



EfTEN Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2018

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2018

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	11
1 Üldine informatsioon	11
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	12
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	12
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	15
3 Tütar- ja ühissettevõtted	22
4 Segmendiaruandlus	23
5 Müügitulu	24
6 Müüdüd teenuste kulud	24
7 Turustuskulud	24
8 Üldhalduskulud	25
9 Kasum/ kahjum tütar- ja ühissetevõtetest	25
10 Finantskulud	25
11 Tulumaks	25
12 Aktsiakasum	26
13 Raha ja raha ekvivalendid	26
14 Nõuded ja viitlaekumised	26
15 Kinnisvarainvesteeringud	27
16 Laenukohustused	30
17 Võlad ja ettemaksud	31
18 Edukustasu kohustus	32
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	32
20 Aktsiakapital	36
21 Tingimuslikud kohustused	36
22 Tehingud seotud osapooltega	37
23 Eraldised	37
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	37
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	38
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	39
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	40
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	41
Kasumi jaotamise ettepanek	44
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele	45
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	46

TEGEVUSARUANNE

Juhatuse esimehe kommentaar

Möödunud majandusaasta jooksul viis fond edukalt lõpuni nii Viljandi UKU Keskuse kui Jelgavas asuva RAF Keskuse laienduste ehitustegevuse, samuti ka Pärnu mnt 105 büroohoone parendustööd. Mõlemad keskused on üürilepingutega kaetud ning täismahus külastajatele avatud. Pärnu mnt 105 vakantsus on parenduste tulemusel aasta jooksul vähenenud 27,4%-lt 7,5%-ni.

Aasta esimeses pooles tegi EFTEN Kinnisvarafond 10'nda eduka üksikvarast väljumise, müües Laki 24 büroohoone Tallinnas. Aasta teises pooles otsustasid fondi investorid pikendada fondi tähtaega 5-aasta võrra kuni 2027. aastani. Lisaks iga-aastasele dividendimaksele viiakse 2019. aasta kevadel lõpuni fondi aktsiakapitali vähendamine 14% ulatuses (summas 9,060 miljonit eurot) võrreldes sissemakstud aktsiakapitaliga.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2018. aasta müügitulu oli 15,641 (2017: 15,922) miljonit eurot, vähenedes võrreldes 2017. aastaga seoses kinnisvarainvesteeringute müügiga 1,8%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 10,783 miljonit eurot (2017: 9,569 miljonit eurot). Puhaskasum suurenes 2018. aastal olulises osas seoses väiksema dividendide tulumaksukuluga.

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

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2018. aastal müügitulust 17,0%. 2017. aasta sama näitaja jäi 17,5% tasemele.

	2018	2017
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	15,641	15,922
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,363	-1,424
Intressikulud ja intressitulud	-1,996	-2,118
Neto üüritulu miinus finantskulud	12,282	12,380
Valitsemistasud	-1,174	-1,174
Muud tulud ja -kulud	-0,128	-0,187
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühissettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu	10,980	11,019

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2018 oli 215,246 miljonit eurot (31.12.2017: 215,568 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 89,8% (31.12.2017: 87,9%).

	31.12.2018	31.12.2017
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	193,212	189,441
Muud pikaajalised varad	4,132	3,386
Käibevara, v.a raha	0,767	0,763
Netovõlg	-92,845	-84,208
Puhasväärtus (NAV)	105,266	109,382
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	2,6721	2,7768

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2018. aastal saabus lõpptähtaeg Kontserni kuuel laenulepingul kogusummas (jääk 31.12.2017) 31,545 miljonit eurot. Ühe lõppenud laenu summas 0,661 miljonit eurot tasus Kontserni tütarettevõtte 2018. aasta jaanuaris seoses kinnistu asjaõigusliku müügiga 2018. aasta kevadel. Ülejäänud laenulepingud refinantseeriti 7,0 miljoni euro võrra suuremas summas, millest 4,5 miljonit eurot laekus Kontsernile 2018. aastal ning 2,5 miljonit eurot laekub 2019. aasta kevadel enne aktsiakapitali vähendamise seotud väljamakseid aktsionäridele. 2018. aastal refinantseeritud laenude uued intressimäärad jäid vahemikku 1,69%-1,8% senise 1,3% ja 1,95% asemel.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 2,11% (2017: 1,96%) ning üüritulo tootvate kinnisvarainvesteeringute LTV (*Loan to Value*) 49% (2017: sama). Kontserni laenulepingutest on seisuga 31.12.2018 50,0% seotud fikseeritud Euribori tasemetega 0,60%-0,67% (31.12.2017: 52,2%).

12 kuu kohta	31.12.2018	31.12.2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	10,1	8,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	4,9	4,4
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	17,6	15,5
EBITDA (€ tuhandetes)	13 003	12 999
EBITDA marginaal, %	83%	82%
EBIT (€ tuhandetes)	13 253	13 860
EBIT marginaal, %	85%	87%
Likviidsuskordaja (<i>käibevara / lühiajalised kohustused</i>) ²	0,4	0,6
DSCR (EBITDA)/(<i>intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed</i>)	2,6	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.

² 2019. aastal saabub lõpptähtaeg Kontserni neljal laenulepingul kogusummas (jääb 31.12.2018) 37 019 tuhat eurot, mistõttu on Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2018 0,4. Nimetatud laenulepingute tagatisvara õiglase väärtus on 73 969 tuhat eurot, s.h varade LTV jääb 2018. aasta lõpu seisuga vahemikku 47%-55%. Samuti on kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et nimetatud laenude refinantseerimine oleks raskendatud ning tekitaks Kontsernile likviidsusprobleeme.

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2018. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 19 (2017: 20) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 193,212 miljonit eurot ning soetusmaksumus 172,345 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 31.12.2018 seisuga oli 11,060 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 37%; 6 investeeringut
- büroopinnad 27%; 6 investeeringut
- lao- ja tootmispinnad 27%; 5 investeeringut
- muud (hotell ja riiklik) 9%; 2 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2018	Kontserni osalus	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulo aastast	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus
Tallinna Külmhoone	100	6 237	6 410	6 863	552	100	3,5
Kuuli 10/Punane 73	100	9 171	10 300	15 197	833	100	9,2
Betooni 1a	100	7 347	8 000	10 678	676	100	2,3
Betooni 6	100	9 751	8 930	16 838	759	89	2,8
Nordic Technology Park	100	20 556	20 659	42 230	1 901	96	1,8
Logistika/ ladu kokku		53 062	54 299	91 806	4 721	90	3,5
Võru Rautakesko	100	3 270	2 880	3 120	243	100	4,2
UKU Keskus	100	10 277	12 300	7 866	951	97	4,5
Mustika Keskus	100	31 004	36 380	27 230	2 854	94	4,5
RAF Centrs	100	8 107	8 744	6 177	719	99	3,0
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100	2 323	2 323		<i>arendusjärgus</i>		
Tammsaare tee Rautakesko	100	12 930	14 800	9 120	1 263	100	3,2
Kaubandus kokku		67 911	77 427	53 513	6 030	97	4,0
Lauteri 5	100	3 360	5 140	3 942	401	97	2,5
Pärnu mnt 102	100	12 386	16 110	9 216	1 211	96	1,4
Pärnu mnt 105	100	7 759	7 610	4 778	592	92	2,2
Kadaka tee 63	100	7 222	8 590	7 610	755	99	3,6
Terbata büroohoone	100	9 689	9 416	4 843	705	100	1,6
Menulio 11 politseimaja	100	6 016	7 780	5 620	677	100	3,9
Büroo kokku		46 432	54 646	36 009	4 341	94	2,4
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	4 940	6 840	5 744	669	100	6,8
Hotell Palace (hotellid) ¹	50	10 957	11 060	4 883	755	100	
Kokku		183 302	204 272	191 955	16 516	97	3,5

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

Seisuga 31.12.2018 on Kontsernil kokku 331 (2017: 308) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 52,6% moodustab 12 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	10,5%
Prisma Peremarket AS	8,9%
Logistika Pluss OÜ	5,4%
DHL Logistics Estonia AS	4,7%
Riigi Kinnisvara	4,4%
Eesti Energia AS	4,0%
Premia Tallinna Külmoone AS	3,6%
Viniaus apskritis vyriausiasis policijos komisariatas	2,7%
Livonia Print SIA	2,6%
Kinnisvaravalduse AS	2,1%
Fristads Kansas production SIA	1,9%
Arvato Services Estonia OÜ	1,8%
Ülejäänud	47,4%

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Alates 2014. aastast on Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnanud Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis ümberhindamiste tulemusel 0,1% (2017: 0,6%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 0,239 miljonit eurot (2017: 1,088 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 ka 2018. aastal suhteliselt samale tasemele. Väiksemad nihked allapoole on toimunud vaid nendel kinnistutel, kus kinnistuid on arendustööde tulemusel parendatud, ankurüürnikuga on üürilepingut tähtaja saabudes pikendatud või on madalamad tootlusmäärad tingitud tegelikest turutehingutest. Väljumistootlikkused jäid 2018. aastal vahemikku 7,0%-8,7% (2017: 6,8%-8,7%). Diskontomäärad jäid 2018. aastal varasema aastaga võrreldes samale tasemele (7,9%-9,5%).

Aktiainfo ja puhasväärtus

Seisuga 31.12.2018 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 61,131 miljonit eurot (31.12.2017: sama), s.h aktsiakapitali 23,635 miljonit eurot ja ülekursi 37,496 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 31.12.2018 oli 39 391 371 tükki (31.12.2017: sama).

2018. aasta septembris otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolek vähendada fondi aktsiakapitali aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,6 eurolt 0,5 eurole. Aktsiakapital väheneb seoses nimetatud otsusega kokku 3,939 miljoni euro võrra ning vähendamisel tehakse väljamakseid aktsionäridele 9,060 miljoni euro ulatuses. Seisuga 31.12.2018 oli EFTEN Kinnisvarafond AS esitanud Äriregistrile avalduse aktsiakapitali vähendamiseks ning Äriregister tegi vastava kande 7. jaanuaril 2019. Kontserni finantsaruannetes on seisuga 31.12.2018 aktsiakapitali vähendamine kajastatud kohustuste koosseisus, kuivõrd bilansipäeva seisuga esines kindlus, et kolmandatel osapooltel ei ole seoses nimetatud tehinguga tekkinud vastuväiteid ega nõudeid fondi vastu. EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali suurus on pärast nimetatud tehingut 19,696 miljonit eurot ja ülekursi 32,375 miljonit eurot.

EFTEN Kinnisvarafondi aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2018 seisuga 2,67 eurot. EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus vähenes aastaga 3,8% seoses aktsiakapitali vähendamise ja makstud dividendidega. Ilma dividendide jaotamiseta, sellega kaasnenud tulumaksukuluta ning aktsiakapitali vähendusega oleks fondi NAV 2018. aastal kasvanud 9,8%.

€ tuhandetes	31.12.2018	31.12.2017
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	105 266	109 382
Aktsiate arv bilansipäeval	39 391 371	39 391 371
IFRS puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	2,67	2,78

Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Kinnisvarafond AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaraettevõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hõlgustavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

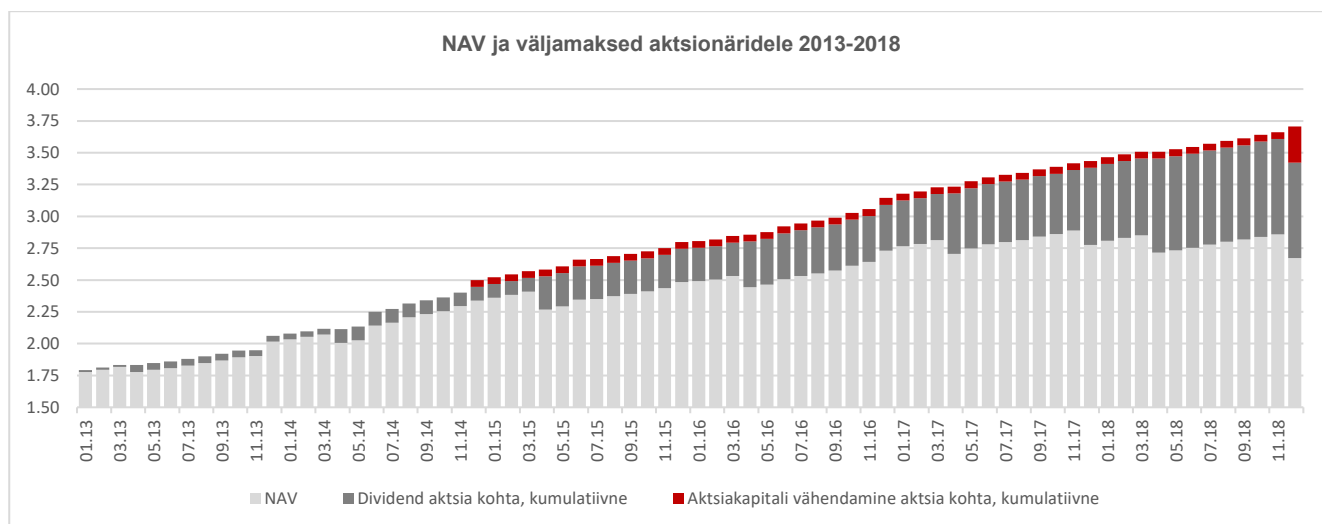
€ tuhandetes	31.12.2018	31.12.2017
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	105 266	109 382
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksudkohustuse välja arvamine	395	307
Finantsinstrumentide õiglae väärtuse välja arvamine	1 182	1 095
EPRA vara puhasväärtus	106 843	110 784
Aktsiate arv bilansipäeval	39 391 371	39 391 371
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	2,71	2,81
EPRA NAV kasv, eurodes	-0,10	0,02
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,15	0,22
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,03	0,05
Aktsiakapitali vähendamine aktsia kohta, eurodes	0,23	0,00
Perioodi raamatupidamislik tulems aktsia kohta, eurodes	0,30	0,29
Perioodi raamatupidamislik tulems aktsia kohta, kasv	10,8%	10,3%

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2018. aastal otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto)dividende välja kuulutada kogusummas 5,751 miljonit eurot, s.o 14,6 senti aktsia kohta ning aasta varem otsustati (neto)dividende välja kuulutada kokku 8,6 miljonit eurot, s.o 21,8 senti aktsia kohta.

2018. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 8,090 miljonit eurot (2017 12 kuud: 7,879 miljonit eurot). Vastavalt dividendipoliitikale saaks EFTEN Kinnisvarafond vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 5,178 miljonit eurot. Samas lubab Kontserni raha jääk 2018. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2019. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 7,114 miljonit eurot (18 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 15 senti aktsia kohta.

	2018	2017
EUR tuhandetes	-	-
Ärikasum	13 253	13 860
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-239	-1 088
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	4	4
Korrigeerimine edukutasu mitterahalise muutusega	-15	223
EBITDA	13 003	12 999
Intressikulud	-1 997	-2 119
Pangalaenu tagasimaksud	-2 916	-3 001
Vaba rahavoog	8 090	7 879
80% vabast rahavoost	6 472	6 303
Dividendide tulumaksudulu	-1 294	-1 105
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	5 178	5 198
Aktsiate arv perioodi lõpus	39 391 371	39 391 371
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,13	0,13
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	2 420	553
Dividendide tulumaksudulu lisanduvast rahavoost	-484	0
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	7 114	5 751
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	0,18	0,15

¹ Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks Fondi ja fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks..



EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2018

	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

Juhtimine

2018. aastal toimus kaks aktsionäride üldkoosolekut. 23. aprillil 2018 toimus korraline üldkoosolek, kus ühehäälselt kinnitati 2017. majandusaasta aruanne, otsustati maksta netodividendi summas 5 357 226 eurot (13,6 eurocenti aktsia kohta) ning pikendati viie nõukogu liikme: Arti Arakase, Jaan Pillesaare, Siive Penu, Sander Rebase ja Laire Piigi volitusi järgmiseks viieks aastaks. Aktsionäride erakorraline üldkoosolek toimus 25. septembril 2019, kus otsustati täiendava dividendi maksmine summas 393 914 eurot (1 eurocent aktsia kohta), fondi tähtaja pikendamine viie aasta võrra ja sellega seondult fondivalitsejale müüdüd varade eest arvestatud edukustasu väljamaksmine. Seoses fondi tähtaja pikendamisega kinnitati ka fondi põhikirja uus redaktsioon ja anti juhatusele volitused valitsemislepingu muutmiseks. Lisaks otsustati vähendada fondi aktsiakapitali 3 939 137,1 euro võrra vähendades iga lihtaktsia nimiväärtust 0,1 eurot. Uueks aktsia nimiväärtuseks on 0,5 eurot ja uueks aktsiakapitali suuruseks 19 695 685,5 eurot. Aktsiakapitali vähendamisel otsustati aktsionäridele välja maksta 9 060 015 eurot (0,23 eurot aktsia kohta).

Fondi nõukogu on seitsme liikmeline: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Tauno Tats ja Kristo Oidermaa. Nõukogu liikmete osas muudatusi ei toimunud. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel liikmete osas muudatusi ei ole toimunud. Juhatus teostab järelevalvet fondivalitseja, depositeerimise 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 AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	15 641	15 922
Müüdud teenuste kulu	6	-1 117	-1 148
Brutokasum		14 524	14 774
Turustuskulud	7	-246	-276
Üldhalduskulud	8	-1 457	-1 647
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	15	239	1 088
Muud äritulud		204	66
Muud ärikulud		-11	-145
Ärikasum	4	13 253	13 860
Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtetest	9	719	194
Finantstulud		1	1
Finantskulud	10	-1 997	-2 119
Kasum enne tulumaksu		11 976	11 936
Tulumaksukulu	11	-1 193	-2 367
Aruandeaasta puhaskasum	4,12	10 783	9 569

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		10 783	9 569
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	-87	828
Muu koondkasum/-kahjum kokku		-87	828
Aruandeaasta koondkasum kokku		10 696	10 397

Lisad lehekülgedel 11-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	13	17 135	21 978
Nõuded ja viitlaekumised	14	722	706
Ettemakstud kulud		31	45
Varud		14	12
Käibevara kokku		17 902	22 741
Pikaajalised nõuded	14	51	18
Ühisettevõtete osad	3	4 044	3 325
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	193 212	189 441
Materiaalne põhivara		37	43
Põhivara kokku		197 344	192 827
VARAD KOKKU		215 246	215 568
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	39 445	33 139
Tuletisinstrumendid	19	1 182	1 095
Võlad ja ettemaksed	17	9 821	6 540
Lühiajalised kohustused kokku		50 448	40 774
Laenukohustused	16	54 300	59 016
Muud pikaajalised võlad	17	792	613
Edukustasu kohustus	18	4 045	5 369
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	395	307
Pikaajalised eraldised	23	0	107
Pikaajalised kohustused kokku		59 532	65 412
Kohustused kokku		109 980	106 186
Aktiikapital	20	23 635	23 635
Ülekurss		37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	20	3 544	3 024
Registreerimata aktiikapitali ja ülekursi vähendamine	20	-9 060	0
Riskimaandamise reserv	19	-1 182	-1 095
Jaotamata kasum	21	50 833	46 322
Omakapital kokku	4	105 266	109 382
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		215 246	215 568

Lisad lehekülgedel 11-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		10 783	9 569
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	-719	-194
Finantstulud		-1	-1
Finantskulud	10	1 997	2 119
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-239	-1 088
Edukustasu kohustuse muutus	8	-15	223
Põhivara kulum ja väärtuse langus		10	8
Tulumaksukulu	11	1 193	2 367
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		2 226	3 434
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		13 009	13 003
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-1 491	-139
Rahavood äritegevusest kokku		11 518	12 864
Materiaalse põhivara soetus		-5	-31
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-5 734	-4 034
Kinnisvarainvesteeringute müük	15	1 750	16 740
Tütarettevõtete müük	3	0	3 080
Antud laenude tagasimaksud		0	10
Saadud intressid		1	122
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 988	15 887
Saadud laenud	16	5 165	931
Laenude tagasimaksud kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel	16	-662	-8 068
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-2 916	-3 001
Makstud intressid		-1 992	-2 080
Makstud dividendid	19	-9 851	-4 500
Makstud dividendide tulumaks	12	-2 119	-1 056
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-12 375	-17 774
RAHAVOOD KOKKU		-4 845	10 977
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	21 980	11 003
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 845	10 977
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	17 135	21 980

Lisad lehekülgedel 11-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Registreerimata aktiivkapitali ja ülekursi vähendamine	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2016	23 635	37 496	2 303	0	-1 923	46 075	107 586
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-8 600	-8 600
Eraldised reservkapitali	0	0	721	0	0	-721	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	721	0	0	-9 321	-8 600
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	0	9 569	9 569
Muu koondkahjum	0	0	0	0	828	0	828
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	0	828	9 569	10 397
Saldo 31.12.2017	23 635	37 496	3 024	0	-1 095	46 322	109 382
Aktiivkapitali vähendamine	0	0	0	-3 939	0	0	-3 939
Ülekursi vähendamine	0	0	0	-5 121	0	0	-5 121
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-5 751	-5 751
Eraldised reservkapitali	0	0	520	0	0	-520	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	520	-9 060	0	-6 271	-14 811
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	0	10 783	10 783
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-87	0	-87
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	0	-87	10 783	10 696
Saldo 31.12.2018	23 635	37 496	3 544	-9 060	-1 182	50 833	105 266

Aktiivkapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

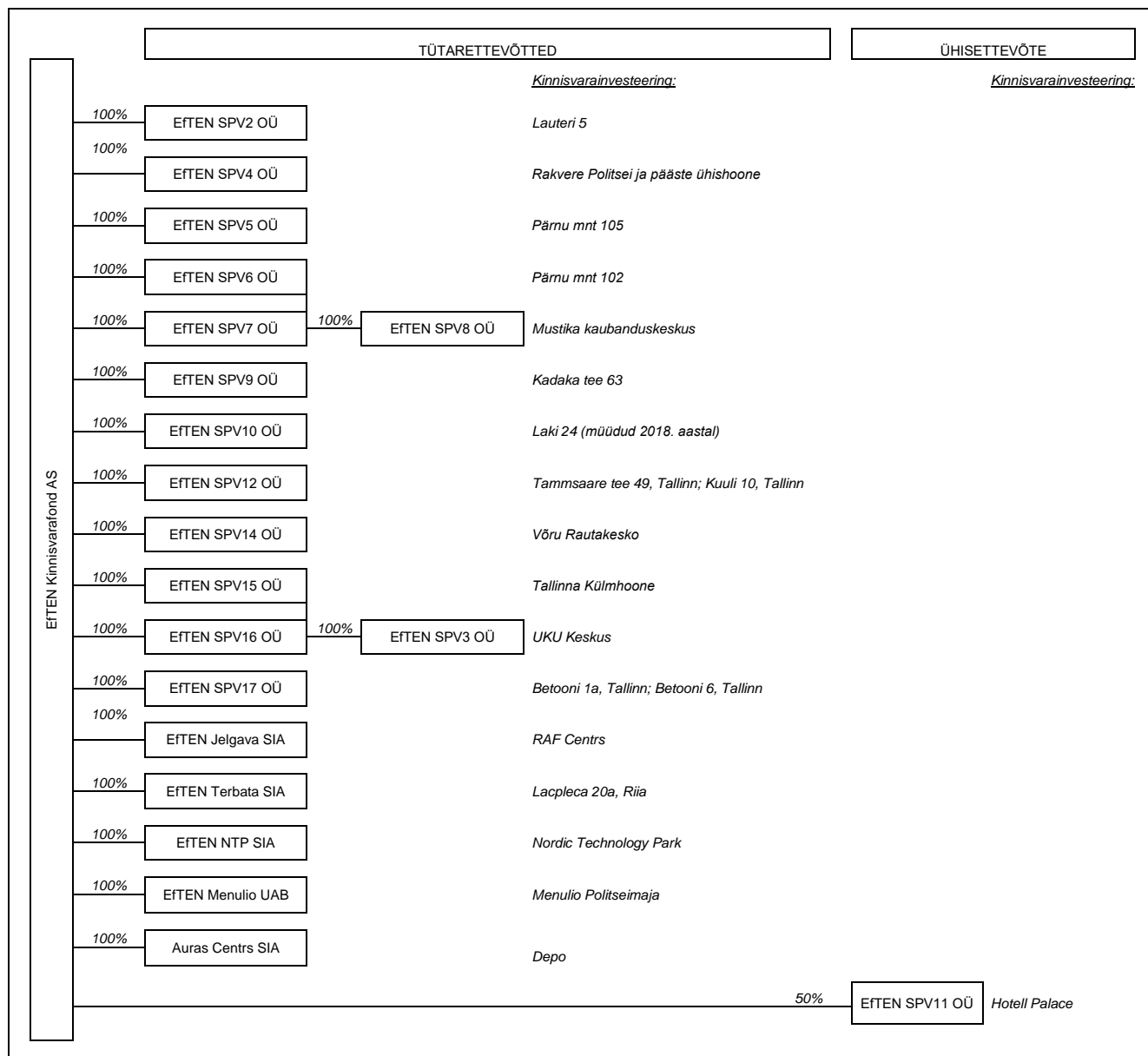
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2019. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2018 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018:

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Völainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui völainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Völainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.
- Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasisivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.
- Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.
- IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediitkvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.
- Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

IFRS 9 ei avaldanud olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiseid hoitakse kõrge reitinguga krediitiasutustes; seetõttu oodatava krediidikahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekita olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumendid) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses. Vastavalt IFRS 9 ülemineku reeglitele võrdlusandmeid tuletisinstrumentide osas ei muudetud.

FRS 15 „Müügitulule lepingutelt klientidega“ (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. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsiipide kohta on toodud lisa 2.2.

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 pakkimise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulule litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

Muudatustel puudub mõju Kontserni aruannetele. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsiipide kohta on toodud lisa 2.2.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

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.

Kontsernil puuduvad kinnisvarainvesteeringud, millele oleks toimunud muudatus objekti kasutamises, mistõttu nimetatud IAS 40 muudatusel puudub mõju Kontserni aruannetele.

“Muudatused IFRS-ides 2014–2016” (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele (IFRS 1 ja IAS 28 muudatused)).

IFRS 1 muudeti, et tühistada mõned lühiajalised vabastused teistest IFRS standarditest, kuna need vabastused on juba oma eesmärgi täitnud. IAS 28 muudatused selgitavad, et investeerimisfondid ja sarnased ettevõtted tohivad valida investeeinguobjekti kaupa, kas neid kajastada õiglases väärtuses. Lisaks selgitab muudatus, et mitte-investeeringuobjektist investor, kes omab investeerimisettevõttest sidus- või ühisettevõtet, võib valida investeeinguobjekti kaupa, kas kapitaliosaluse meetodi rakendamisel jätta alles või tagasi pöörata sidus- või ühisettevõtte poolt oma aruandes investeeingute kajastamine õiglases väärtuses.

Muudatustel ei ole mõju Kontserni finantsaruannetele.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019 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 arvele võtmise, 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 põhimõtetele, 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.

Veel vastuvõtmata standardid

„Muudatused IFRS-ides 2015-2017“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Piiratud ulatusega muudatused mõjutavad nelja standardit. IFRS 3-s selgitati, et omandaja peab ümber hindama oma varasema osaluse ühiselt kontrollitavas tegevuses, kui ta omandab selle äri üle kontrolli. Vastupidiselt, IFRS 11-s on nüüd selgesõnaliselt öeldud, et investor ei tohi ümber hinnata oma varasemat osalust, kui ta omandab või kaotab ühise kontrolli üle ühiselt kontrollitava tegevuse. Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksumõju tuleb kajastada vastavalt sellele, kuidas on tekkinud jaotatav kasum, näiteks kasumiaruandes või muus koondkasumiaruandes. Nüüd on arusaadav, et see nõue rakendub kõikides olukordades, kui omakapitalina klassifitseeritud finantsinstrumentidelt tehtud maksed on käsitletavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksumõjud tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksumäärad. Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnaliselt juhised, et laenud, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Pikaajalised investeringud sidus- ja ühissettevõttesse“ - IAS 28 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatus täpsustab, et kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeringuobjekti kahjumites ületab investeringu summa, siis enne kui nende kahjumite võrra vähendatakse selliste pikaajaliste laenude, eelisaktiivide ja sarnaste instrumentide, mis moodustavad osa netoinvesteeringust, bilansilist väärtust, tuleb neile instrumentidele rakendada IFRS 9 nõudeid.

EFTEN Kinnisvarafond AS omab ühissetvõtet EFTEN SPV11 OÜ, mille netovara on kõrgem sinna tehtud omakapitali investeeringutest. Järelikult puudub antud muudatusel mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused“ (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendamaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerimiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuvõidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turusosalised on võimelised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile)

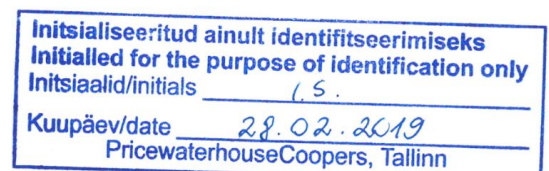
Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

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



2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest

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 allolevaid 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 endiselt suhteliselt madalal tasemel, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 7,9% kuni 9,5% (2017: 7,5% kuni 9,5%). Samuti on samale tasemele jäänud väljumistootlikkused, olles vahemikus 7,0%-8,7% (2017: 6,8%-8,7%).

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

Kontsernil on talle kuuluvates 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 kinnisvaraobjektil 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 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 ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju 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 muutuval kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

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

Tütarettevõtteid 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 tütaretevõtteid (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispõhimõtetest. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu 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		
Riikliik	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone		

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

Investeering tütar- ja ühisettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Tulu kajastamine

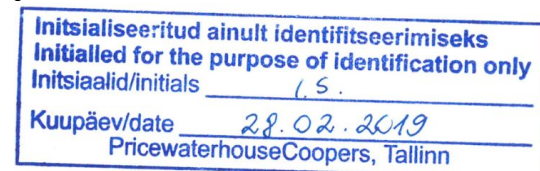
Müügitulu arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kontserni müügitulu sisaldab üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikega kokku rendivabastusperioodid, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil.



Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantseerimise komponent

Ettevõtte puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Müügitulu arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel 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

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Kontsern kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Grupp on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

iii) mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 1. jaanuar 2018 ja 31. detsember 2018 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- lepingulised varad;
- muud finantsvarad.

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes finantstulude ja –kulude koosseisus. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavalt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2018

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

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

Laenuid ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseerivate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulatsioonid summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse 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 akumulatsioonid 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 kasutuseesmärgi.

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 renditulust (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. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

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

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

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

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulvas 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 tekkepõhisel kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

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

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

Edukustasukohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

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 tulumaksuvara võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt 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 tulumaksuvard 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, %	
			31.12.2018	31.12.2017
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Tallinnas	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politseimaja	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63, Tallinn	100	100
EFTEN SPV10 OÜ	Eesti	Laki 24, Tallinn (müüdi 2018. aastal)	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 (müüdi 2017. aastal)	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 Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	100
Ühissettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

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

Seisuga 31.12.2018 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2018 või 2018 kohta	31.12.2017 või 2017 kohta
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	1 502	1 090
Muu käibevara	131	139
Käibevara kokku	1 633	1 229
Kinnisvarainvesteeringud	11 060	10 190
Põhivara kokku	11 060	10 190
VARAD KOKKU	12 693	11 419
Lühiajalised laenukohustused	4 589	97
Muud lühiajalised kohustused	17	83
Pikaajalised laenukohustused	0	4 589
KOHUSTUSED KOKKU	4 606	4 769
NETOVARA	8 087	6 650
Müügitulu	739	753
Puhaskasum	1 439	637

2018. ja 2017. aastal on investeringutes ühissettevõtetesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2018	31.12.2017
Bilansiline väärtus perioodi alguses	3 325	3 006
Kapitaliosaluse kasum (lisa 9)	719	319
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	4 044	3 325

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 31.12.2018 on kokku 8 087 tuhat eurot (31.12.2017: 6 650 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 arutati 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). 2018. aastal Kontsern tütarettevõtteid ei müünud.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu (lisa 5), s.h	4 277	4 405	4 729	4 588	5 977	6 284	658	645	0	0	15 641	15 922
Eesti	2 844	2 836	2 822	2 855	5 300	5 828	658	645	0	0	11 624	12 164
Läti	707	852	1 907	1 733	677	456	0	0	0	0	3 291	3 041
Leedu	726	717	0	0	0	0	0	0	0	0	726	717
Äritegevuse netotulu, s.h	3 789	3 884	4 456	4 286	5 479	5 785	554	543	0	0	14 278	14 498
Eesti	2 484	2 481	2 726	2 684	4 964	5 485	554	543	0	0	10 728	11 193
Läti	681	785	1 730	1 602	515	300	0	0	0	0	2 926	2 687
Leedu	624	618	0	0	0	0	0	0	0	0	624	618
Ärikasum, s.h	4 220	5 365	3 233	2 590	5 428	5 509	589	602	-217	-206	13 253	13 860
Eesti	2 783	3 080	1 771	1 131	4 957	5 395	589	602	-217	-206	9 883	10 002
Läti	727	1 471	1 462	1 459	471	114	0	0	0	0	2 660	3 044
Leedu	710	814	0	0	0	0	0	0	0	0	710	814
EBITDA, s.h	3 494	3 557	4 069	3 908	5 024	5 318	549	538	-156	-177	12 980	13 144
Eesti	2 330	2 316	2 517	2 483	4 677	5 143	549	538	-156	-177	9 917	10 303
Läti	596	674	1 552	1 425	347	175		0		0	2 495	2 274
Leedu	568	567	0	0	0	0		0		0	568	567
Ärikasum											13 253	13 860
Kasum/ - kahjum tütar- ja ühissetevõtetest (lisa 9)											719	195
Neto finantskulu (lisa 10)											-1 996	-2 119
Kasum ette tulumaksukulu											11 976	11 936
Tulumaksukulu (lisa 11)											-1 193	-2 367
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											10 783	9 569

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)										
Eesti	37 450	37 980	33 640	34 530	66 360	62 190	6 840	6 790	144 290	141 490
Läti	9 416	9 211	20 659	20 657	11 067	10 493	0	0	41 142	40 361
Leedu	7 780	7 590	0	0	0	0	0	0	7 780	7 590
Kinnisvarainvesteeringud kokku	54 646	54 781	54 299	55 187	77 427	72 683	6 840	6 790	193 212	189 441
Muud pikaajalised varad									4 132	3 386
Netovõlg									-92 845	-84 208
Muud lühiajalised varad									767	763
NETOVARA									105 266	109 382

2018. ja 2017. aastal ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

10,5% Kontserni konsolideeritud üüritulust on 2018. aastal saadud Kesko Senukai Estonia OÜ-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu pindu kolmel Kontserni tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürimike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	4 102	4 252
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	658	646
Üüritulu kaubanduspindadelt	5 753	6 118
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	4 488	4 430
Üüritulu parklalt	139	129
Muud müügitulud	501	347
Müügitulu tegevusalade löikes kokku (lisa 15)	15 641	15 922

Geograafilised piirkonnad	2018	2017
€ tuhandetes		
Eesti	11 624	12 164
Läti	3 291	3 041
Leedu	726	717
Müügitulu geograafiliste piirkondade löikes kokku	15 641	15 922

6 Müüdnud teenuste kulud

	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-436	-510
Vara kindlustus	-56	-62
Maamaks ja kinnisvaramaks	-171	-183
Parenduskulud	-250	-252
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-108	-101
Amortisatsioonikulud	-7	-5
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	29
Muud müüdnud teenuste kulud	-89	-64
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)	-1 117	-1 148

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-114	-78
Reklaam, reklaamüritused	-132	-198
Turustuskulud kokku	-246	-276

8 Üldhalduskulud

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-1 174	-1 174
Bürookulud	-33	-25
Palgakulud, s.h maksud	-57	-50
Konsultatsioonikulud	-135	-95
Regulaatori kulud	-65	-66
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	15	-223
Muud üldhalduskulud	-4	-10
Amortisatsioonikulud	-4	-4
Üldhalduskulud kokku	-1 457	-1 647

9 Kasum/ kahjum tütar- ja ühissettevõtetest

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum / kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	719	318
Kahjum tütarettevõtete müügist	0	-124
Kasum / kahjum ühissetevõtetest kokku	719	194

10 Finantskulud

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h	-1 997	-2 119
Intressikulud laenule	-1 517	-1 621
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-480	-498
Finantskulud kokku	-1 997	-2 119

11 Tulumaks

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Dividendide tulumaksukulu	-1 105	-1 892
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu	0	-350
Edasilükkunud tulumaksukulu	-88	-125
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-1 193	-2 367

Kontsernil on seisuga 31.12.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Läti ja Leedu tütaretevõtete maksuamortisatsiooni arvestusega summas 395 tuhat eurot (31.12.2017: 307 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. Muudatusel Kontserni kasumile olulist mõju ei olnud.

12 Aktsiakasum

	2018	2017
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	10 783	9 569
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	39 391 371	39 391 371
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,27	0,24
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,15	0,22

13 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoitud (lisa 19)	17 134	21 977
Sularaha	1	1
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	17 135	21 978

14 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	457	458
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-3	-15
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 19)	454	443
Muud lühiajalised nõuded	0	8
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	8
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	9	92
Muud viitlaekumised	259	163
Viitlaekumised kokku	268	255
Nõuded kokku (lisa 19)	722	706

Pikaajalised nõuded

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed (lisa 15)	51	18
Pikaajalised nõuded kokku	51	18

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2018 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2018	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	6 410	3%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	2 880	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	7 866	aug. 10	10 277	12 300	6%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 940	6 840	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 360	5 140	2%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 216	dets. 11	12 386	16 110	7%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	4 778	dets. 11	7 759	7 610	4%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	27 230	juuli. 12	31 004	36 380	17%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	6 177	märts. 13	8 107	8 744	4%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 610	jaan. 13	7 222	8 590	4%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	10 300	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 930	14 800	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	8 000	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 751	8 930	4%
Terbata büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 843	dets. 14	9 689	9 416	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	42 230	aug. 14	20 556	20 659	10%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	6 016	7 780	4%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 323	2 323	1%
Kokku		187 072		172 345	193 212	90%

Lisaks ülalloodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 on 11 060 tuhat eurot (31.12.2017: 10 190 tuhat eurot).

2018. ja 2017. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2016 (lisa 4)	2 306	203 551	205 858
Soetused ja arendused	11	4 293	4 304
Müügid ¹	0	-16 710	-16 710
Vähenedmine äriühenduste müügil (lisa 3)	0	-5 100	-5 100
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	1 088	1 088
Saldo seisuga 31.12.2017 (lisa 4)	2 317	187 122	189 441
Soetused ja arendused	6	5 425	5 431
Müügid ¹	0	-1 900	-1 900
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest ²	0	239	239
Saldo seisuga 31.12.2018 (lisa 4)	2 323	190 886	193 212

¹ Kontsern müüs 2017. aastal talle kuulunud Narva Prisma kinnisvarainvesteeringu ning sõlmis võlaõigusliku müügilepingu Tallinnas asuva Laki 24 kinnistu müügiks hinnaga 1 900 tuhat eurot. 2017. aastal laekus Laki 24 kinnistu müügi ettemaks summas 150 tuhat eurot ning ülejäänud summa laekus 2018. aasta kevadel. Kinnistute müükidega kaasnes kulusid kogusummas 120 tuhat eurot.

² Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2018. aastal põhjustas peamiselt kinnisvarainvesteeringute paranenud rahavoo prognoosid.

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	15 140	15 575
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-1 117	-1 148
Ettemaks kinnisvarainvesteeringute müügil (lisa 17)	0	150
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 17)	0	270
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 14)	51	18
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	190 886	187 122

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

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	11 985	13 753
2-5 aastat	20 460	36 504
Üle 5 aasta	4 401	4 941
Kokku	36 846	55 198

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

2018. aastal:

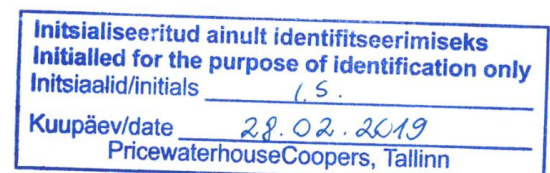
Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastast	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	54 646	Diskonteeritud rahavood	4 340	7,9%-8,6%	7,0%-8,0%	10,5
Lao- ja tootmispinnad	54 299	Diskonteeritud rahavood	4 720	8,6%-9,5%	7,8%-8,7%	4,2
Kaubanduspinnad	75 104	Diskonteeritud rahavood	6 030	8,1%-9,2%	7,5%-8,5%	8,2
Riiklik	6 840	Diskonteeritud rahavood	669	9,0%	8,2%	9,6
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 323	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	193 212					

2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastast	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
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					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objekti 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

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2018 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%			
<i>€ tuhandetes</i>								<i>Õiglase väärtus</i>		
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 906	5 894	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	58 570	57 380	56 230		
					0,0%	55 770	54 646	53 570		
					0,5%	53 310	52 270	51 220		
Lao- ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 959	5 941	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	57 820	56 680	55 560		
					0,0%	55 380	54 299	53 220		
					0,5%	53 200	52 170	51 150		
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-8 019	7 958	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	80 274	78 664	77 099		
					0,0%	76 605	75 104	73 588		
					0,5%	73 350	71 906	70 528		
Riiklik	Üüritulu muutus +/- 10%	-810	810	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	7 280	7 140	7 000		
					0,0%	6 980	6 840	6 710		
					0,5%	6 710	6 580	6 450		

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%			
<i>€ tuhandetes</i>								<i>Õiglase väärtus</i>		
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		

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

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2018	Laenu tagatis (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 325	30.04.22	1,70%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 410	3,2%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 557	15.12.20	1,70%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 880	1,5%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	12 300	1,8%
SEB	Eesti	7 029	5 496	31.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	6 840	5,2%
Swedbank	Eesti	4 133	3 142	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	5 140	3,0%
Swedbank	Eesti	4 153	3 056	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 610	2,9%
Swedbank	Eesti	8 508	6 902	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	16 110	6,6%
SEB	Eesti	20 000	17 029	31.08.19	1,33%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	36 380	16,2%
SEB	Eesti	4 740	3 848	29.12.20	1,47%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 590	3,7%
Danske	Eesti	15 622	15 310	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 100	14,5%
SEB	Läti	12 060	10 629	08.08.19	1,48%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 659	10,1%
Danske	Eesti	10 755	9 362	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	16 930	8,9%
SEB	Läti	4 561	3 983	17.04.22	3,00%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	8 744	3,8%
Swedbank	Läti	5 850	4 970	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 416	4,7%
Swedbank	Leedu	3 786	3 298	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 780	3,1%
Kokku		110 250	93 834				190 889	89,1%

Seisuga 31.12.2017 on 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 (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
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	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	39 487	33 190
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-42	-51
Lühiajalised laenukohustused kokku	39 445	33 139

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	93 745	92 155
sh. kohustuste lühiajaline osa	39 445	33 139
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	54 300	59 016
Pangalaenu	54 347	59 057
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-47	-41

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	39 487	33 190
2-5 aastat	54 347	59 057

Laenukohustuste rahavood	2018	2017
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	92 155	103 814
Saadud pangalaenuid	5 165	931
Tagastatud pangalaenuid refinantseerimisel ja investeringute müügil	-662	-8 068
Pangalaenuid annuiteetmaksed	-2 916	-3 001
Pangalaenuid saldo tütarettevõtte müügil	0	-1 562
Diskonteeritud lepingutasude muutus	3	41
Saldo perioodi lõpus	93 745	92 155

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 15)	0	166
Muud võlad tarnijatele	138	304
Võlad tarnijatele kokku	138	470
Võlad põhivaratehingutest (lisa 15)	0	105
Muud võlad	19	20
Muud võlad kokku	19	125
Käibemaks	292	321
Dividendide tulumaks ¹	0	1 104
Ettevõtte tulumaks	0	18
Üksikisiku tulumaks	2	1
Sotsiaalmaks	4	2
Maamaks, kinnisvaramaks	28	0
Muud maksuvõlad	2	1
Maksuvõlad kokku	328	1 447
Intressivõlad	30	30
Võlad töövõtjatele	5	2
Kohustus aktsionäride ees ²	9 060	4 100
Üürnike tagatisrahad	188	129
Muud viitvõlad	42	60
Viitvõlad kokku	9 325	4 321
Saadud ostjate ettemaksed	0	150
Muud ettemakstud tulud	11	27
Ettemaksed kokku	11	177
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 19)	9 821	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.

²2018. aasta septembris otsustas fondi erakorraline üldkoosolek vähendada fondi aktsiakapitali 3 939 137 euro võrra aktsia nimiväärtuse vähendamise teel ning maksta aktsionäridele aktsiakapitali vähendamise tulemusel kokku 9 060 015 eurot (0,23 eurot aktsia kohta). 2018. aasta detsembris esitas fond Äriregistrile avalduse aktsiakapitali vähendamiseks. Rahalised kanded aktsionäridele saab fond teha 7. mail 2019. Vt aktsiakapitali vähendamise kohta ka lisa 20.

Pikaajalised võlad

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	792	613
Muud pikaajalised võlad kokku (lisa 19)	792	613

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2018 arvestanud edukustasu kohustust alljärgnevalt:

	2018	2017
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	5 369	5 146
Arvestatud edukustasu kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvult (lisa 8)	-15	223
Väljamakstud edukustasu	-1 309	0
Saldo perioodi lõpus	4 045	5 369

EFTEN Kinnisvarafond AS-i 2018. aasta septembris toimunud erakorraline üldkoosolek otsustas seoses fondi tähtaja pikendamisega tasuda fondivalitsejale üldkoosoleku toimimise hetkeks müüdnud varade eest arvestatud edukustasu summas 1 309 tuhat eurot.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

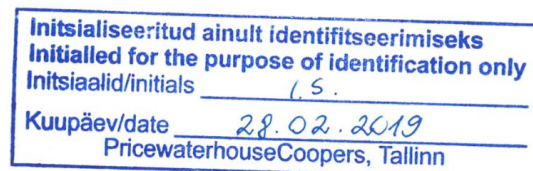
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	13	17 135	21 978
Nõuded ostjate vastu	14	454	443
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		17 589	22 421
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	93 745	92 155
Võlad tarnijatele	17	138	470
Üürnike tagatisrahad	17	980	742
Muud viitvõlad	17	9 137	4 192
Edukustasukohustused	18	4 045	5 369
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		108 045	102 928
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		1 182	1 095
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		1 182	1 095
Finantskohustused kokku		109 227	104 023



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 31.12.2018 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 75% (31.12.2017: 76%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 25% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORiga (31.12.2017: 24%). 1-kuu Euribor kõikus 2018. aastal tasemel -0,372% kuni -0,363% (2017: -0,375% kuni -0,366%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,9 baaspunkti (2017: sama). 69%-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 2-4 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäär suurenemise riski läbi laenuportfelli 50%-lise osa ujuva intressimäär (1-kuu Euribori ja 3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepingutega, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäär 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% (31.12.2018: sama). Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 31.12.2018 oli kokku 46 915 tuhat eurot, s.o 50,0% kogu laenuportfellist (31.12.2017: 48 436, s.o 52,5% kogu laenuportfellist).

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäärade vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 oli negatiivne kogusummas 1 182 tuhat eurot (31.12.2017: 1 095 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum oli 87 tuhat eurot (2017: kasum 828 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

Likviidsusrisk

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

- Üüritulude vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktiivate 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 31.12.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2017: sama) ning võla kattekordaja 2,6 (2017: sama).

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

Seisuga 31.12.2018	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	270	810	38 403	54 351	0	93 834
Intressimaksud	126	375	807	2 196	0	3 504
Intressikohustused	30	0	0	0	0	30
Võlad tarnijatele	138	0	0	0	0	138
Üürnike tagatisrahad	19	83	86	549	243	980
Muud viitvõlad	47	9 060	0	0	0	9 107
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	4 045	4 045
Finantskohustused kokku	630	10 328	39 296	57 096	4 288	111 638

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	1 315	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
Muud viitvõlad	4 162	0	0	0	0	4 162
Edukustasu kohustused	0	0	0	5 369	0	5 369
Finantskohustused kokku	5 684	1 086	32 450	66 215	137	105 572

2018. aastal saabus lõpptähtaeg Kontserni kuuel laenulepingul kogusummas (jääk 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 refinantseeriti 7 000 tuhande euro võrra suuremas summas, millest 4 500 tuhat eurot laekus Kontsernile 2018. aastal ning 2 500 tuhat eurot laekub 2019. aasta kevadel enne aktsiakapitali vähendamiseks seotud väljamakseid aktsionäridele. 2018. aastal refinantseeritud laenude uued intressimäärad jäid vahemikku 1,69%-1,8% senise 1,3% ja 1,95% asemel.

2019. aastal saabub lõpptähtaeg Kontserni neljal laenulepingul kogusummas (jääk 31.12.2018) 37 019 tuhat eurot, mistõttu on Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2018 kõigest 0,4. Nimetud laenulepingute tagatisvara õiglase väärtus on 73 969 tuhat eurot, s.h varade LTV jääb 2018. aasta lõpu seisuga vahemikku 47%-55%. Samuti on kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et nimetatud laenude refinantseerimine oleks raskendatud ning tekitaks Kontsernile likviidsusprobleeme.

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

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks 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:

	31.12.2018	31.12.2017
Aegumata	237	236
Aegunud, s.h	220	222
<i>Kuni 30 päeva</i>	209	182
<i>30-60 päeva</i>	5	7
<i>Üle 60 päeva</i>	6	33
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3	-15
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 14)	454	443

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	17 135	21 978
Nõuded ostjate vastu (lisa 14)	454	443
Maksimaalse krediidirisk kokku	17 589	22 421

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

Reiting	31.12.2018	31.12.2017
A1	0	2 554
A2	1 191	0
A3	237	0
Aa2	15 706	221
Aa3	0	19 203
Kokku (lisa 13)	17 134	21 978

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. 2018. aastal jaotati investoritele dividende kokku 5 751 tuhat eurot (14,6 eurot aktsia kohta). Lisaks otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolek 2018. aasta septembris vähendada fondi aktsiakapitali, mille tulemusel makstakse investoritele 2019. aasta kevadel lisaks kokku 9 060 tuhat eurot (23 senti aktsia kohta). 2017. aastal jaotati investoritele dividende tavapärasest suuremas summas, kokku 8 600 tuhande euro ulatuses (21,8 eurot aktsia kohta), seoses Narva Prisma ning Stabu 10 büroohonete müükidega.

2019. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafondi juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada 2018. aasta kasumist dividendideks 7 114 tuhat eurot.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglates 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 31.12.2018 ega 31.12.2017 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaperid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2018 oli 23 635 tuhat eurot (31.12.2017: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2018 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 euron.

2018. aasta septembris otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolek vähendada fondi aktsiakapitali aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,6 eurot 0,5 eurole. Aktsiakapital väheneb seoses nimetatud otsusega kokku 3 939 tuhande euro võrra ning ülekursi 5 121 tuhande euro võrra, seega aktsiakapitali vähendamisel tehakse väljamakseid aktsionäridele 9 060 tuhande euro ulatuses. Seisuga 31.12.2018 oli EFTEN Kinnisvarafond AS esitanud Äriregistrile avalduse aktsiakapitali vähendamiseks ning Äriregister tegi vastava kande 7. jaanuaril 2019. Kontserni finantsaruannetes on seisuga 31.12.2018 aktsiakapitali vähendamine kajastatud kohustuste koosseisus, kuivõrd bilansipäeva seisuga esines kindlus, et kolmandatel osapooltel ei ole seoses nimetatud tehinguga tekkinud vastuväiteid ega nõudeid fondi vastu. EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali suurus on pärast nimetatud tehingut 19 696 tuhat eurot.

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

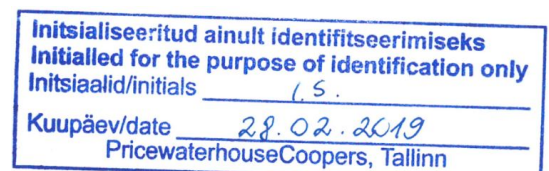
Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisan 27.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	50 833	46 322
Potentsiaalne tulumaksukohustus	10 167	9 264
Dividendidena on võimalik välja maksta	40 666	37 058

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018 ning 31.12.2017.



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;
- Ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-ilt 2018. aastal valitsemisteenust summas 1 174 tuhat eurot (2017: sama), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2018. ega 2017. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2018. ja 2017. aastal kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 37 tuhande euro ulatuses (2017: 29 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtte 2018. aastal 20 tuhande euro ulatuses tööjõumaksudid (2017: sama). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2018. ega ka 2017. 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 rahuldas 17.06.2016 otsusega hagi osaliselt, mõistes EFTEN SPV7 OÜ-ilt 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 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.

31.01.2018 tegi tegi Riigikohus menetlusse võtmisest keeldumise määruse, kuivõrd menetlusse võtmist võimaldavate asjaolude puudumise tõttu oli kaebus põhjendamatu. 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 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 investeringud tütar- ja ühisettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	1 827	1 078
Brutokasum	1 827	1 078
Üldhalduskulud	-2 041	-1 445
Ärikasum	-214	-367
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	10 343	10 912
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	719	318
Finantstulud	94	81
Finantskulud	-249	-266
Kasum enne tulumaksu	10 693	10 678
Dividendide tulumaksukulu	0	-283
Aruandeaasta puhaskasum	10 693	10 395

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	3 022	7 658
Nõuded ja viitlaekumised	13 201	4 634
Käibevara kokku	16 223	12 292
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	98 570	103 207
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	4 044	3 325
Pikaajalised nõuded	2 086	2 776
Põhivara kokku	104 700	109 308
VARAD KOKKU	120 923	121 600
Laenukohustused	5 719	6 719
Võlad ja ettemaksud	9 938	4 977
Lühiajalised kohustused kokku	15 657	11 696
Edukustasu kohustus	0	520
Pikaajalised kohustused kokku	0	520
Kohustused kokku	15 657	12 216
Aktsiakapital	23 635	23 635
Ülekurs	37 496	37 496
Kohustuslik reservkapital	3 544	3 024
Registreerimata aktsiakapitali ja ülekursi vähendamine	-9 060	0
Jaotamata kasum	49 651	45 229
Omakapital kokku	105 266	109 384
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	120 923	121 600

26 **Emattevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	2018	2017
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	10 693	10 395
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja finantskulud	154	185
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-5 393	-4 158
Saadud dividendid	-5 670	-7 073
Edukustasu kohustuse muutus	790	191
Ettevõtte tulumaksukulu	0	283
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	574	-177
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-1 355	-47
Rahavood äritegevusest kokku	-781	-224
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete müük	0	7 703
Antud laenud	-4 232	-1 642
Antud laenude tagasimaksed	2 862	190
Saadud dividendid	8 613	4 860
Saadud intressid	3	457
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 246	11 568
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenude tagasimaksed	-1 000	-180
Makstud intressid	-30	-133
Makstud dividendid	-9 851	-4 500
Makstud dividendide tulumaks	-220	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-11 101	-4 813
RAHAVOOD KOKKU	-4 636	6 531
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 658	1 127
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 636	6 531
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 022	7 658

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Registreerimata aktsiakapitali ja ülekursi vähendamine	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2016	23 635	37 496	2 303	0	44 155	107 589
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-8 600	-8 600
Eraldised reservkapitali	0	0	721	0	-721	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	0	10 395	10 395
Saldo 31.12.2017	23 635	37 496	3 024	0	45 229	109 384
Aktsiakapitali vähendamine	0	0	0	-3 939	0	-3 939
Ülekursi vähendamine	0	0	0	-5 121	0	-5 121
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-5 751	-5 751
Eraldised reservkapitali	0	0	520	0	-520	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	0	10 693	10 693
Saldo 31.12.2018	23 635	37 496	3 544	-9 060	49 651	105 266

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisan 20.

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

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	105 266	109 384
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-102 614	-106 532
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	102 614	106 532
Kokku	105 266	109 384



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 2018 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 2018;
- 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 auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste 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 2019

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018	50 833 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	540 000
Dividendide jaotamine	7 114 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	43 179 000

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

Juhatuses liige

28. veebruar 2019. a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2018. a majandusaasta 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

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2018	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 827	100%	jah