



EfTEN Capital

Konsolideeritud poolaasta aruanne 2020

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeperioodi algus: 01.01.2020

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2020

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE	11
1 Üldine informatsioon	11
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	12
2.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	12
3 Tütar- ja ühisettevõtted	18
4 Segmendiaruandlus	19
5 Müügitulu	20
6 Müüdüd teenuste kulud	20
7 Turustuskulud	21
8 Üldhalduskulud	21
9 Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	21
10 Finantskulud	21
11 Tulumaks	22
12 Aktsiakasum	22
13 Raha ja raha ekvivalendid	22
14 Nõuded ja viitlaekumised	22
15 Kinnisvarainvesteeringud	23
16 Laenukohustused	25
17 Võlad ja ettemaksed	26
18 Edukustasu kohustus	26
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	26
20 Aktsiakapital	30
21 Tingimuslikud kohustused	31
22 Tehingud seotud osapooltega	31
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. aasta poolaasta aruandele	32

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2020. aasta esimese kuue kuu müügitulu oli 7,445 miljonit eurot, vähenedes 6,3% (501 tuhat eurot) võrreldes 2019. aasta esimese poolega. Müügitulu vähenemine võrreldes eelmise aasta esimese poolega tuleneb olulises osas Covid-19 kriisist tulenevatest ajutistest allahindlustest ning samuti ka Jurkalnese logistikakeskuse ankurüürnikuga tehtud kokkuleppest üürihinna järk-järgulise tõusu osas.

Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebakindlusest tulenevalt hindas kontserni sõltumatu hindaja Colliers International fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust 2020. aasta juunis 3,7% alla, mille tulemusel sai kontsern mitterahalist kahjumit summas 7,302 tuhat eurot. Samas vähenes fondi kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusega otseselt seotud edukustasukohustus fondivalitseja ees kogusummas 1,416 miljonit eurot (35%), mille tulemusel on kinnisvarainvesteeringute allahindluste kogumõju fondi puhaskasumile 5,886 miljonit eurot.

Fond sai 2020. aasta esimesel poolaastal puhaskahjumit kokku 2,012 miljonit eurot (2019 I poolaastal sai fond puhaskasumit 3,922 miljonit eurot). Ilma kinnisvarainvesteeringute väärtuse ja edukustasukohustuse muutuseta oleks fondi konsolideeritud puhaskasum 2020. aasta I poolaastal olnud 3,874 miljonit eurot (2019 I poolaasta: 4,127 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2020. aasta I poolaastal 94% (2019 I poolaasta: 93%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) selle aasta I poolaastal 6% (2019: 7%) müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2020. aasta I poolaastal müügitulust 16,0%. 2019. aasta I poolaastal jäi sama näitaja 17,9% tasemele.

	I poolaasta		Muutus (%)
	2020	2019	
<i>€ miljonites</i>			
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	7,445	7,946	-6,3%
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,544	-0,698	-22,1%
Intressikulud ja intressitulud	-1,121	-1,015	10,4%
Neto üüritulu miinus finantskulud	5,780	6,233	-7,3%
Valitsemistasud	-0,497	-0,557	-10,8%
Muud tulud ja -kulud	-0,153	-0,165	-7,3%
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühisettevõtete kasumeid/kahjumeid ja tulumaksud	5,130	5,511	-6,9%

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2020 203,564 miljonit eurot (31.12.2019: 208,470 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 188,213 miljonit eurot (31.12.2019: 194,528 miljonit eurot).

	30.06.2020	31.12.2019	Muutus (%)
<i>€ miljonites</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	188,213	194,528	-3,2%
Muud pikaajalised varad	2,742	3,639	-24,6%
Käibevara, v.a raha	0,445	0,411	8,3%
Netovõlg	-89,638	-91,050	-1,6%
Puhasväärtus (NAV)	101,762	107,528	-5,4%
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	2,5834	2,7297	-5,4%

Kontserni kinnisvarainvesteeringute tagatisel võetud laenude jääk seisuga 30.06.2020 on 91,586 miljonit eurot, mille kaalutud keskmine intressimäär bilansipäeva seisuga on 2,3% ja LTV (*Loan to value*) 49%. Fondi nelja tüürettevõtte laenulepingute lõpptähtaeg kogusumma 12,648 miljonit eurot saabub järgmise 12 kuu jooksul, millest üks laen summas 4 578 tuhat eurot refinantseeriti bilansipäevajärgselt, 2020. aasta juulis. Uue laenu intressi marginaal on 2,7% aastas ja leping pikendati kolmeks aastaks. Ülejäänud kolme laenulepingu lõpptähtaeg on 2020. aasta detsembris ning need refinantseeritakse tähtaja lähenedes.

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2020. aasta I poolaasta majanduslikust ebakindlusest tulenevalt oli fondi juhatuse sunnitud oma esialgset ettepanekut dividendide osas muutma, mille tulemusel otsustas fondi üldkoosolek juunis maksta aktsionäridele dividendideks 3,852 miljonit eurot, s.o 9,78 euro senti aktsia kohta (27% vähem võrreldes esialgselt kavandatuduga).

Peamised finantsnäitajad:

6 kuu kohta	30.06.2020	30.06.2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	-1,9	3,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad) * 100	-1,0	1,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	-3,9	7,5
EBITDA (€ tuhandetes)	6 251	6 577
EBITDA marginaal, %	84%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	365	6 321
EBIT marginaal, %	5%	80%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) ²	0,6	0,3
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,4	2,5

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

² Fondi konsolideeritud likviidsuskordaja on seisuga 30.06.2020 ja 30.06.2019 alla ühe seoses järgmise 12 kuu jooksul lõppevate laenulepingutega.

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2020. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil 19 (31.12.2019: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 188,213 miljonit eurot ning soetusmaksumus 175,020 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühisettevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglane väärtus 30.06.2020 seisuga oli 10,090 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

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

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2020	Kontserni osalus	Soetusmaksumus	Õiglane väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulu aastas	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus
Tallinna Külmoone	100	6 237	6 380	6 863	558	100	2,0
Kuuli 10/Punane 73	100	9 171	10 450	15 197	805	100	7,9
Betooni 1a	100	7 347	7 710	10 678	687	100	0,8
Betooni 6	100	9 751	8 750	16 838	715	96	1,6
Jurkalnes Technology Park	100	21 328	21 200	42 230	2 060	99	5,3
Logistika/ ladu kokku		53 834	54 490	91 806	4 825	99	4,2
Võru Rautakesko	100	3 270	2 830	3 120	245	100	2,8
UKU Keskus	100	10 548	11 820	7 866	877	98	3,5
Mustika Keskus	100	31 315	34 600	27 244	2 481	98	4,3
RAF Centrs	100	8 729	8 604	6 177	817	99	2,5
Kaubanduskeskuse arenduskinnistu Jelgavas	100	2 323	2 323		arendusjärgus		
Tammsaare tee Rautakesko	100	12 945	14 250	9 120	1 264	100	1,7
Kaubandus kokku		69 130	74 427	53 527	5 684	99	2,8
Lauteri 5	100	3 368	5 130	3 942	380	96	1,4
Pärnu mnt 102	100	12 410	15 420	9 178	1 058	100	1,7
Pärnu mnt 105	100	8 123	7 340	4 778	519	98	2,2
Kadaka tee 63	100	7 411	8 260	7 610	612	92	0,6
Terbata büroohoone	100	9 726	8 886	4 843	667	100	3,8
Menulio 11 politseimaja	100	6 076	7 360	5 620	651	92	3,3
Büroo kokku		47 114	52 396	35 971	3 887	96	2,2
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	4 942	6 900	5 744	678	100	5,3
Hotell Palace (hotellid)	50	10 961	10 090	4 870	583	100	
Kokku		185 981	198 303	191 918	15 657	98	3,1

Seisuga 30.06.2020 on Kontsernil kokku 329 (31.12.2019: 326) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 55,9% moodustab 12 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	10,9%
Prisma Peremarket AS	9,2%
Livonia Print SIA	6,9%
Logistika Pluss OÜ	5,6%
Riigi Kinnisvara AS	4,5%
DHL Logistics Estonia OÜ	4,4%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	3,7%
Eesti Energia AS	3,0%
Viniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas	2,7%
Kinnisvaravalduse AS	2,2%
Icefire OÜ	2,1%
Plesko Real Estate SIA	1,6%
Ülejäänud	43,2%

Kinnisvarainvesteeringud 2020. aasta I poolaastal

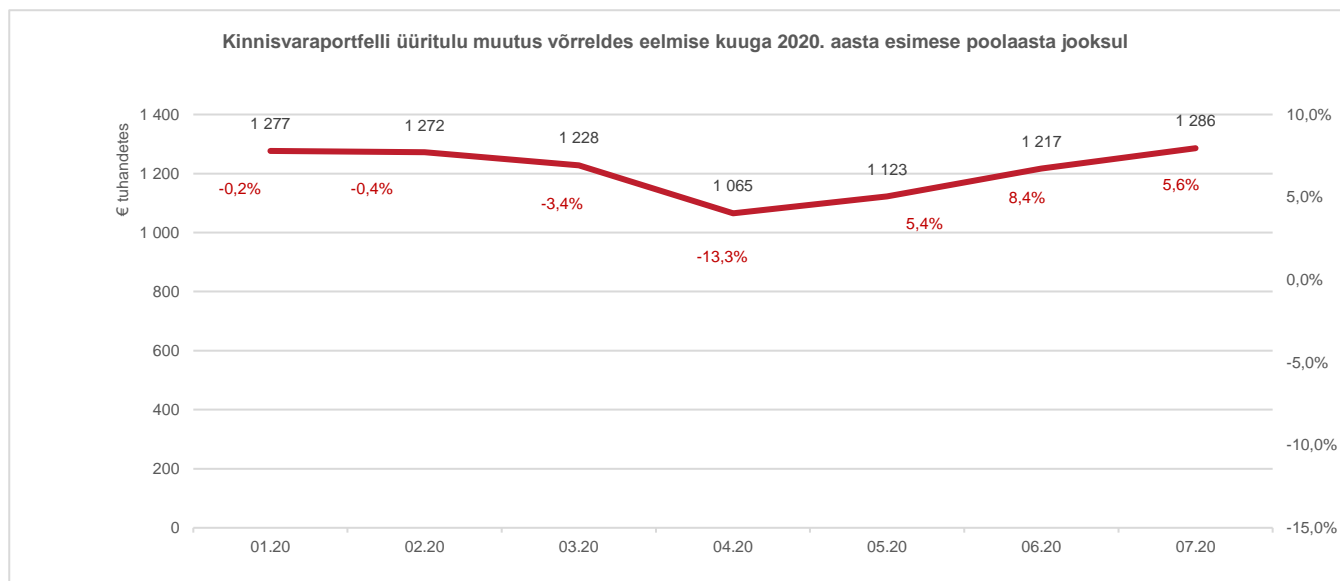
Kontsern ei teinud EFTEN Kinnisvarafond ühtegi uut kinnisvarainvesteeringut, keskendudes olemasoleva portfelli juhtimisele. Kuna fondi investeerimisperiood on lõppenud, siis fondi uut aktsiakapitali enam ei kaasata.

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebakindlusest tulenevalt hindas kontserni sõltumatu hindaja Colliers International fondi kinnisvarainvesteeringute väärtust 2020. aasta juunis 3,7% alla, mille tulemusel sai kontsern mitterahalist kahjumit summas 7,302 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringute allahindlus tulenes hindamiste sisendite konservatiivsest eeldusest, s.h üürirahavoo vähenemisest ning vakantsuse suurenemisest järgmise 1,5 aasta jooksul. Lisaks on hindamiste sisendina eeldatud turu intressimäärade mõningast potentsiaalset tõusu, mis omakorda mõjutab WACC-i ja diskontomäära. Kui 2019. aasta detsembris tehtud hindamistes jäi fondi kinnisvaraportfelli diskontomäär vahemikku 7,9% - 9,5%, siis 2020. aasta juunis on kasutatud diskontomäärad vahemikus 8,0%-9,3%.

2020. aasta I poolaastal mõjutas Covid-19 eriolukorra kriis enim fondi majandustulemusi aprillist juunini ning bilansipäevajärgselt, 2020. aasta juuliks, oli fondi üüritulu taastunud selle tavapärase määras. Aruande koostamise hetkel on kriisi mõju 2020. aasta sügiseks ja edaspidi, 1,5 aasta perspektiivis, endiselt keeruline hinnata.



Allolevast sensitiivsuse tabelist nähtub, et fondi tütarettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute müügitulu 10%-lise vähenemise korral suureneks või väheneks fondi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 20,4 miljoni euro võrra (10,8% praegusest tasemest). Sellises määral õiglase väärtuse vähenemine eeldab aga, et üüritulu väheneb püsivalt, mis Covid-19 kriisiga seondult pigem ei ole tõenäoline.

Fondi kinnisvaraportfelli sensitiivsuse analüüs:

Sektor	Õiglane väärtus	Müügitulu sensitiivsus		Diskontomäär ja väljumistootlikkuse sensitiivsus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroopinnad	52 396	5 734	-5 706	-1 036	1 104	-2 346	2 734
Lao- ja tootmispinnad	54 490	6 060	-6 030	-1 030	1 120	-3 098	2 500
Kaubanduspinnad	72 104	7 814	-7 825	-1 441	1 455	-2 170	3 515
Riiklikud pinnad	6 900	820	-830	-140	140	-270	300
KOKKU	185 890	20 428	-20 391	-3 647	3 819	-7 884	9 049

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.

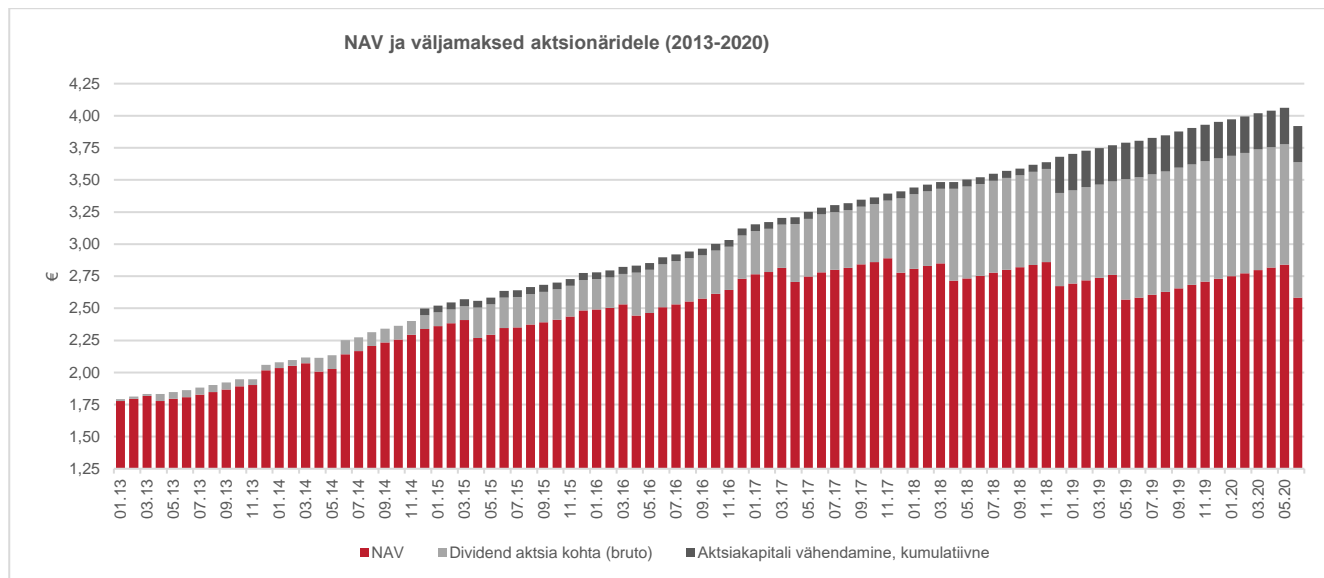
Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2020 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 52,071 miljonit eurot (31.12.2019: sama). Aktsiate arv seisuga 30.06.2020 oli 39 391 371 tükki (31.12.2019: sama).

EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus (NAV) oli 30.06.2020 seisuga 2,58 eurot, vähenedes esimesel poolaastal 5,4%. NAV vähenes seoses dividendide väljakuulutamisega kogusummas 3,852 tuhat eurot (9,78 senti aktsia kohta). Ilma kasumi jaotamiseta oleks EFTEN Kinnisvarafondi NAV poole aastaga vähenenud 1,1%.

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 kinnisvaraettevõtete 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) õiglane väärtus.

<i>€ tuhandetes</i>	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	31.12.2018
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	101 762	107 528	101 747	105 266
Aktsiate arv bilansipäeval	39 391 371	39 391 371	39 391 371	39 391 371
IFRS puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	2,58	2,73	2,58	2,67
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	448	478	444	395
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	1 053	1 151	1 533	1 182
EPRA vara puhasväärtus	103 263	109 157	103 724	106 843
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	2,62	2,77	2,63	2,71
EPRA NAV kasv, eurodes	-0,15		-0,08	
Väljakuulutatud dividend aktsia kohta, eurodes	0,10		0,18	
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,018		0,032	
Aktsiakapitali vähendamine aktsia kohta, eurodes	0,00		0,00	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	-0,034		0,133	
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	-1,2%		4,9%	


EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2020

	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	
		2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	7 445	7 946
Müüdüd teenuste kulu	6	-461	-583
Brutokasum		6 984	7 363
Turustuskulud	7	-83	-115
Üldhalduskulud	8	761	-678
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	15	-7 302	-256
Muud äritulud ja -kulud		5	7
Äri kasum	4	365	6 321
Kasum / kahjum tütar- ja ühisettevõtetest	9	-577	-67
Intressitulud		0	1
Finantskulud	10	-1 121	-1 016
Kasum enne tulumaksu		-1 333	5 239
Tulumaksukulu	11	-679	-1 317
Aruandeperioodi puhaskasum	4,12	-2 012	3 922

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

KOONDKASUMIARUANNE		I poolaasta	
		2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeperioodi puhaskasum		-2 012	3 922
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	98	-351
Muu koondkasum/-kahjum kokku		98	-351
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-1 914	3 571
Kasum aktsia kohta (eurodes)	12		
- tava		-0,05	0,09
- lahustatud		-0,05	0,09

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	13	12 164	9 892
Nõuded ja viitlaekumised	14	388	367
Ettemakstud kulud		52	39
Varud		5	5
Käibevara kokku		12 609	10 303
Pikaajalised nõuded	14	153	19
Ühisettevõtete osad	3	2 480	3 558
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	188 213	194 528
Materiaalne ja immateriaalne põhivara		109	62
Põhivara kokku		190 955	198 167
VARAD KOKKU		203 564	208 470
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	15 317	16 225
Tuletisinstrumendid	19	1 053	1 151
Võlad ja ettemaksed	17	5 422	786
Lühiajalised kohustused kokku		21 792	18 162
Laenukohustused	16	76 172	77 190
Muud pikaajalised võlad	17	756	1 053
Edukustasu kohustus	18	2 634	4 059
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	448	478
Pikaajalised kohustused kokku		80 010	82 780
Kohustused kokku		101 802	100 942
Aktsiakapital	20	19 696	19 696
Ülekurss		32 375	32 375
Kohustuslik reservkapital	20	4 554	4 084
Riskimaandamise reserv	19	-1 053	-1 151
Jaotamata kasum	21	46 190	52 524
Omakapital kokku	4	101 762	107 528
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		203 564	208 470

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2020	2019
€ tuhandetes			
Puhaskasum		-2 012	3 922
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	9	577	67
Intressitulud		0	-1
Finantskulud	10	1 121	1 016
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	7 302	256
Edukustasu kohustuse muutus	8	-1 416	-51
Põhivara kulum ja väärtuse langus		10	5
Tulumaksukulu	11	679	1 317
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		8 273	2 609
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 261	6 531
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-265	68
Rahavood äritegevusest kokku		5 996	6 599
Materiaalse põhivara soetus		-39	-9
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-1 140	-451
Saadud dividendid ja laekumised osakapitali vähendamisest	3	500	600
Saadud intressid		0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-679	141
Saadud laenud	16	0	2 500
Laenude tagasimaksed lepingu lõppemisel	16	-500	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 451	-1 606
Makstud intressid		-1 094	-1 025
Aktsiakapitali vähendamine	19	0	-9 060
Makstud dividendid	19	0	-7 090
Makstud dividendide tulumaks	11	0	-1 268
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 045	-17 549
RAHAVOOD KOKKU		2 272	-10 809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	9 892	17 135
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 272	-10 809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	12 164	6 326

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Aktsiakapitali vähendamise reserv	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2018	23 635	37 496	3 544	-9 060	-1 182	50 833	105 266
Aktsiakapitali 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
Saldo 31.12.2019	19 696	32 375	4 084	0	-1 151	52 524	107 528
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-3 852	-3 852
Eraldised reservkapitali	0	0	470	0	0	-470	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	470	0	0	-4 322	-3 852
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-2 012	-2 012
Muu koondkahjum	0	0	0	0	98	0	98
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	98	-2 012	-1 914
Saldo 30.06.2020	19 696	32 375	4 554	0	-1 053	46 190	101 762

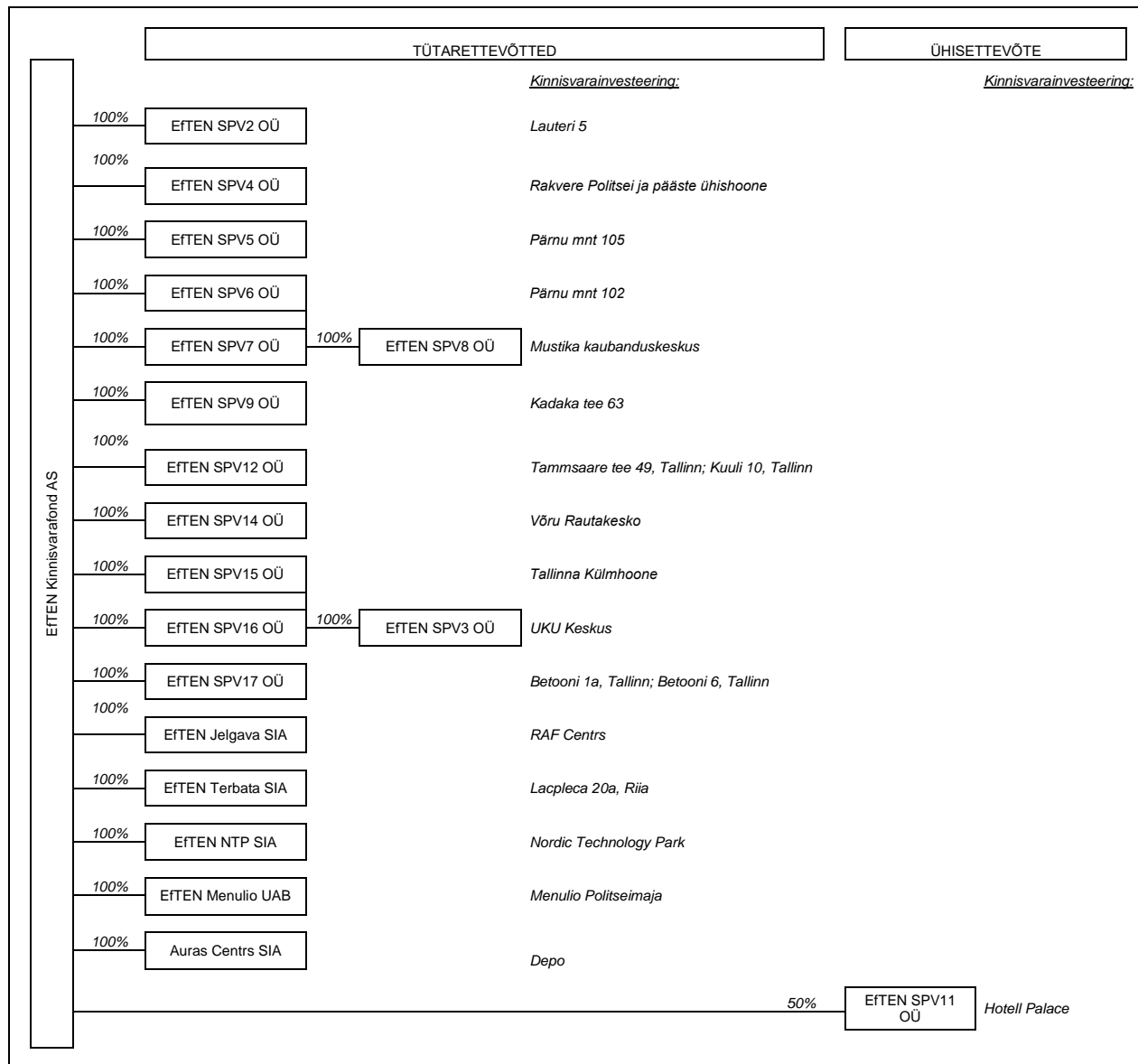
Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 20.

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 30.06.2020 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 õiglasest väärtusest 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 õiglasest väärtusest. 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 – õiglase 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 ühissetevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted ja ühissetevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

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

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

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

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aruandes ostumeetodil.

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

Segmentiaruandlus

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

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

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

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

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

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

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

Kontsernil on 2020. ja 2019. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumendid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseerivate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulbeerunud 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 akumulbeerunud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehing toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse 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 renditulud (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

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

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

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud 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 kuulvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne 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 müüdnud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdnud 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 ettevõttel 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 perioodiseeritakse 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 tulumaksuvara võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

3 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2020	31.12.2019
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV2 OÜ	Eesti	Lauteri 5, Narva mnt 59 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV3 OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV4 OÜ	Eesti	Rakvere Politseimaja	100	100
EFTEN SPV5 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV6 OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV7 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV8 OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	100
EFTEN SPV9 OÜ	Eesti	Kadaka tee 63, Tallinn	100	100
EFTEN SPV10 OÜ	Eesti	Likvideerimisel	likvideeritud	100
EFTEN SPV12 OÜ	Eesti	Kuuli 10; Tammsaare tee Rautakesko	100	100
EFTEN SPV14 OÜ	Eesti	Võru Rautakesko	100	100
EFTEN SPV15 OÜ	Eesti	Tallinna Külmuhoone	100	100
EFTEN SPV16 OÜ	Eesti	Narva Prisma	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF kaubanduskeskus, jelgava	100	100
EFTEN NTP SIA	Läti	Nordic Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	100
Ühissettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

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

Seisuga 30.06.2020 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	413	363
Muu käibevara	0	1 127
Käibevara kokku	413	1 490
Kinnisvarainvesteeringud	10 090	11 100
Põhivara kokku	10 090	11 100
VARAD KOKKU	10 503	12 590
Lühiajalised laenukohustused	137	163
Muud lühiajalised kohustused	104	11
Lühiajalised kohustused kokku	241	174
Pikaajalised laenukohustused	5 302	5 302
Pikaajalised kohustused kokku	5 302	5 302
KOHUSTUSED KOKKU	5 543	5 476
NETOVARA	4 960	7 114
Müügigitulu, I poolaasta	89	304
Puhaskasum	227	1 439

2020. ja 2019. aasta I poolaastal on investeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	30.06.2020	30.06.2019
Bilansiline väärtus perioodi alguses	3 558	4 044
Saadud dividendid	0	-600
Osakapitali vähendamine	-500	0
Kasum / kahjum ühissetvõtetest (lisa 9)	-578	-67
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	2 480	3 377

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 30.06.2020 on kokku 4 960 tuhat eurot (31.12.2019: 7 114 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetvõtetest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetvõtte netovara väärtusega.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

I poolaasta kohta	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu (lisa 5), s.h	1 985	2 062	2 237	2 429	2 885	3 119	338	336	0	0	7 445	7 946
Eesti	1 367	1 374	1 339	1 400	2 510	2 728	338	336	0	0	5 554	5 838
Läti	291	325	898	1 029	375	391	0	0	0	0	1 564	1 745
Leedu	327	363	0	0	0	0	0	0	0	0	327	363
Äritegevuse netotulu, s.h	1 814	1 885	2 207	2 282	2 594	2 797	286	284	0	0	6 901	7 248
Eesti	1 266	1 217	1 376	1 327	2 285	2 484	286	284	0	0	5 213	5 312
Läti	272	298	831	955	309	313	0	0	0	0	1 412	1 566
Leedu	276	370	0	0	0	0	0	0	0	0	276	370
Ärikasum, s.h	-857	1 414	1 436	2 197	-418	2 465	273	328	-69	-83	365	6 321
Eesti	-581	847	819	1 368	-360	2 256	273	328	-69	-83	82	4 716
Läti	-109	209	617	829	-58	209	0	0	0	0	450	1 247
Leedu	-167	358	0	0	0	0	0	0	0	0	-167	358
EBITDA, s.h	1 670	1 723	1 943	2 179	2 436	2 434	282	280	-69	-83	6 262	6 533
Eesti	1 187	1 116	1 201	1 311	2 207	2 204	282	280	-69	-83	4 808	4 828
Läti	230	265	742	868	229	230	0	0	0	0	1 201	1 363
Leedu	253	342	0	0	0	0	0	0	0	0	253	342
Ärikasum											365	6 321
Kasum/ - kahjum tütar- ja ühissetvõtetest (lisa 9)											-577	-67
Neto finantskulu (lisa 10)											-1 121	-1 015
Kasum ette tulumaksukulu											-1 333	5 239
Tulumaksukulu (lisa 11)											-679	-1 317
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM											-2 012	3 922

SEGMENTI VARAD

Bilansipäeva seisuga	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19	30.06.20	31.12.19
<i>€ tuhandetes</i>										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)										
Eesti	36 150	38 110	33 290	33 840	63 500	66 540	6 900	6 910	139 840	145 400
Läti	8 886	9 308	21 200	20 747	10 927	11 223	0	0	41 013	41 278
Leedu	7 360	7 850	0	0	0	0	0	0	7 360	7 850
Kinnisvarainvesteeringud kokku	52 396	55 268	54 490	54 587	74 427	77 763	6 900	6 910	188 213	194 528
Muud pikaajalised varad									2 742	3 639
Netovõlg									-89 638	-91 050
Muud lühiajalised varad									445	411
NETOVARA									101 762	107 528

2020. ja 2019. 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	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 894	1 982
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	338	336
Üüritulu kaubanduspindadelt	2 797	3 007
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	2 076	2 292
Üüritulu parklalt	87	83
Muud müügitulud	253	246
Müügitulu tegevusalade löikes kokku	7 445	7 946

Geograafilised piirkonnad	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Eesti	5 554	5 838
Läti	1 564	1 746
Leedu	327	362
Müügitulu geograafiliste piirkondade löikes kokku	7 445	7 946

11,4% Kontserni konsolideeritud üüritulust 2020. aasta I poolaastal on saadud Kesko Senukai Estonia OÜ-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu kolmel Kontsernile tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üüritulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

6 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus, muud halduskulud	-195	-194
Vara kindlustus	-28	-29
Maamaks ja kinnisvaramaks	-88	-88
Parenduskulud	-53	-193
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-52	-72
Amortisatsioonikulud	-8	-4
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-5	0
Muud müüdnud teenuste kulud	-32	-3
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)	-461	-583

7 Turustuskulud

	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-21	-11
Reklaam, reklaamüritused	-62	-104
Turustuskulud kokku	-83	-115

8 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-497	-557
Bürookulud	-11	-16
Palgakulud, s.h maksud	-43	-45
Konsultatsioonikulud	-72	-72
Regulaatori kulud	-27	-34
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	1 416	51
Muud üldhalduskulud	-2	-3
Amortisatsioonikulud	-3	-2
Üldhalduskulud kokku	761	-678

9 Kasum/ kahjum ühisettevõtetest

	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	-577	-67
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	-577	-67

10 Finantskulud

	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 121	-1 016
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-877	-785
	-244	-231
Finantskulud kokku	-1 121	-1 016

11 Tulumaks

	I poolaasta	
	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Dividendide tulumaksukulu	-709	-1 268
Edasilükkunud tulumaksukulu	30	-49
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-679	-1 317

Kontsernil on seisuga 30.06.2020 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedu tütarettevõtete maksuamortisatsiooni arvestusega summas 448 tuhat eurot (31.12.2019: 478 tuhat eurot).

12 Aktsiakasum

	30.06.2020	30.06.2019
Aruandeperioodi koondkasum, <i>€ tuhandetes</i>	-1 914	3 571
Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul, tk	39 391 371	39 391 371
Kasum aktsia kohta, eurodes	-0,05	0,09
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,10	0,18

13 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	12 164	9 892
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	12 164	9 892

14 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	327	269
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-5	-5
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 19)	322	264
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	0	12
Muud viitlaekumised	66	91
Viitlaekumised kokku	66	103
Nõuded kokku (lisa 19)	388	367

Pikaajalised nõuded

	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed (lisa 15)	153	19
Pikaajalised nõuded kokku	153	19

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2020 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus 30.06.2020	Turuväärts 30.06.2020	Osakaal fondi aktivite turuväärtusest
Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	6 380	3%
Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	2 830	1%
Tallinna 41, Viljandi	7 866	aug. 10	10 548	11 820	6%
Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 942	6 900	3%
Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 368	5 130	3%
Pärnu mnt 102, Tallinn	9 178	dets. 11	12 410	15 420	8%
Pärnu mnt 105, Tallinn	4 778	dets. 11	8 123	7 340	4%
Tammsaare tee 116	27 244	juuli. 12	31 315	34 600	17%
Riia mnt 48, Jelgava	6 177	märts. 13	8 729	8 604	4%
Kadaka tee 63, Tallinn	7 610	jaan. 13	7 411	8 260	4%
Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	10 450	5%
Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 945	14 250	7%
Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	7 710	4%
Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 751	8 750	4%
Lacpleca 20a, Riia	4 843	dets. 14	9 726	8 886	4%
Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	42 230	aug. 14	21 328	21 200	10%
Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	6 076	7 360	4%
Jelgava, Läti	arendus-järgus	jaan. 15	2 323	2 323	1%
	187 048		175 020	188 213	92%

Lisaks ülalloodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 30.06.2020 on 10 090 tuhat eurot (31.12.2019: 11 100 tuhat eurot).

2020. ja 2019. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2018 (lisa 4)	2 323	190 889	193 212
Kapitaliseeritud parendused	0	472	472
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-256	-256
Saldo seisuga 30.06.2019 (lisa 4)	2 323	191 105	193 428
Saldo seisuga 31.12.2019 (lisa 4)	2 323	192 205	194 528
Kapitaliseeritud parendused	0	987	987
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	-7 302	-7 302
Saldo seisuga 30.06.2020 (lisa 4)	2 323	185 890	188 213

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

bilansipäeva seisuga või poolaasta kohta	I poolaasta	
	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	7 192	7 700
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-461	-583
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 14)	153	51
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	185 890	191 105

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2020 ja 31.12.2019 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud, kus ehitustegevusega ei ole veel alustatud. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 30.06.2020:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	52 396	Diskonteeritud rahavood	3 888	8,0%-8,8%	7,0%-8,0%	10,3
Ladu ja tootmine	54 490	Diskonteeritud rahavood	4 824	8,8%-9,2%	7,8%-8,25%	4,4
Jaekaubandus	72 104	Diskonteeritud rahavood	5 683	8,8%-9,3%	7,5%-8,5%	8,5
Riiklik	6 900	Diskonteeritud rahavood	678	8,9%	8,2%	9,8
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 323	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	188 213					

Seisuga 31.12.2019:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis- tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	55 268	Diskonteeritud rahavood	4 286	7,9%-8,5%	7,0%-8,0%	10,3
Ladu ja tootmine	54 587	Diskonteeritud rahavood	4 773	8,6%-9,5%	7,8%-8,7%	4,3
Jaekaubandus	75 440	Diskonteeritud rahavood	6 092	8,1%-9,2%	7,5%-8,5%	8,3
Riiklik	6 910	Diskonteeritud rahavood	676	9,0%	8,2%	9,7
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 323	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	194 528					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 30.06.2020 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
<i>€ tuhandetes</i>							
Büroopinnad	52 396	5 734	-5 706	-1 036	1 104	-2 346	2 734
Lao- ja tootmispinnad	54 490	6 060	-6 030	-1 030	1 120	-3 098	2 500
Kaubanduspinnad	72 104	7 814	-7 825	-1 441	1 455	-2 170	3 515
Riiklikud pinnad	6 900	820	-830	-140	140	-270	300
KOKKU	178 990	20 428	-20 391	-3 647	3 819	-7 884	9 049

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

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2020	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2020	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhaskväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 162	30.04.22	1,70%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 380	3,1%
Luminor	Eesti	2 239	1 407	15.12.20	1,70%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 830	1,4%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	5 130	1,9%
SEB	Eesti	7 029	5 006	31.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	11 820	4,9%
Swedbank	Eesti	4 133	2 970	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 900	2,9%
Swedbank	Eesti	4 153	3 765	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 340	3,7%
Swedbank	Eesti	8 508	8 040	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	15 420	7,9%
SEB	Eesti	20 000	16 492	31.08.22	1,75%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	34 600	16,2%
SEB	Eesti	4 740	3 727	29.12.20	1,39%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 260	3,7%
Swedbank	Eesti	15 622	14 476	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	24 700	14,2%
SEB	Läti	12 060	10 293	08.08.24	2,15%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	21 200	10,1%
SEB	Eesti	9 300	8 928	26.06.22	1,95%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	16 460	8,8%
SEB	Läti	4 561	3 847	17.04.22	1,70%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	8 604	3,8%
Swedbank	Läti	5 850	4 578	31.07.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	8 886	4,5%
Swedbank	Leedu	3 786	2 966	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 360	2,9%
Kokku		108 795	91 586				185 890	90,0%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Lühiajalised muud laenud	0	500
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	15 380	15 772
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-63	-47
Lühiajalised laenukohustused kokku	15 317	16 225

¹ Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksede hulgas järgmisel perioodil on seisuga 30.06.2020 kajastatud nelja Kontserni tütarettevõtte laenukohustused kogusummas 12 648 tuhat eurot, millest üks summas 4 578 tuhat eurot refinantseeriti bilansipäevajärgselt, juulis 2020. Uue laenu intressi marginaal on 2,7% aastas ja leping pikendati kolmeks aastaks. Ülejäänud kolme laenulepingu lõpptähtaeg on 2020. aasta detsembris ning need refinantseeritakse tähtaja lähenedes.

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	91 489	93 415
sh. kohustuste lühiajaline osa	15 317	16 225
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	76 172	77 190
<i>Pangalaenu</i>	<i>76 206</i>	<i>77 266</i>
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-34</i>	<i>-76</i>

Laenukohustuste rahavood	I poolaasta 2020	2019
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	93 415	93 745
Saadud pangalaenu	0	2 500
Tagastatud laenu	-500	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-1 451	-1 606
Diskonteeritud lepingutasude muutus	25	-20
Saldo perioodi lõpus	91 489	94 619

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	141	96
Võlad tarnijatele kokku	141	96
Muud võlad	76	59
Muud võlad kokku	76	59
Käibemaks	270	265
Dividendide tulumaks ¹	709	0
Üksikisiku tulumaks	2	2
Sotsiaalmaks	4	4
Maamaks, kinnisvaramaks	59	7
Muud maksuvõlad	1	1
Maksuvõlad kokku	1 045	279
Intressivõlad	32	35
Võlad töövõtjatele	8	8
Kohustus aktsionäride ees ¹	3 852	0
Üürmike tagatisrahad	194	254
Muud viitvõlad	53	27
Viitvõlad kokku	4 139	324
Saadud ostjate ettemaksed	3	20
Muud ettemakstud tulud	18	8
Ettemaksed kokku	21	28
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 19)	5 422	786

Pikaajalised võlad

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Üürmike tagatisrahad	756	1 053
Muud pikaajalised võlad kokku (lisa 19)	756	1 053

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2020 arvestanud edukustasu kohustust summas 2 634 tuhat eurot (31.12.2019: 4 059 tuhat eurot). Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Aruandeperioodi muutus edukustasukohustuses 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	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	13	12 164	9 892
Nõuded ostjate vastu	14	322	264
Finantsvarad kokku		12 486	10 156
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	91 489	93 415
Võlad tarnijatele	17	141	96
Üürnike tagatisrahad	17	950	1 307
Muud viitvõlad	17	3 945	70
Edukustasukohustused	18	2 634	4 059
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		99 159	98 947
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		1 053	1 151
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		1 053	1 151
Finantskohustused kokku		100 212	100 098

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2020 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 66% (31.12.2019: sama) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga, 24% 3-kuu EURIBOR'ga ja 10% 6-kuu EURIBOR'ga. 69% EFTEN Kinnisvarafondi laenuportfelliist 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 tütaretevõtte 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 laenuportfelli;
- (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. Lepingutega on vastavate laenulepingute 1- ja 3-kuu EURIBOR fikseeritud tasemetel 0,6%-0,67%. Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Bilansipäevajärgselt, 18. augustil 2020, lõpetas fondi tütaretevõtte seoses Danske panga tegevuse lõpetamisega Eestis ennetähtaegselt ühe swapilepingu, mille õiglase väärtus seisuga 30.06.2020 oli 126 tuhat eurot. Swapileping lõpetati 30%-lise allahindlusega selle turuväärtusest lepingu lõpetamise päeval. Fondi tütaretevõtte maksis swapilepingu lõpetamisel kokku 83 tuhat eurot.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2020 oli negatiivne kogusummas 1 053 tuhat eurot (31.12.2019: 1 151 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kasum oli 2020. aasta I poolaastal 98 tuhat eurot (2019 I poolaasta: kahjum 351 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 korrektset oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 30.06.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2019: sama) ning võla kattekordaja 2,4 (31.12.2019: sama).

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

Seisuga 30.06.2020	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	266	5 309	11 735	74 179	0	91 489
Intressimaksud	137	394	945	2 248	0	3 724
Intressikohustused	32	0	0	0	0	32
Võlad tarnijatele	141	0	0	0	0	141
Üürnike tagatisrahad	15	107	72	512	243	950
Muud viitvõlad	3 913	0	0	0	0	3 913
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	2 634	2 634
Finantskohustused kokku	4 504	5 810	12 752	76 939	2 877	102 883

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksete hulgas järgmisel perioodil on seisuga 30.06.2020 kajastatud nelja Kontserni tütarettevõtte laenukohustused kogusummas

Perioodil 01.07.2020 kuni 30.06.2021 saabub lõpptähtaeg Kontserni neljal laenulepingul kogusummas 12 648 tuhat eurot, millest üks laen summas 4 578 tuhat eurot refinantseeriti bilansipäevajärgselt, juulis 2020. Uue laenu intressi marginaal on 2,7% aastas ja leping pikendati kolmeks aastaks. Ülejäänud kolme laenulepingu lõpptähtaeg on 2020. aasta detsembris ning need refinantseeritakse tähtaja lähenedes. 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 depositeid kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern 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 tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku 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:

	30.06.2020	31.12.2019
Aegumata	211	202
Aegunud, s.h	116	66
Kuni 30 päeva	78	46
30-60 päeva	10	7
Üle 60 päeva	28	13
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5	-4
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 14)	322	264

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	12 164	9 892
Nõuded ostjate vastu (lisa 14)	322	264
Maksimaalse krediidirisk kokku	12 486	10 156

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

Reiting	30.06.2020	31.12.2019
A2	0	0
Baa1	160	108
Aa2	5 159	4 202
Aa3	6 845	5 582
Kokku (lisa 13)	12 164	9 892

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni vaba rahavoog lubab maksta investoritele dividende keskmiselt 4-6% investeeitud omakapitali väärtusest. 2020. aasta juunis otsustas EFTEN Kinnisvarafondi üldkoosolek maksta aktsionäridele dividende 2019. aasta kasumist summas 3 852 tuhat eurot.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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 30.06.2020 ega 31.12.2019 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeingud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid 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 õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2020 oli 19 696 tuhat eurot (31.12.2019: sama). Aktsiakapital koosnes 30.06.2020 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2019: sama) nimiväärtusega 0,5 eurot (31.12.2019: sama).

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

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Ettevõtte jaotamata kasum	46 190	52 524
Potentsiaalne tulumaksukohustus	9 238	10 505
Dividendidena on võimalik välja maksta	36 952	42 019

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2020 ning 31.12.2019.

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 2020. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 497 tuhat eurot (2019 I poolaasta: 557 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei olnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2020. ega 2019. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

2020. aasta I poolaastal maksis EFTEN Kinnisvarafond AS oma sidusettevõttele EFTEN SPV11 OÜ tagasi võetud laenu summas 500 tuhat eurot. Esimesel poolaastal viidi lõpuni ka EFTEN SPV11 OÜ osakapitali vähendamine ning sidusettevõtte tasus EFTEN Kinnisvarafond AS-le osakapitali vähendamisel kokku samuti 500 tuhat eurot.

Kontsernil oli 2020. aasta I poolaastal neli töötajat (2019 I poolaasta: sama), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 43 tuhande euro ulatuses (2019 I poolaasta: 45 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2020. ega ka 2019. 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.

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Kinnisvarafond AS 2020. 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>	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	
Juhatus liige	Juhatus liige	