edukustasu kohustused	0	0	0	5 335	0	5 335
Finantskohustused kokku	653	14 548	11 914	75 298	149	102 562

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 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	1 367	0	2 604
Intressikohustused	30	0	0	0	0	30
Võlad tarnijatele	470	0	0	0	0	470
Üürnike tagatisrahad	742	0	0	0	0	742
Viitvõlad	62	0	0	0	0	62
Edukustasu kohustused	0	0	0	5 369	0	5 369
Finantskohustused kokku	2 314	1 043	32 375	65 792	0	101 524

Perioodil 01.07.2018 kuni 30.06.2019 saabub lõpptähtaeg Kontserni viiel laenulepingul kogusummas 23 036 tuhat eurot (jääk 30.06.2018). Kolm nimetatud laenulepingut jäägiga 13 575 tuhat eurot pikendati perioodil juuli-august 2018 ning kaks laenulepingut pikendatakse 2019. aasta kevadel, laenulepingute lõpptähtaja lähenemisel. Järgmisel aastal pikendatavate laenulepingute tagatisvara õiglane väärtus on 17 142 tuhat eurot, s.t vara väärtus ületab laenukohustusi 1,8 korda. Samuti on kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et võõrkapitali kaasamine oleks raskendatud.

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 depositide 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 üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern mitme üürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksud garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel võlgnevusi kustutada.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõbulikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2018	31.12.2017
Aegumata	168	236
Aegunud, s.h	114	222
<i>Kuni 30 päeva</i>	89	182
<i>30-60 päeva</i>	14	7
<i>Üle 60 päeva</i>	11	33
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3	-15
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 14)	279	443

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	15 014	21 978
Nõuded ostjate vastu	279	443
Maksimaalse krediidirisk kokku	15 293	22 421

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

Reiting	30.06.2018
A3	1 641
Aa2	13 373
Kokku	15 014

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 rahavoogu lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-6% investeeritud omakapitali väärtusest. 2018. aastal otsustati maksta aktsionäridele dividende 2017. aasta kasumist summas 5 357 tuhat eurot. 2017. aastal jaotati investoritele dividende tavapärasest suuremas summas, kokku 8 600 tuhande euro ulatuses, seoses Narva Prisma ning Stabu 10 büroohoonete müükidega.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglases 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 30.06.2018 ega 31.12.2017 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamiseetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2018 oli 23 635 tuhat eurot (31.12.2017: sama). Aktsiakapital koosnes 30.06.2018 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2017: sama) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2017: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

2018. aastal kandis EFTEN Kinnisvarafond AS 2017. aasta koondkasumist 5%, s.o 520 tuhat eurot, kohustuslikku reservkapitali (2017: 5%, s.o 721 tuhat eurot).

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisa 27.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	44 916	46 322
Potentsiaalne tulumaksukohustus	8 983	9 264
Dividendidena on võimalik välja maksta	35 933	37 058

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2018 ning 31.12.2017.

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2018. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 587 tuhat eurot (2017 I poolaasta: sama), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2018. ega 2017. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2018. ja 2017. aasta I poolaastal kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 15 tuhande euro ulatuses (2017 I poolaasta: sama). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõttes 2018. aasta I poolaastal 10 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud (2017: 9 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2018. ega ka 2017. aasta I poolaastal 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

Lõppenud 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 ringkonnakohtus 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 31.01.2018 tegi Riigikohus menetlusse võtmisest keeldumise määruse, kuivõrd menetlusse 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 kajastanud ülalkirjeldatud kohtuasjaga seotud eraldise summas 107 tuhat eurot. Eraldis kanti seoses positiivse kohtuotsusega tulusse jaanuaris 2018. aastal.

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	6 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Müügitulu	538	574
Brutokasum	538	574
Üldhalduskulud	-678	-845
Ärikasum	-140	-271
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	4 195	6 614
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	414	167
Intressitulud	38	37
Intressikulud	-128	-132
Aruandeperioodi puhaskasum	4 379	6 415

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	3 792	7 658
Nõuded ja viitlaekumised	1 900	4 634
Käibevara kokku	5 692	12 292
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	103 850	103 207
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	3 739	3 325
Pikaajalised nõuded	3 198	2 776
Põhivara kokku	110 787	109 308
VARAD KOKKU	116 479	121 600
Laenukohustused	6 719	6 719
Võlad	787	4 977
Lühiajalised kohustused kokku	7 506	11 696
Edukustasu kohustus	567	520
Pikaajalised kohustused kokku	567	520
Kohustused kokku	8 073	12 216
Aktsiakapital	23 635	23 635
Ülekurss	37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	3 544	3 024
Jaotamata kasum	43 731	45 229
Omakapital kokku	108 406	109 384
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	116 479	121 600

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	6 kuud	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	4 379	6 415
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	90	94
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissetevõtete õiglase väärtuse muutusest	667	-2 568
Saadud dividendid	-5 276	-4 213
Edukustasu kohustuse muutus	47	216
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-93	-56
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-21	-21
Rahavood äritegevusest kokku	-114	-77
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühissetevõtete müük	0	616
Antud laenud	-2 659	-440
Antud laenude tagasimaksed	362	0
Saadud dividendid	8 219	4 860
Saadud intressid	3	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku	5 925	5 037
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-9 457	-4 500
Makstud dividendide tulumaks	-220	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-9 677	-4 500
RAHAVOOD KOKKU	-3 866	460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 658	1 127
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 866	460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 792	1 587

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2016	23 635	37 496	2 303	44 155	107 589
Dividendide maksmine	0	0	0	-4 500	-4 500
Eraldised reservkapitali	0	0	721	-721	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	6 415	6 415
Saldo 30.06.2017	23 635	37 496	3 024	45 350	109 505
Saldo 31.12.2017	23 635	37 496	3 024	45 229	109 384
Dividendide maksmine	0	0	0	-5 357	-5 357
Eraldised reservkapitali	0	0	520	-520	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	4 379	4 379
Saldo 30.06.2018	23 635	37 496	3 544	43 731	108 406

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	30.06.2018	30.06.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	108 406	109 505
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-107 589	-112 092
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	107 588	112 089
Kokku	108 405	109 502

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2018. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

_____	_____	_____
Arti Arakas	Siive Penu	Kristo Oidermaa
Nõukogu esimees	Nõukogu liige	Nõukogu liige

_____	_____	_____
Sander Rebane	Jaan Pillesaar	Laire Pliik
Nõukogu liige	Nõukogu liige	Nõukogu liige

Tauno Tats
Nõukogu liige

_____	_____
Viljar Arakas	Tõnu Uustalu
Juhatus liige	Juhatus liige