



EfTEN Capital

Konsolideeritud poolaasta aruanne 2019

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeperioodi algus: 01.01.2019

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2019

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

| | |
|--|----------|
| | 2 |
| TEGEVUSARUANNE | 2 |
| KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE | 6 |
| KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE | 6 |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE | 6 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE | 7 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE | 8 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE | 9 |
| LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE | 10 |
| 1 Üldine informatsioon | 10 |
| 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused | 11 |
| 2.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest | 11 |
| 3 Tütar- ja ühissettevõtted | 17 |
| 4 Segmendiaruandlus | 18 |
| 5 Müügitulu | 19 |
| 6 Müüdü teenuste kulud | 19 |
| 7 Turustuskulud | 20 |
| 8 Üldhalduskulud | 20 |
| 9 Kasum/ kahjum tütar- ja ühissetevõtetest | 20 |
| 10 Finantskulud | 20 |
| 11 Tulumaks | 21 |
| 12 Aktsiakasum | 21 |
| 13 Raha ja raha ekvivalendid | 21 |
| 14 Nõuded ja viitlaekumised | 21 |
| 15 Kinnisvarainvesteeringud | 22 |
| 16 Laenukohustused | 25 |
| 17 Võlad ja ettemaksed | 26 |
| 18 Edukustasu kohustus | 27 |
| 19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine | 27 |
| 20 Aktsiakapital | 31 |
| 21 Tingimuslikud kohustused | 31 |
| 22 Tehingud seotud osapooltega | 31 |
| 23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne | 32 |
| 24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss | 33 |
| 25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne | 34 |
| 26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 35 |
| Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. aasta poolaasta aruandele | 36 |

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2019. aasta esimese kuue kuu müügitulu oli 7,946 miljonit eurot, suurendes 3% (222 tuhat eurot) võrreldes 2018. aasta esimese poolega. Müügitulu suurenemine võrreldes eelmise aasta esimese poolega on tulnud peamiselt tänu UKU Keskuse ning RAF Centrs'i ümberehitusele ning NTP logistikapargi vakantsuse vähenemisele. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 3,922 miljonit eurot (2018 I poolaasta: 4,471 tuhat eurot). Puhaskasum vähenes 2019. aastal olulises osas peamiselt seoses suuremas mahus makstud dividendidega ning sellega seotud tulumaksukuluga, samuti seoses kapitaliosaluse kahjumiga ühisettevõttest (EFTEN SPV11, hotell Palace omanikettevõte).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. aasta I poolaastal 93% (2018 I poolaasta: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja paranduskulud) nii 2019. kui ka 2018. aasta esimeses pooles 7% müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aasta I poolaastal müügitulust 17,9%. 2018. aasta I poolaastal jäi sama näitaja 16,7% tasemele.

| | I poolaasta | |
|---|--------------|--------------|
| | 2019 | 2018 |
| <i>€ miljonites</i> | | |
| Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud | 7,946 | 7,724 |
| Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud | -0,698 | -0,657 |
| Intrassikulud ja intressitulud | -1,015 | -0,970 |
| Neto üüritulu miinus finantskulud | 6,233 | 6,097 |
| Valitsemistasud | -0,557 | -0,587 |
| Muud tulud ja -kulud | -0,165 | -0,047 |
| Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühisettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu | 5,511 | 5,463 |

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2019 203,791 miljonit eurot (31.12.2018: 215,246 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 193,428 miljonit eurot (31.12.2018: 193,212 miljonit eurot).

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| <i>€ miljonites</i> | | |
| Kinnisvarainvesteeringud | 193,428 | 193,212 |
| Muud pikaajalised varad | 3,501 | 4,132 |
| Käibevara, v.a raha | 0,536 | 0,767 |
| Netovõlg | -95,718 | -92,845 |
| Puhasväärtus (NAV) | 101,747 | 105,266 |
| Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides | 2,58 | 2,67 |

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2019. aasta I poolaastal pikendas Kontsern olemasolevaid laene kogusummas 20 miljonit eurot, millele lisaks kaasati refinantseerimisel lisavahendeid summas 2,5 miljonit eurot.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on poolaasta lõpu seisuga 2,0% (31.12.2018: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 49% (31.12.2018: sama). Kontserni laenulepingutest on seisuga 30.06.2019 48,5% seotud fikseeritud Euribori tasemetega 0,60%-0,67% (31.12.2018: 50%).

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2019. aasta kevadel otsustas EFTEN Kinnisvarafondi üldkoosolek jaotada 2018. aasta kasumist (neto)dividende summas 7 090 tuhat eurot, s.o 18 senti aktsia kohta. 2018. aasta kevadel maksis EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele netovidende 5 357 tuhat eurot, s.o 13,6 senti aktsia kohta. Lisaks otsustas EFTEN Kinnisvarafondi erakorraline üldkoosolek 2018. aasta septembris vähendada fondi aktsiakapitali, mille tulemusel tehti väljamakseid aktsionäridele kokku 9 060 tuhande euro ulatuses (23 senti aktsia kohta). Samuti otsustas erakorraline üldkoosolek maksta 2018. aasta sügisel aktsionäridele lisadividende summas 394 tuhat eurot (1 sent aktsia kohta).

Peamised finantsnäitajad:

| 6 kuu kohta | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|-------------|------------|------------|
|-------------|------------|------------|

| | | |
|--|-------|-------|
| ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100 | 3,8 | 4,1 |
| ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100 | 1,9 | 2,1 |
| ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹ | 7,5 | 7,3 |
| EBITDA (€ tuhandetes) | 6 577 | 6 517 |
| EBITDA marginaal, % | 83% | 84% |
| EBIT (€ tuhandetes) | 6 321 | 6 110 |
| EBIT marginaal, % | 80% | 79% |
| Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) | 0,3 | 0,4 |
| DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed) | 2,5 | 2,6 |

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2019. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil 19 (31.12.2018: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 193,428 miljonit eurot ning soetusmaksumus 172,825 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissettevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 30.06.2019 seisuga oli 11,030 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 30.06.2019 | Kontserni osalus | Soetusmaksumus | Õiglase väärtus | Üüri netopind | Oodatav üüritulu aastas | Täituvus, % | Keskmine üürilepingute pikkus |
|--|------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------------|-------------|-------------------------------|
| Tallinna Külmhoone | 100 | 6 237 | 6 480 | 6 863 | 567 | 100 | 3,0 |
| Kuuli 10/Punane 73 | 100 | 9 171 | 10 380 | 15 197 | 839 | 100 | 8,7 |
| Betooni 1a | 100 | 7 347 | 7 990 | 10 678 | 687 | 100 | 1,8 |
| Betooni 6 | 100 | 9 781 | 8 960 | 16 838 | 753 | 96 | 2,4 |
| Nordic Technology Park | 100 | 20 627 | 20 683 | 42 230 | 1 928 | 96 | 1,4 |
| Logistika/ ladu kokku | | 53 163 | 54 493 | 91 806 | 4 774 | 97 | 3,1 |
| Võru Rautakesko | 100 | 3 270 | 2 900 | 3 120 | 246 | 100 | 3,8 |
| UKU Keskus | 100 | 10 296 | 12 300 | 7 866 | 954 | 98 | 4,3 |
| Mustika Keskus | 100 | 31 057 | 36 400 | 27 244 | 2 867 | 90 | 4,3 |
| RAF Centrs | 100 | 8 107 | 8 744 | 6 177 | 766 | 99 | 2,8 |
| Depo kaubanduskeskus Jelgavas | 100 | 2 323 | 2 323 | | arendusjärgus | | |
| Tammsaare tee Rautakesko | 100 | 12 930 | 14 800 | 9 120 | 1 258 | 100 | 2,7 |
| Kaubandus kokku | | 67 983 | 77 467 | 53 527 | 6 091 | 97 | 3,8 |
| Lauteri 5 | 100 | 3 360 | 5 170 | 3 942 | 402 | 96 | 2,2 |
| Pärnu mnt 102 | 100 | 12 386 | 16 070 | 9 178 | 1 172 | 93 | 2,3 |
| Pärnu mnt 105 | 100 | 7 856 | 7 740 | 4 778 | 611 | 98 | 2,0 |
| Kadaka tee 63 | 100 | 7 411 | 8 420 | 7 610 | 736 | 92 | 3,0 |
| Terbata büroohoone | 100 | 9 710 | 9 368 | 4 843 | 689 | 100 | 1,2 |
| Menulio 11 politseimaja | 100 | 6 016 | 7 800 | 5 620 | 675 | 100 | 4,0 |
| Büroo kokku | | 46 739 | 54 568 | 35 971 | 4 285 | 96 | 2,4 |
| Rakvere Politseimaja (riiklik) | 100 | 4 940 | 6 900 | 5 744 | 676 | 100 | 6,3 |
| Hotell Palace (hotellid) | 50 | 10 957 | 11 030 | 4 870 | 755 | 100 | |
| Kokku | | 183 782 | 204 458 | 191 918 | 16 581 | 97 | 3,1 |

Seisuga 30.06.2019 on Kontsernil kokku 329 (31.12.2018: 331) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 52,3% moodustab 12 kliendi lepingujärgne tulu.

| Klient | % konsolideeritud üüritulust |
|---|------------------------------|
| Kesko Senukai Estonia AS | 9,9% |
| Prisma Peremarket AS | 9,0% |
| Logistika Pluss OÜ | 5,6% |
| Riigi Kinnisvara | 4,5% |
| DHL Logistics Estonia OÜ | 4,5% |
| Premia Tallinna Külmuhoone AS | 3,7% |
| Eesti Energia AS | 3,5% |
| Viniaus apskritis vyriausiasis policijos komisariatas | 2,8% |
| Livonia Print SIA | 2,7% |
| Kinnisvaravalduse AS | 2,2% |
| Icefire OÜ | 2,1% |
| Dukascopy Bank SA Sveices Konfederacija | 2,0% |
| Ülejäänud | 48% |

Kinnisvarainvesteeringud 2019. aasta I poolaastal

Kontsern ei teinud EFTEN Kinnisvarafond ühtegi uut kinnisvarainvesteeringut, keskendudes olemasoleva portfelli juhtimisele. Kuna fondi investeerimisperiood on lõppenud, siis fondi uut aktsiakapitali enam ei kaasata.

Fondi lõpptähtaeg saabub 2027. aastal. Fond jätkab oma strateegiliste eesmärkide elluviimist, milleks on väiksemate investeeringute müük, ning keskendumine suurematele investeeringutele.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Alates 2016. aastast on Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnanud sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus langes 2019. aasta I poolaastal ümberhindamiste tulemusel 0,1% (2018 I poolaasta: väärtus langes 0,2%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kahjumit 0,256 miljonit eurot (2018 I poolaasta: kahjum 0,407 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 2018. aastaga jäid Kontserni kinnisvaraportelli väljumistootlikkused ja diskontomäärad enamikes kinnisvaraobjektides samale tasemele ning olid vastavalt vahemikus 7,0%-8,7% ning 7,9%-9,5%.

Aktsiainfo

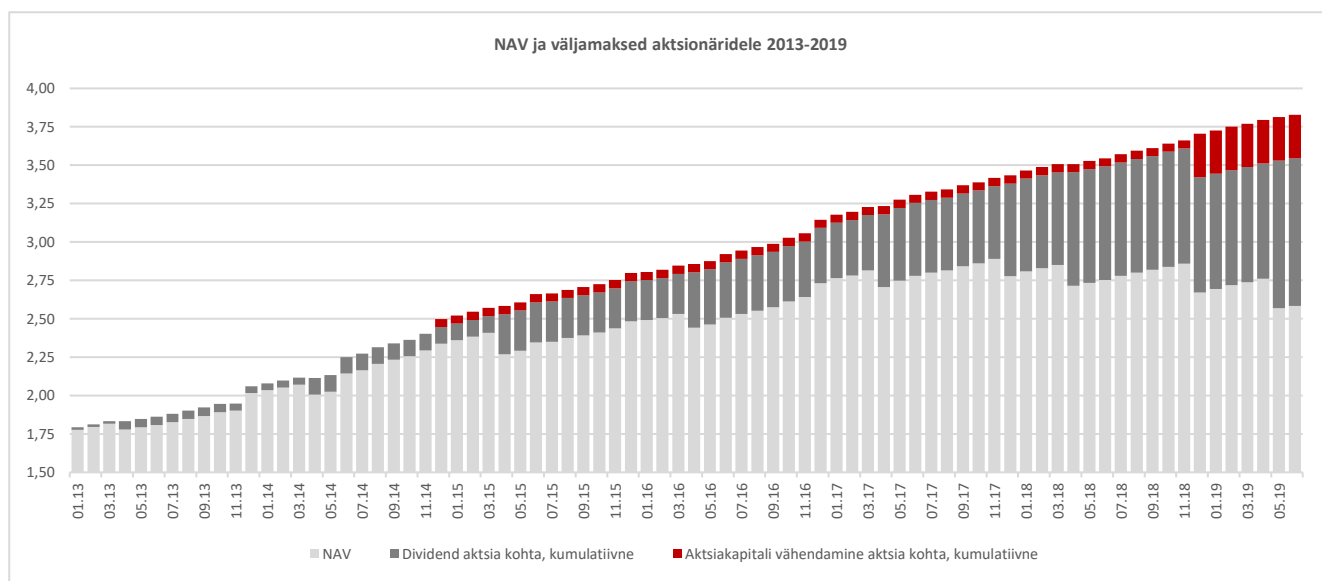
Seisuga 30.06.2019 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 52,071 miljonit eurot (31.12.2018: 61,131 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 30.06.2019 oli 39 391 371 tükki (31.12.2018: sama).

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli 30.06.2019 seisuga 2,58 eurot, vähenedes esimesel poolaastal 3,3%. NAV vähenes seoses dividendimaksuga kogusummas 7,090 tuhat eurot (18 senti aktsia kohta). Ilma kasumi jaotamiseta oleks EFTEN Kinnisvarafondi NAV poole aastaga kasvanud 5,5%. Fondi viimase 12 kuu investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli seisuga 30.06.2019 18,1% (31.12.2018: 17,6%).

| € tuhandetes | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus | 101 747 | 105 266 |
| Aktsiate arv bilansipäeval | 39 391 371 | 39 391 370 |
| IFRS puhasväärtus aktsia kohta, eurodes | 2,58 | 2,67 |

Lisaks ülal nimetatud 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 kinnisvarateetvõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hägustavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

| € tuhandetes | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|--|----------------|----------------|
| IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus | 101 747 | 108 405 |
| Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine | 444 | 395 |
| Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine | 1 533 | 1 186 |
| EPRA vara puhasväärtus | 103 724 | 109 986 |
| Aksiaste arv bilansipäeval | 39 391 371 | 39 391 370 |
| EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes | 2,63 | 2,79 |
| EPRA NAV kasv, eurodes | -0,08 | -0,02 |
| Makstud dividend aktsia kohta, eurodes | 0,18 | 0,14 |
| Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes | 0,032 | 0,03 |
| Aksiakapitali vähendamine aktsia kohta, eurodes | 0,00 | 0,00 |
| Perioodi raamatupidamislik tulems aktsia kohta, eurodes | 0,133 | 0,148 |
| Perioodi raamatupidamislik tulems aktsia kohta, kasv | 4,9% | 5,3% |



EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2019

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

| | Lisad | I poolaasta 2019 | 2018 |
|---|-------------|---------------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | |
| Müügitulu | 4,5 | 7 946 | 7 724 |
| Müüdüd teenuste kulu | 6 | -583 | -547 |
| Brutokasum | | 7 363 | 7 177 |
| Turustuskulud | 7 | -115 | -110 |
| Üldhalduskulud | 8 | -678 | -724 |
| Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest | 15 | -256 | -407 |
| Muud äritulud ja -kulud | | 7 | 174 |
| Ärikasum | 4 | 6 321 | 6 110 |
| Kasum / kahjum tütar- ja ühissettevõtetest | 9 | -67 | 414 |
| Intressitulud | | 1 | 1 |
| Finantskulud | 10 | -1 016 | -971 |
| Kasum enne tulumaksu | | 5 239 | 5 554 |
| Tulumaksukulu | 11 | -1 317 | -1 083 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 4,12 | 3 922 | 4 471 |

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

| KOONDKASUMIARUANNE | | I poolaasta 2019 | 2018 |
|---|----|---------------------|--------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | |
| Aruandeperioodi puhaskasum | | 3 922 | 4 471 |
| Muu koondkasum/-kahjum: | | | |
| Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum | 19 | -351 | -91 |
| Muu koondkasum/-kahjum kokku | | -351 | -91 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | | 3 571 | 4 380 |

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

| | Lisad | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| € tuhandetes | | | |
| VARAD | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 13 | 6 326 | 17 135 |
| Nõuded ja viitlaekumised | 14 | 458 | 722 |
| Ettemakstud kulud | | 64 | 31 |
| Varud | | 14 | 14 |
| Käibevara kokku | | 6 862 | 17 902 |
| Pikaajalised nõuded | 14 | 80 | 51 |
| Ühisettevõtete osad | 3 | 3 378 | 4 044 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 4,15 | 193 428 | 193 212 |
| Materiaalne põhivara | | 43 | 37 |
| Põhivara kokku | | 196 929 | 197 344 |
| VARAD KOKKU | | 203 791 | 215 246 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL | | | |
| Laenukohustused | 16 | 24 456 | 39 445 |
| Tuletisinstrumendid | 19 | 1 533 | 1 182 |
| Võlad ja ettemaksed | 17 | 693 | 9 821 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 26 682 | 50 448 |
| Laenukohustused | 16 | 70 163 | 54 300 |
| Muud pikaajalised võlad | 17 | 761 | 792 |
| Edukustasu kohustus | 18 | 3 994 | 4 045 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus | 11 | 444 | 395 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 75 362 | 59 532 |
| Kohustused kokku | | 102 044 | 109 980 |
| Aktiikapital | 20 | 19 696 | 23 635 |
| Ülekurss | | 32 375 | 37 496 |
| Kohustuslik reservkapital | 20 | 4 084 | 3 544 |
| Aktiikapitali vähendamise reserv | 20 | 0 | -9 060 |
| Riskimaandamise reserv | 19 | -1 533 | -1 182 |
| Jaotamata kasum | 21 | 47 125 | 50 833 |
| Omakapital kokku | | 101 747 | 105 266 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 203 791 | 215 246 |

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

| | Lisad | I poolaasta | |
|---|-----------|----------------|----------------|
| | | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | | |
| Puhaskasum | | 3 922 | 4 471 |
| <i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i> | | | |
| Kasum/ kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil | 9 | 67 | -414 |
| Intressitulud | | -1 | 0 |
| Finantskulud | 10 | 1 016 | 971 |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum | 15 | 256 | 407 |
| Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum / -kahjum | | 0 | -50 |
| Edukustasu kohustuse muutus | 8 | -51 | -34 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | | 5 | 5 |
| Tulumaksukulu | 11 | 1 317 | 1 083 |
| Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku | | 2 609 | 1 967 |
| Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid | | 6 531 | 6 438 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus | | 68 | 78 |
| Rahavood äritegevusest kokku | | 6 599 | 6 516 |
| Materiaalse põhivara soetus | | -9 | -1 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus | | -451 | -3 491 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük | | 0 | 1 800 |
| Saadud dividendid | 3 | 600 | 0 |
| Saadud intressid | | 1 | 1 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | | 141 | -1 691 |
| Saadud laenud | 16 | 2 500 | 2 665 |
| Laenude tagasimaksed kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel | 16 | 0 | -661 |
| Laenude graafikujärgsed tagasimaksed | 16 | -1 606 | -1 348 |
| Makstud intressid | | -1 025 | -967 |
| Aktsiakapitali vähendamine | 20 | -9 060 | 0 |
| Makstud dividendid | 19 | -7 090 | -9 457 |
| Makstud dividendide tulumaks | 12 | -1 268 | -2 021 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | -17 549 | -11 789 |
| RAHAVOOD KOKKU | | -10 809 | -6 964 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 13 | 17 135 | 21 978 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | -10 809 | -6 964 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 13 | 6 326 | 15 014 |

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

| | Aktiikapital | Ülekurs | Kohustuslik reservkapital | Aktiikapitali vähendamise reserv | Riskimaandamise reserv | Jaotamata kasum | Kokku |
|---|---------------|---------------|------------------------------|--|---------------------------|--------------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | |
| Saldo 31.12.2017 | 23 635 | 37 496 | 3 024 | 0 | -1 095 | 46 322 | 109 382 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -5 357 | -5 357 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 520 | 0 | 0 | -520 | 0 |
| Tehingud omanikega kokku | 0 | 0 | 520 | 0 | 0 | -5 877 | -5 357 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 471 | 4 471 |
| Muu koondkahjum | 0 | 0 | 0 | 0 | -91 | 0 | -91 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 0 | 0 | 0 | 0 | -91 | 4 471 | 4 380 |
| Saldo 30.06.2018 | 23 635 | 37 496 | 3 544 | 0 | -1 186 | 44 915 | 108 405 |
| Saldo 31.12.2018 | 23 635 | 37 496 | 3 544 | -9 060 | -1 182 | 50 833 | 105 266 |
| Aktiikapitali vähendamine | -3 939 | -5 121 | 0 | 9 060 | 0 | 0 | 0 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -7 090 | -7 090 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 540 | 0 | 0 | -540 | 0 |
| Tehingud omanikega kokku | -3 939 | -5 121 | 540 | 9 060 | 0 | -7 630 | -7 090 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 922 | 3 922 |
| Muu koondkahjum | 0 | 0 | 0 | 0 | -351 | 0 | -351 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 0 | 0 | 0 | 0 | -351 | 3 922 | 3 571 |
| Saldo 30.06.2019 | 19 696 | 32 375 | 4 084 | 0 | -1 533 | 47 125 | 101 747 |

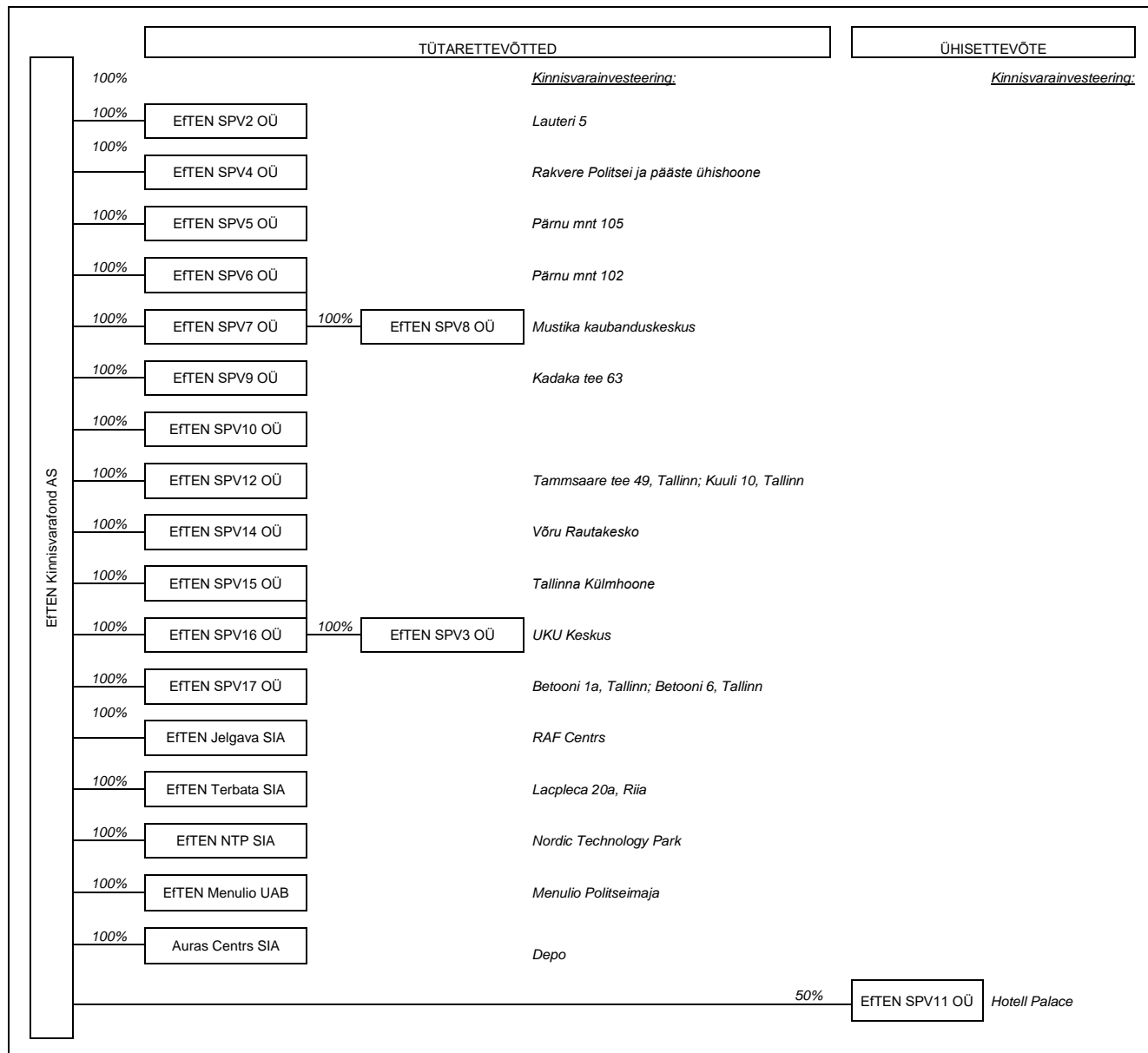
Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 20.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

1 Üldine informatsioon

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2019 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Kokkuvõtte 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 järgmisi arvestusvaldkondi:

2.1.1 Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu 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.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Alates 2016. aastast hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulul, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

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

2.1.2 Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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

2.1.3 Investeeringisettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringisettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond AS ei vasta investeeringisettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringisühingu 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 investeeringisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

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

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

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

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

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

| Ärisegment / Riik | Eesti | Läti | Leedu |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Büroopinnad | Lauteri 5, Tallinn | Terbata büroohoone, Riia | Menulio 11, Vilnius |
| | Pärnu mnt 105, Tallinn | | |
| | Pärnu mnt 102, Tallinn | | |
| | Kadaka tee 63 | | |
| Lao- ja tootmispinnad | Kuuli 10, Tallinn | Nordic Technology Park, Riia | |
| | Premia Külmhoone, Tallinn | | |
| | Betooni 1a, Tallinn | | |
| | Betooni 6, Tallinn | | |
| Kaubanduspinnad | UKU Keskus, Viljandi | RAF Centrs, Jelgava | |
| | Mustika Kaubanduskeskus, Tallinn | Depo, Jelgava | |
| | Tammsaare tee Rautakesko | | |
| | Võru Rautakesko | | |
| Riiklik | Rakvere Politsei ja pääste ühishoone | | |

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

Investeering tütar- ja ühissettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütarettevõtetesse ja ühissettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete ja ühissettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

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

- finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügi valmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata.

Kontsernil on 2018. ja 2019. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu ja nõuded“.

Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Omakapitalis akumulierenud summad klassifitseeritakse ümber 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 akumulierenud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehingu toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma 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 rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

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

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

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

Finantskohustused

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

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

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

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

Edukustasukohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis ning Lätis registreeritud tütarettevõtted

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

Leedu 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.

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

3 Tütar- ja ühissettevõtted

| Ettevõtte nimi | Asukoha- maa | Kinnisvarainvesteering | Kontserni osalus, % | |
|-------------------------|-----------------|--|---------------------|------------|
| | | | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
| 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 | - | 100 | 100 |
| EFTEN SPV12 OÜ | Eesti | Kuuli 10; Tammsaare tee Rautakesko | 100 | 100 |
| EFTEN SPV14 OÜ | Eesti | Võru Rautakesko | 100 | 100 |
| EFTEN SPV15 OÜ | Eesti | Tallinna Külmoone | 100 | 100 |
| EFTEN SPV16 OÜ | Eesti | Narva Prisma - kinnisvarainvesteering müüdud | 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 ehitusmaterjalide kaupluse kinnistu | 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 30.06.2019 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

| | 30.06.2019 või 6 kuud 2019 kohta | 30.06.2018 või 6 kuud 2018 kohta |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| EFTEN SPV11 OÜ | | |
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 196 | 1 304 |
| Muu käibevara | 88 | 86 |
| Käibevara kokku | 284 | 1 390 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 11 030 | 10 810 |
| Põhivara kokku | 11 030 | 10 810 |
| VARAD KOKKU | 11 314 | 12 200 |
| Lühiajalised laenukohustused | 4 542 | 100 |
| Muud lühiajalised kohustused | 17 | 82 |
| Lühiajalised kohustused kokku | 4 559 | 182 |
| Pikaajalised laenukohustused | 0 | 4 540 |
| Pikaajalised kohustused kokku | 0 | 4 540 |
| KOHUSTUSED KOKKU | 4 559 | 4 722 |
| NETOVARA | 6 755 | 7 478 |
| Müügitulud | 304 | 317 |
| Puhaskasum | -133 | 829 |

2019. ja 2018. aasta I poolaastal on investeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

| | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
|---|--------------|--------------|
| Bilansiline väärtus perioodi alguses | 4 044 | 3 325 |
| Saadud dividendid | -600 | 0 |
| Kapitaliosaluse kasum (lisa 9) | -66 | 414 |
| Bilansiline väärtus perioodi lõpus | 3 378 | 3 739 |

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 30.06.2019 on kokku 6 755 tuhat eurot (30.06.2018: 7 478 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetevõttest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetevõtte netovara väärtusega.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

| I poolaasta | Büroo | | Ladu ja tootmine | | Kaubandus | | Riiklik | | Allokeerimata | | Kokku | |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | | | | | |
| Müügitulu (lisa 5), s.h | 2 062 | 2 130 | 2 429 | 2 331 | 3 119 | 2 934 | 336 | 329 | 0 | 0 | 7 946 | 7 724 |
| Eesti | 1 374 | 1 419 | 1 400 | 1 413 | 2 728 | 2 620 | 336 | 329 | 0 | 0 | 5 838 | 5 781 |
| Läti | 325 | 359 | 1 029 | 918 | 391 | 314 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 745 | 1 591 |
| Leedu | 363 | 352 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 363 | 352 |
| Äritegevuse netotulu, s.h | 1 885 | 1 896 | 2 282 | 2 181 | 2 797 | 2 711 | 284 | 279 | 0 | 0 | 7 248 | 7 067 |
| Eesti | 1 217 | 1 244 | 1 327 | 1 365 | 2 484 | 2 466 | 284 | 279 | 0 | 0 | 5 312 | 5 354 |
| Läti | 298 | 351 | 955 | 816 | 313 | 245 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 566 | 1 412 |
| Leedu | 370 | 301 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 370 | 301 |
| Ärikasum, s.h | 1 414 | 1 965 | 2 197 | 1 061 | 2 465 | 2 924 | 328 | 300 | -83 | -139 | 6 321 | 6 111 |
| Eesti | 847 | 1 387 | 1 368 | 371 | 2 256 | 2 624 | 328 | 300 | -83 | -139 | 4 716 | 4 543 |
| Läti | 209 | 309 | 829 | 690 | 209 | 300 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 247 | 1 299 |
| Leedu | 358 | 269 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 358 | 269 |
| EBITDA, s.h | 1 723 | 1 729 | 1 713 | 1 982 | 1 943 | 2 547 | 280 | 276 | -83 | -94 | 5 576 | 6 440 |
| Eesti | 1 116 | 1 143 | 845 | 1 253 | 1 713 | 2 394 | 280 | 276 | -83 | -94 | 3 871 | 4 972 |
| Läti | 265 | 309 | 868 | 729 | 230 | 153 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 363 | 1 191 |
| Leedu | 342 | 277 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 342 | 277 |
| Ärikasum | | | | | | | | | | | 6 321 | 6 111 |
| Kasum/ - kahjum tütar- ja ühissetevõtetest (lisa 9) | | | | | | | | | | | -67 | 414 |
| Neto finantskulu (lisa 10) | | | | | | | | | | | -1 015 | -971 |
| Kasum ette tulumaksukulu | | | | | | | | | | | 5 239 | 5 554 |
| Tulumaksukulu (lisa 11) | | | | | | | | | | | -1 317 | -1 083 |
| ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM | | | | | | | | | | | 3 922 | 4 471 |

SEGMENTI VARAD

| Bilansipäeva seisuga | Büroo | | Ladu ja tootmine | | Kaubandus | | Riiklik | | Kokku | |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 30.06.19 | 31.12.18 | 30.06.19 | 31.12.18 | 30.06.19 | 31.12.18 | 30.06.19 | 31.12.18 | 30.06.19 | 31.12.18 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | | | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15) | | | | | | | | | | |
| Eesti | 37 400 | 37 450 | 33 810 | 33 640 | 66 400 | 66 360 | 6 900 | 6 840 | 144 510 | 144 290 |
| Läti | 9 368 | 9 416 | 20 683 | 20 659 | 11 067 | 11 067 | 0 | 0 | 41 118 | 41 142 |
| Leedu | 7 800 | 7 780 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 7 800 | 7 780 |
| Kinnisvarainvesteeringud kokku | 54 568 | 54 646 | 54 493 | 54 299 | 77 467 | 77 427 | 6 900 | 6 840 | 193 428 | 193 212 |
| Muud pikaajalised varad | | | | | | | | | 3 501 | 4 132 |
| Netovõlg | | | | | | | | | -95 718 | -92 845 |
| Muud lühiajalised varad | | | | | | | | | 536 | 767 |
| NETOVARA | | | | | | | | | 101 747 | 105 266 |

2019. ja 2018. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

5 Müügitulu

| Tegevusalad | I poolaasta | |
|--|--------------|--------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Üüritulu büroopindadelt | 1 982 | 2 041 |
| Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt | 336 | 329 |
| Üüritulu kaubanduspindadelt | 3 007 | 2 834 |
| Üüritulu lao- ja logistikapindadelt | 2 292 | 2 220 |
| Üüritulu parklalt | 83 | 71 |
| Muud müügitulud | 246 | 229 |
| Müügitulu tegevusalade löikes kokku | 7 946 | 7 724 |

| Geograafilised piirkonnad | I poolaasta | |
|--|--------------|--------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Eesti | 5 838 | 5 781 |
| Läti | 1 746 | 1 591 |
| Leedu | 362 | 352 |
| Müügitulu geograafiliste piirkondade löikes kokku | 7 946 | 7 724 |

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

6 Müüdnud teenuste kulud

| Müüdnud teenuste kulu | I poolaasta | |
|--|-------------|-------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Üüripindade remont ja hooldus | -194 | -223 |
| Vara kindlustus | -29 | -28 |
| Maamaks ja kinnisvaramaks | -88 | -86 |
| Parenduskulud | -193 | -122 |
| Vakantsete pindade kommunaalkulud | -72 | -56 |
| Amortisatsioonikulud | -4 | -3 |
| Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus | 0 | 1 |
| Muud müüdnud teenuste kulud | -3 | -30 |
| Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15) | -583 | -547 |

7 Turustuskulud

| | I poolaasta | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Üüripindade vahendustasud | -11 | -42 |
| Reklaam, reklaamüritused | -104 | -68 |
| Turustuskulud kokku | -115 | -110 |

8 Üldhalduskulud

| | I poolaasta | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Valitsemisteenus (lisa 22) | -557 | -587 |
| Bürookulud | -16 | -13 |
| Palgakulud, s.h maksud | -45 | -25 |
| Konsultatsioonikulud | -72 | -96 |
| Regulaatori kulud | -34 | -32 |
| Edukustasukohustuse muutus (lisa 18) | 51 | 34 |
| Muud üldhalduskulud | -3 | -3 |
| Amortisatsioonikulud | -2 | -2 |
| Üldhalduskulud kokku | -678 | -724 |

9 Kasum/ kahjum tütar- ja ühissettevõtetest

| | I poolaasta | |
|--|-------------|------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Kasum / kahjum ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3) | -67 | 414 |
| Kasum / kahjum ühissettevõtetest kokku | -67 | 414 |

10 Finantskulud

| | I poolaasta | |
|---|---------------|-------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Intressikulud, s.h | | |
| Intressikulud laenuidelt | -1 016 | -971 |
| Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+) | -785 | -730 |
| | -231 | -241 |
| Finantskulud kokku | -1 016 | -971 |

11 Tulumaks

| | I poolaasta | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Dividendide tulumaksukulu | -1 268 | -1 006 |
| Edasilükkunud tulumaksukulu | -49 | -77 |
| Tulumaksukulu kokku (lisa 4) | -1 317 | -1 083 |

Kontsernil on seisuga 30.06.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedu tütarettevõtete maksuamortisatsiooni arvestusega summas 444 tuhat eurot (31.12.2018: 395 tuhat eurot).

12 Aktsiakasum

| | I poolaasta | |
|--|-------------|------------|
| | 2019 | 2018 |
| Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i> | 3 922 | 4 471 |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk | 39 391 371 | 39 391 371 |
| Kasum aktsia kohta, eurodes | 0,10 | 0,11 |
| Dividend aktsia kohta, eurodes | 18,00 | 14,60 |

13 Raha ja raha ekvivalendid

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------------------|---------------|
| | <i>€ tuhandetes</i> | |
| Nõudmiseni hoitud | 5 856 | 17 134 |
| Tähtajalised deposiidid | 470 | 0 |
| Sularaha | 0 | 1 |
| Raha ja raha ekvivalendid kokku | 6 326 | 17 135 |

14 Nõuded ja viitlaekumised**Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised**

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|---------------------|------------|
| | <i>€ tuhandetes</i> | |
| Ostjate tasumata summad | 355 | 457 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad | -3 | -3 |
| Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 19) | 352 | 454 |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded | 1 | 9 |
| Muud viitlaekumised | 105 | 259 |
| Viitlaekumised kokku | 106 | 268 |
| Nõuded kokku (lisa 19) | 458 | 722 |

Pikaajalised nõuded

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed (lisa 15) | 80 | 51 |
| Pikaajalised nõuded kokku | 80 | 51 |

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2019 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

| Nimetus | Asukoht | Neto üüripind (m ²) | Omandamise aeg | Soetusmaksumus | Turuväärtus 30.06.2019 | Osakaal fondi aktive turuväärtusest |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|------------------------|-------------------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Tallinna Külmoone | Betooni 4, Tallinn | 6 863 | sept. 08 | 6 237 | 6 480 | 3% |
| Võru Rautakesko | Kreutzwaldi 89, Võru | 3 120 | sept. 08 | 3 270 | 2 900 | 1% |
| UKU Keskus | Tallinna 41, Viljandi | 7 866 | aug. 10 | 10 296 | 12 300 | 6% |
| Rakvere Politseimaja | Kreutzwaldi 5a, Rakvere | 5 744 | nov. 10 | 4 940 | 6 900 | 3% |
| Lauteri 5 | Lauteri 5, Tallinn | 3 942 | dets. 10 | 3 360 | 5 170 | 3% |
| Pärnu mnt 102 | Pärnu mnt 102, Tallinn | 9 178 | dets. 11 | 12 386 | 16 070 | 8% |
| Pärnu mnt 105 | Pärnu mnt 105, Tallinn | 4 778 | dets. 11 | 7 856 | 7 740 | 4% |
| Mustika Keskus | Tammsaare tee 116 | 27 244 | juuli. 12 | 31 057 | 36 400 | 18% |
| 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 | 7 411 | 8 420 | 4% |
| Kuuli 10/Punane 73 | Kuuli 10/Punane 73, Tallinn | 15 197 | juuli. 13 | 9 171 | 10 380 | 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 | 7 990 | 4% |
| Betooni 6 | Betooni 6, Tallinn | 16 838 | juuni. 14 | 9 781 | 8 960 | 4% |
| Terbata büroohoone | Lacpleca 20a, Riia | 4 843 | dets. 14 | 9 710 | 9 368 | 5% |
| Nordic Technology Park | Jürkalnes 15/25, Riia, Läti | 42 230 | aug. 14 | 20 627 | 20 683 | 10% |
| Menulio politseimaja | Menulio 11, Vilnius | 5 620 | dets. 15 | 6 016 | 7 800 | 4% |
| Depo kaubanduskeskus | Jelgava, Läti | arendusjärgus | jaan. 15 | 2 323 | 2 323 | 1% |
| Kokku | | 187 048 | | 172 825 | 193 428 | 95% |

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühisetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglane väärtus seisuga 30.06.2019 on 11 030 tuhat eurot (31.12.2018: 10 810 tuhat eurot).

2019. ja 2018. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

| | Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud | Valmis kinnisvarainvesteeringud | Kinnisvarainvesteeringud kokku |
|--|--|---------------------------------|--------------------------------|
| Saldo seisuga 31.12.2017 (lisa 4) | 2 317 | 187 124 | 189 441 |
| Soetused ja arendused | 4 | 2 882 | 2 886 |
| Kapitaliseeritud parendused | 0 | 252 | 252 |
| Müügid | 0 | -1 900 | -1 900 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9) | 0 | -407 | -407 |
| Saldo seisuga 30.06.2018 (lisa 4) | 2 321 | 187 951 | 190 272 |
| Saldo seisuga 31.12.2018 (lisa 4) | 2 323 | 190 889 | 193 212 |
| Kapitaliseeritud parendused | 0 | 472 | 472 |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9) | 0 | -256 | -256 |
| Saldo seisuga 30.06.2019 (lisa 4) | 2 323 | 191 105 | 193 428 |

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

| bilansipäeva seisuga või poolaasta kohta | I poolaasta | |
|---|-------------|------------|
| | 30.06.2019 | 30.06.2018 |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5) | 7 700 | 7 495 |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6) | -583 | -547 |
| Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16) | 191 105 | 187 951 |

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2019 ja 31.12.2018 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmised eelduseid:

Seisuga 30.06.2019:

| Sektor | Õiglane väärtus | Hindamismeetod | Üüritulu aastas | Diskontomäär | Väljumis-tootlikkus | Keskmine üürihind €/m ² |
|--|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------|---------------------|------------------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Büroo | 54 568 | Diskonteeritud rahavood | 4 286 | 7,9%-8,5% | 7,0%-8,0% | 10,3 |
| Ladu ja tootmine | 54 493 | Diskonteeritud rahavood | 4 773 | 8,6%-9,5% | 7,8%-8,7% | 4,3 |
| Jaekaubandus | 75 144 | Diskonteeritud rahavood | 6 092 | 8,1%-9,2% | 7,5%-8,5% | 8,3 |
| Riiklik | 6 900 | Diskonteeritud rahavood | 676 | 9,0% | 8,2% | 9,7 |
| Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud | 2 323 | Võrreldavad pakkumised | - | - | - | - |
| Kokku | 193 428 | | | | | |

Seisuga 31.12.2018:

| Sektor | Õiglane väärtus | Hindamismeetod | Üüritulu aastas | Diskontomäär | Väljumis-tootlikkus | Keskmine üürihind €/m ² |
|--|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------|---------------------|------------------------------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Büroo | 54 646 | Diskonteeritud rahavood | 4 340 | 7,9%-8,6% | 7,0%-8,0% | 10,5 |
| Ladu ja tootmine | 54 299 | Diskonteeritud rahavood | 4 720 | 8,6%-9,5% | 7,8%-8,7% | 4,2 |
| Jaekaubandus | 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 | | | | | |

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2019 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> |
| Büroo | Üüritulu muutus +/- 10% | -5 938 | 5 962 | Muutus väljumistootlikkuses | -0,5% | 58 560 | 57 360 | 56 210 |
| | | | | | 0,0% | 55 690 | 54 568 | 53 490 |
| | | | | | 0,5% | 53 190 | 52 120 | 51 090 |
| Tööstus, logistika | Üüritulu muutus +/- 10% | -5 963 | 5 967 | Muutus väljumistootlikkuses | -0,5% | 58 030 | 56 890 | 55 780 |
| | | | | | 0,0% | 55 570 | 54 493 | 53 440 |
| | | | | | 0,5% | 53 410 | 52 370 | 51 350 |
| Jae-kaubandus | Üüritulu muutus +/- 10% | -8 096 | 8 067 | Muutus väljumistootlikkuses | -0,5% | 80 346 | 78 737 | 77 183 |
| | | | | | 0,0% | 76 664 | 75 144 | 73 639 |
| | | | | | 0,5% | 73 407 | 71 955 | 70 547 |
| Riiklik | Üüritulu muutus +/- 10% | -810 | 830 | Muutus väljumistootlikkuses | -0,5% | 7 360 | 7 210 | 7 070 |
| | | | | | 0,0% | 7 050 | 6 900 | 6 780 |
| | | | | | 0,5% | 6 780 | 6 650 | 6 520 |

Seisuga 31.12.2018

| 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> |
| Büroo | 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 |
| Tööstus, logistika | 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 |
| Jae-kaubandus | 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 |

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

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja | Laenuandja päritoluriik | Lepinguline laenusumma | Laenu jääk seisuga 30.06.2019 | Lepingu tähtaeg | Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2019 | Laenu tagatis | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhaskväärtusest |
|--------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|------------------|--------------------------------|
| SEB | Eesti | 4 300 | 3 270 | 30.04.22 | 1,45% | hüpoteek - Betooni 4, Tallinn | 6 480 | 3,2% |
| DnB Nord | Eesti | 2 239 | 1 507 | 15.12.20 | 1,70% | hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru | 2 900 | 1,5% |
| SEB | Eesti | 2 514 | 1 929 | 13.06.21 | 1,80% | hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn | 5 170 | 1,9% |
| SEB | Eesti | 7 029 | 5 313 | 31.05.22 | 1,80% | hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi | 12 300 | 5,2% |
| Swedbank | Eesti | 4 133 | 3 085 | 25.10.22 | 1,50% | hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere | 6 900 | 3,0% |
| Swedbank | Eesti | 4 153 | 3 939 | 30.08.23 | 1,95% | hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn | 7 740 | 3,9% |
| Swedbank | Eesti | 8 508 | 8 274 | 30.08.23 | 1,50% | hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn | 16 070 | 8,1% |
| SEB | Eesti | 20 000 | 16 851 | 31.08.19 | 1,33% | hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn | 36 400 | 16,6% |
| SEB | Eesti | 4 740 | 3 807 | 29.12.20 | 1,47% | hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn | 8 420 | 3,7% |
| Swedbank | Eesti | 15 622 | 14 997 | 25.06.23 | 1,30% | hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn | 25 180 | 14,7% |
| SEB | Läti | 12 060 | 10 518 | 08.08.24 | 1,48% | hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia | 20 683 | 10,3% |
| SEB | Eesti | 9 300 | 9 279 | 26.06.22 | 1,95% | hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn | 16 950 | 9,1% |
| SEB | Läti | 4 561 | 3 932 | 17.04.22 | 3,00% | hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava | 8 744 | 3,9% |
| Swedbank | Läti | 5 850 | 4 839 | 30.04.20 | 1,90% | hüpoteek - Laçpleca 20, Riia | 9 368 | 4,8% |
| Swedbank | Leedu | 3 786 | 3 188 | 07.12.20 | 2,15% | hüpoteek - Menulio 11, Vilnius | 7 800 | 3,1% |
| Kokku | | 108 795 | 94 728 | | | | 191 105 | 93,1% |

Seisuga 31.12.2018 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja | Laenuandja päritoluriik | Lepinguline laenusumma | Laenu jääk seisuga 31.12.2018 | Lepingu tähtaeg | Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2017 | Laenu tagatis | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhaskväärtusest |
|--------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|--|--|------------------|--------------------------------|
| SEB | Eesti | 4 300 | 3 325 | 30.04.22 | 1,45% | hüpoteek - Betooni 4, Tallinn | 6 410 | 3,3% |
| 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 | 16.06.21 | 1,80% | hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn | 12 300 | 1,9% |
| SEB | Eesti | 7 029 | 5 496 | 31.05.22 | 1,80% | hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi | 6 840 | 5,4% |
| Swedbank | Eesti | 4 133 | 3 142 | 25.10.22 | 1,50% | hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere | 5 140 | 3,1% |
| Swedbank | Eesti | 4 153 | 3 056 | 30.08.23 | 1,95% | hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn | 7 610 | 3,0% |
| Swedbank | Eesti | 8 508 | 6 902 | 30.08.23 | 1,50% | hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn | 16 110 | 6,8% |
| SEB | Eesti | 20 000 | 17 029 | 31.08.19 | 1,33% | hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn | 36 380 | 16,7% |
| SEB | Eesti | 4 740 | 3 848 | 29.12.20 | 1,47% | hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn | 8 590 | 3,8% |
| Danske | Eesti | 15 622 | 15 310 | 25.06.23 | 1,30% | hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn | 25 100 | 15,0% |
| SEB | Läti | 12 060 | 10 629 | 08.08.19 | 1,48% | hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia | 20 659 | 10,4% |
| Danske | Eesti | 10 755 | 9 362 | 28.06.19 | 1,50% | hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn | 16 930 | 9,2% |
| SEB | Läti | 4 561 | 3 983 | 17.04.22 | 3,00% | hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava | 8 744 | 3,9% |
| Swedbank | Läti | 5 850 | 4 970 | 30.04.20 | 1,90% | hüpoteek - Laçpleca 20, Riia | 9 416 | 4,9% |
| Swedbank | Leedu | 3 786 | 3 298 | 07.12.20 | 2,15% | hüpoteek - Menulio 11, Vilnius | 7 780 | 3,2% |
| Kokku | | 110 250 | 93 836 | | | | 190 889 | 92,2% |

| Lühiajalised laenukohustused | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Pikaajaliste pangalaenu tagasimakset järgmisel perioodil ¹ | 24 494 | 39 487 |
| Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud | -38 | -42 |
| Lühiajalised laenukohustused kokku | 24 456 | 39 445 |

¹ Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksete hulgas järgmisel perioodil on seisuga 30.06.2019 kajastatud Kontserni tütarettevõtte laenukohustus SEB panga ees summas 16 851 tuhat eurot. Nimetatud laenuleping pikendati bilansipäevajärgselt, 2019. aasta juulis.

| Pikaajalised laenukohustused | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|---------------|---------------|
| € tuhandetes | | |
| Pikaajalised laenukohustused kokku | 94 619 | 93 745 |
| sh. kohustuste lühiajaline osa | 24 456 | 39 445 |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h | 70 163 | 54 300 |
| <i>Pangalaenu</i> | 70 233 | 54 347 |
| <i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i> | -70 | -47 |

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

| Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Alla 1 aasta | 24 494 | 39 487 |
| 2-5 aastat | 70 233 | 54 347 |

| Laenukohustuste rahavood | I poolaasta | |
|--|---------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Saldo perioodi alguses | 93 745 | 92 155 |
| Saadud pangalaenu | 2 500 | 2 665 |
| Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel ja investeeringute müügil | 0 | -661 |
| Pangalaenu annuiteetmaksed | -1 606 | -1 348 |
| Diskonteeritud lepingutasude muutus | -20 | 6 |
| Saldo perioodi lõpus | 94 619 | 92 817 |

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|--------------|
| € tuhandetes | | |
| Muud võlad tarnijatele | 123 | 138 |
| Võlad tarnijatele kokku | 123 | 138 |
| Muud võlad | 28 | 19 |
| Muud võlad kokku | 28 | 19 |
| Käibemaks | 249 | 292 |
| Üksikisiku tulumaks | 2 | 2 |
| Sotsiaalmaks | 3 | 4 |
| Maamaks, kinnisvaramaks | 8 | 28 |
| Muud maksuvõlad | 1 | 2 |
| Maksuvõlad kokku | 263 | 328 |
| Intressivõlad | 41 | 30 |
| Võlad töövõtjatele | 5 | 5 |
| Kohustus aktsionäride ees ¹ | 0 | 9 060 |
| Üürnike tagatisrahad | 195 | 188 |
| Muud viitvõlad | 23 | 42 |
| Viitvõlad kokku | 264 | 9 325 |
| Muud ettemakstud tulud | 15 | 11 |
| Ettemaksed kokku | 15 | 11 |
| Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 19) | 693 | 9 821 |

Pikaajalised võlad

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Üürnike tagatisrahad | 761 | 792 |
| Muud pikaajalised võlad kokku (lisa 19) | 761 | 792 |

18 *Edukustasu kohustus*

Kontsern on seisuga 30.06.2019 arvestanud edukustasu kohustust summas 3 994 tuhat eurot (31.12.2018: 4 045 tuhat eurot). Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

19 *Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine*

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

| | Lisad | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------|----------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | |
| Finantsvarad - laenu ja nõuded | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 13 | 6 326 | 17 135 |
| Nõuded ostjate vastu | 14 | 352 | 454 |
| Finantsvarad kokku | | 6 678 | 17 589 |
| Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses | | | |
| Laenukohustused | 16 | 94 619 | 93 745 |
| Võlad tarnijatele | 17 | 123 | 138 |
| Üürnike tagatisrahad | 17 | 956 | 980 |
| Muud viitvõlad | 17 | 69 | 9 137 |
| Edukustasukohustused | 18 | 3 994 | 4 045 |
| Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku | | 99 761 | 108 045 |
| Finantskohustused õiglasel väärtusel | | | |
| Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud) | | 1 533 | 1 182 |
| Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku | | 1 533 | 1 182 |
| Finantskohustused kokku | | 101 294 | 109 227 |

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2019 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 66% (31.12.2018: 76%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga, 24% 3-kuu EURIBOR'ga ja 10% 6-kuu EURIBOR'ga. 69% EFTEN Kinnisvarafondi laenuportfellist on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 3-5 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi laenuportfelli 50%-lise osa ujuva intressimäära (1-kuu Euribori ja 3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepingutega, kus tütarettvõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda enne fondi tähtaega (s.o enne 2022. aastat);
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Kinnisvarafondi konsolideeritud laenuportfellist;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2015. aastal kuus intressiswapi lepingut nominaalsummas kokku 53 440 tuhat eurot, kusjuures viies lepingus fikseeriti 1-kuu Euribor tasemel 0,64%-0,67% ning ühes lepingus fikseeriti 3-kuu Euribor tasemel 0,685%. 2016. aastal pikendati nimetatud swapilepingutega seotud kolme laenulepingu maksegraafikuid, kusjuures swapilepingute efektiivsuse tagamiseks muudeti vastavalt ka tuletisinstrumentide lepingute maksegraafikuid. Muudatuse käigus alanes kolme intressiswapi vahetuslepingu fikseeritud intressimäär, mistõttu seisuga 31.12.2016 oli Euribor fikseeritud tasemel 0,6%-0,67% (30.06.2018: sama). Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2019 oli negatiivne kogusummas 1 533 tuhat eurot (31.12.2018: 1 182 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum oli 2019. aasta I poolaastal 351 tuhat eurot (2018 I poolaasta: 91 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2019 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2018: sama) ning võla kattekordaja 2,5 (31.12.2018: 2,6).

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

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

| Seisuga 30.06.2019 | Alla 1 kuu | 2-4 kuud | 4 kuni 12 kuud | 2 kuni 5 aastat | üle 5 aasta | Kokku |
|--------------------------------|------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Intressikandvad võlakohustused | 286 | 17 588 | 6 631 | 61 066 | 9 157 | 94 728 |
| Intressimaksed | 131 | 371 | 866 | 2 789 | 23 | 4 180 |
| Intressikohustused | 41 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41 |
| Võlad tarnijatele | 123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 123 |
| Üürnike tagatisrahad | 20 | 86 | 89 | 518 | 243 | 956 |
| Muud viitvõlad | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 |
| Edukustasu kohustused | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 994 | 3 994 |
| Finantskohustused kokku | 629 | 18 045 | 7 586 | 64 373 | 13 417 | 104 050 |

Perioodil 01.07.2019 kuni 30.06.2020 saabub lõpptähtaeg Kontserni kahel laenulepingul kogusummas 21 689 tuhat eurot (jääk 30.06.2019). Üks nimetatud laenulepingutest jäägiga 16 850 tuhat eurot pikendati bilansipäevajärgselt, 2019. aasta juulis. Kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud on tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et võõrkapitali kaasamine oleks raskendatud.

Krediidirisk

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

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

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks 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:

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Aegumata | 207 | 237 |
| Aegunud, s.h | 148 | 220 |
| <i>Kuni 30 päeva</i> | 94 | 209 |
| <i>30-60 päeva</i> | 21 | 5 |
| <i>Üle 60 päeva</i> | 33 | 6 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved | -3 | -3 |
| Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 14) | 352 | 454 |

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13) | 6 326 | 17 135 |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 14) | 352 | 454 |
| Maksimaalse krediidirisk kokku | 6 678 | 17 589 |

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

| Reiting | 30.06.2019 |
|--------------|--------------|
| A2 | 470 |
| A3 | 57 |
| Aa2 | 5 799 |
| Kokku | 6 326 |

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. 2019. aasta kevadel otsustati maksta aktsionäridele dividende 2018. aasta kasumist summas 7 090 tuhat eurot.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2019 ega 31.12.2018 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2019 oli 19 696 tuhat eurot (31.12.2018: 23 635). Aktsiakapital koosnes 30.06.2019 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2018: sama) nimiväärtusega 0,5 eurot (31.12.2018: 0,6 eurot).

2018. aasta septembris otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolek vähendada fondi aktsiakapitali aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,6 eurolt 0,5 eurole. Aktsiakapital vähenes seoses nimetatud otsusega kokku 3 939 tuhande euro võrra. Aktsiakapitali vähendamisel tehti väljamakseid aktsionäridele kokku 9 060 tuhande euro ulatuses.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisa 26.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| € tuhandetes | | |
| Ettevõtte jaotamata kasum | 47 125 | 50 833 |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus | 9 425 | 10 167 |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 37 700 | 40 666 |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2019 ning 31.12.2018.

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2019. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 557 tuhat eurot (2018 I poolaasta: 587 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2019. ega 2018. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2019. aasta I poolaastal kolm töötajat (2018 I poolaasta: kaks töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 35 tuhande euro ulatuses (2018 I poolaasta: 55 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütaretevõttes 2019. aasta I poolaastal 10 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud (2018: sama). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2019. ega ka 2018. aasta I poolaastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

| | I poolaasta | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Müügitulu | 519 | 538 |
| Brutokasum | 519 | 538 |
| Üldhalduskulud | -600 | -678 |
| Ärikasum | -81 | -140 |
| Kasum / kahjum tütarettevõtetest | 3 757 | 4 195 |
| Kasum/ kahjum ühisettevõtetest | -67 | 414 |
| Intressitulud | 35 | 38 |
| Intressikulud | -72 | -128 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 3 572 | 4 379 |

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| € tuhandetes | | |
| VARAD | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 981 | 3 022 |
| Nõuded ja viitlaekumised | 1 241 | 13 201 |
| Käibevara kokku | 2 222 | 16 223 |
| Põhivara | | |
| Tütarettevõtete aktsiad ja osad | 95 009 | 98 570 |
| Ühisettevõtete aktsiad ja osad | 3 378 | 4 044 |
| Pikaajalised nõuded | 2 086 | 2 086 |
| Põhivara kokku | 100 473 | 104 700 |
| VARAD KOKKU | 102 695 | 120 923 |
| Laenukohustused | 0 | 5 719 |
| Võlad | 947 | 9 938 |
| Lühiajalised kohustused kokku | 947 | 15 657 |
| Kohustused kokku | 947 | 15 657 |
| Aktsiakapital | 19 696 | 23 635 |
| Ülekurs | 32 375 | 37 496 |
| Kohustuslik reservkapital | 4 084 | 3 544 |
| Aktsiakapitali vähendamise reserv | 0 | -9 060 |
| Jaotamata kasum | 45 593 | 49 651 |
| Omakapital kokku | 101 748 | 105 266 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | 102 695 | 120 923 |

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

| | I poolaasta | |
|--|----------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| € tuhandetes | | |
| Rahavood äritegevusest | | |
| Puhaskasum | 3 572 | 4 379 |
| <i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i> | | |
| Intressitulud ja intressikulud | 37 | 90 |
| Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest | 4 228 | 667 |
| Saadud dividendid | -7 918 | -5 276 |
| Edukustasu kohustuse muutus | 0 | 47 |
| Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid | -81 | -93 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus | -26 | -21 |
| Rahavood äritegevusest kokku | -107 | -114 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | |
| Tütarettevõtete osakapitalide vähendamine | 5 316 | 0 |
| Antud laenud | -18 | -2 659 |
| Antud laenude tagasimaksud | 1 000 | 362 |
| Saadud dividendid | 7 918 | 8 219 |
| Saadud intressid | 0 | 3 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | 14 216 | 5 925 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | |
| Makstud dividendid | -7 090 | -9 457 |
| Makstud dividendide tulumaks | 0 | -220 |
| Aktsiakapitali vähendamine | -9 060 | 0 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | -16 150 | -9 677 |
| RAHAVOOD KOKKU | -2 041 | -3 866 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 3 022 | 7 658 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | -2 041 | -3 866 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 981 | 3 791 |

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

| | Aktsiakapital | Ülekurs | Kohustuslik reservkapital | Registreerimata aktsiakapital ja ülekursi vähendamine | Jaotamata kasum | Kokku |
|----------------------------|---------------|---------------|------------------------------|--|--------------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | | | | | |
| Saldo 31.12.2017 | 23 635 | 37 496 | 3 024 | 0 | 45 229 | 109 384 |
| Dividendide maksmine | 0 | 0 | 0 | 0 | -5 357 | -5 357 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 520 | 0 | -520 | 0 |
| Aruandeperioodi koondkasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 379 | 4 379 |
| Saldo 30.06.2018 | 23 635 | 37 496 | 3 544 | 0 | 43 731 | 108 406 |
| Saldo 31.12.2018 | 23 635 | 37 496 | 3 544 | -9 060 | 49 651 | 105 266 |
| Aktsiakapitali vähendamine | -3 939 | -5 121 | 0 | 9 060 | 0 | 0 |
| Dividendide maksmine | 0 | 0 | 0 | 0 | -7 090 | -7 090 |
| Eraldised reservkapitali | 0 | 0 | 540 | 0 | -540 | 0 |
| Aruandeperioodi koondkasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 572 | 3 572 |
| Saldo 30.06.2019 | 19 696 | 32 375 | 4 084 | 0 | 45 593 | 101 748 |

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 20.

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

| | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|----------------|
| <i>€ tuhandetes</i> | | |
| Emaettevõtte konsolideerimata omakapital | 101 748 | 105 266 |
| Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus) | -98 387 | -102 614 |
| Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss) | 98 386 | 102 614 |
| Kokku | 101 747 | 105 266 |

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Kinnisvarafond AS 2019. aasta konsolideeritud poolaasta aruanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| _____ | _____ | _____ |
| Arti Arakas | Siive Penu | Kristo Oidermaa |
| <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> | <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> | <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> |
| Nõukogu esimees | Nõukogu liige | Nõukogu liige |
| _____ | _____ | _____ |
| Sander Rebane | Jaan Pillesaar | Laire Pliik |
| <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> | <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> | <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> |
| Nõukogu liige | Nõukogu liige | Nõukogu liige |
| _____ | | |
| Tauno Tats | | |
| <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> | | |
| Nõukogu liige | | |
| _____ | _____ | |
| Viljar Arakas | Tõnu Uustalu | |
| | <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> | |
| Juhatus liige | Juhatus liige | |