



EfTEN Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2019

EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2019

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
1 Üldine informatsioon	12
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	13
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	13
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	15
3 Tütar- ja ühisettevõtted	21
4 Segmendiaruandlus	22
5 Müügitulu	23
6 Müüdüd teenuste kulud	23
7 Turustuskulud	23
8 Üldhalduskulud	24
9 Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	24
10 Finantskulud	24
11 Tulumaks	24
12 Aktsiakasum	25
13 Raha ja raha ekvivalendid	25
14 Nõuded ja viitlaekumised	25
15 Kinnisvarainvesteeringud	26
16 Laenukohustused	29
17 Võlad ja ettemaksud	30
18 Edukustasu kohustus	31
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	31
20 Aktsiakapital	35
21 Tingimuslikud kohustused	35
22 Tehingud seotud osapooltega	36
23 Bilansipäevajärgsed sündmused	36
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	37
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	37
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	39
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	40
Kasumi jaotamise ettepanek	43
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. aasta majandusaasta aruandele	44
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	45

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond AS'i konsolideeritud 2019. aasta müügitulu oli kokku 15,816 (2018: 15,641) miljonit eurot, suurenedes võrreldes 2018. aastaga 1,1%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 9,321 miljonit eurot (2018: 10,783 miljonit eurot). Puhaskasum vähenes 2019. aastal olulises osas seoses kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ja suurema dividendide tulumaksukuluga.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. aastal 93% (2018: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) nii 2019. kui ka 2018. aastal 7% müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aastal müügitulust 17,5%. 2018. aasta sama näitaja jäi 17,0% tasemele.

	2019	2018
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	15,816	15,641
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,346	-1,363
Intressikulud ja intressitulud	-2,138	-1,996
Neto üüritulu miinus finantskulud	12,332	12,282
Valitsemistasud	-1,054	-1,174
Muud tulud ja -kulud	-0,371	-0,128
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, ühisettevõtete kasumeid/-kahjumeid ja tulumaksukulu	10,907	10,980

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2019 oli 208,470 miljonit eurot (31.12.2018: 215,246 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 93,3% (31.12.2018: 89,8%).

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	194,528	193,212
Muud pikaajalised varad	3,639	4,132
Käibevara, v.a raha	0,411	0,767
Netovõlg	-91,050	-92,845
Puhasväärtus (NAV)	107,528	105,266
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	2,7297	2,6721

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2020. aastal saabub lõpptähtaeg Kontserni neljal pikaajalisel laenulepingul kogusummas (jääk 31.12.2019) 13,011 miljonit eurot, mistõttu on Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2019 0,6. Nimetud laenulepingute tagatisvara õiglase väärtus on 29,028 miljonit eurot, s.h varade LTV (*Loan to value*) jääb 2019. aasta lõpu seisuga vahemikku 39%-51%. Samuti on kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et nimetatud laenude refinantseerimine oleks raskendatud ning tekitaks Kontsernile likviidsusprobleeme.

2019. aastal saabus lõpptähtaeg Kontserni neljal laenulepingul kogusummas (jääk 31.12.2018) 37 019 tuhat eurot, mistõttu oli Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2018 kõigest 0,4. Kõik nimetatud laenulepingud refinantseeriti 2019. aastal.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 2,29% (2018: 2,11%) ning üüritulu tootvate kinnisvarainvesteeringute LTV (*Loan to Value*) 48% (2018: 49%). Kontserni laenulepingutest on seisuga 31.12.2019 52,0% seotud fikseeritud Euribori tasemetega 0,60%-0,67% (31.12.2018: 50,0%).

12 kuu kohta	31.12.2019	31.12.2018
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	8,8	10,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	4,4	4,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	17,9	17,6
EBITDA (€ tuhandetes)	13 031	13 003
EBITDA marginaal, %	82%	83%
EBIT (€ tuhandetes)	12 697	13 253
EBIT marginaal, %	80%	85%
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused) ¹	0,6	0,4
DSCR (EBITDA)/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,4	2,6

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2019. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 19 (2018: sama) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 194,528 miljonit eurot ning soetusmaksumus 174,035 miljonit eurot. Lisaks kuulub Kontserni ühissetevõttele hotell Palace Tallinnas, mille õiglase väärtus 31.12.2019 seisuga oli 11,100 miljonit eurot (31.12.2018: 11,060 miljonit eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

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

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2019	Kontserni osalus	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulu aastas	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus
Tallinna Külmhoone	100	6 237	6 500	6 863	563	100	2,5
Kuuli 10/Punane 73	100	9 171	10 470	15 197	852	100	8,2
Betooni 1a	100	7 347	7 900	10 678	682	100	1,3
Betooni 6	100	9 751	8 970	16 838	753	96	2,0
Nordic Technology Park	100	20 725	20 747	42 230	1 787	99	3,5
Lao- ja logistikapinnad		53 231	54 587	91 806	4 637	99	3,7
Võru Rautakesko	100	3 270	2 880	3 120	249	100	3,2
UKU Keskus	100	10 548	12 390	7 866	985	98	3,9
Mustika Keskus	100	31 236	36 500	27 244	2 938	98	3,7
RAF Centrs	100	8 713	8 900	6 177	823	99	3,0
Depo kaubanduskeskus Jelgavas	100	2 323	2 323		arendusjärgus		
Tammsaare tee Rautakesko	100	12 945	14 770	9 120	1 271	100	2,2
Kaubandus kokku		69 035	77 763	53 527	6 266	99	3,3
Lauteri 5	100	3 368	5 190	3 942	420	96	2,0
Pärnu mnt 102	100	12 404	16 130	9 178	1 229	97	2,1
Pärnu mnt 105	100	7 880	7 800	4 778	635	98	1,9
Kadaka tee 63	100	7 411	8 990	7 610	770	92	2,5
Terbata büroohoone	100	9 724	9 308	4 843	672	100	0,8
Menulio 11 politseimaja	100	6 042	7 850	5 620	644	92	3,8
Büroo kokku		46 829	55 268	35 971	4 370	96	1,9
Rakvere Politseimaja (riiklik)	100	4 940	6 910	5 744	679	100	5,8
Hotell Palace (hotellid)	50	10 961	11 100	4 870	770	100	
Kokku		184 996	205 628	191 918	16 722	98	3,0

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

Seisuga 31.12.2019 on Kontsernil kokku 326 (2018: 331) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 44,9% moodustab 12 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	9,9%
Prisma Peremarket AS	9,2%
Logistika Pluss OÜ	5,6%
DHL Logistics Estonia OÜ	4,8%
Livonia Print SIA	4,7%
Riigi Kinnisvara AS	4,5%
Premia Tallinna Külmuhoone AS	3,7%
Eesti Energia AS	3,5%
Viniaus apskritis vyriausiasis policijos komisariatas	2,8%
Kinnisvaravalduse AS	2,2%
Icefire OÜ	2,1%
Dukascopy Bank SA Sveices Konfederacija	1,9%
Ülejäänud	55,1%

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Alates 2014. aastast on Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnanud Colliers International Advisors OÜ. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus langes 2019. aastal ümberhindamiste tulemusel 0,2% (2018: tõusis 0,1%) ning Kontsern sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kahjumit 0,334 miljonit eurot (2018: kasum 0,239 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 kinnisvarareportelli väljumistootlikkused ja diskontomäärad aruandeaastal enamikes kinnisvaraobjektides suhteliselt samale tasemele. Väiksemad nihked allapoole on toimunud vaid nendel kinnistutel, kus kinnistuid on arendustööde tulemusel parendatud, ankurüürnikuga on üürilepingut tähtaja saabudes pikendatud või on madalamad tootlusmäärad tingitud tegelikest turutehingutest. Väljumistootlikkused jäid 2019. aastal vahemikku 7,0%-8,25% (2018: 7,0%-8,7%) ning diskontomäärad jäid 2019. aastal vahemikku 7,9%-9% (2018: 7,9%-9,5%).

Aktsiainfo ja puhasväärtus

Seisuga 31.12.2019 on EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 52,071 miljonit eurot (31.12.2018: 61,131 miljonit eurot), s.h aktsiakapitali 19,696 miljonit eurot ja ülekursi 32,375 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 31.12.2019 oli 39 391 371 tükki (31.12.2018: sama).

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 miljoni euro võrra ning vähendamise tulemusel tehti 2019. aasta jaanuaris väljamakseid aktsionäridele kokku 9,060 miljoni euro ulatuses.

EFTEN Kinnisvarafondi aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2019 seisuga 2,73 eurot. EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsia puhasväärtus suurenes aastaga 2,2%. Ilma dividendide jaotamiseta ning sellega kaasnenud tulumaksukuluta oleks fondi NAV 2019. aastal kasvanud 10%.

€ tuhandetes	31.12.2019	31.12.2018
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	107 528	105 266
Aktsiate arv bilansipäeval	39 391 371	39 391 370
IFRS puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	2,73	2,67

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

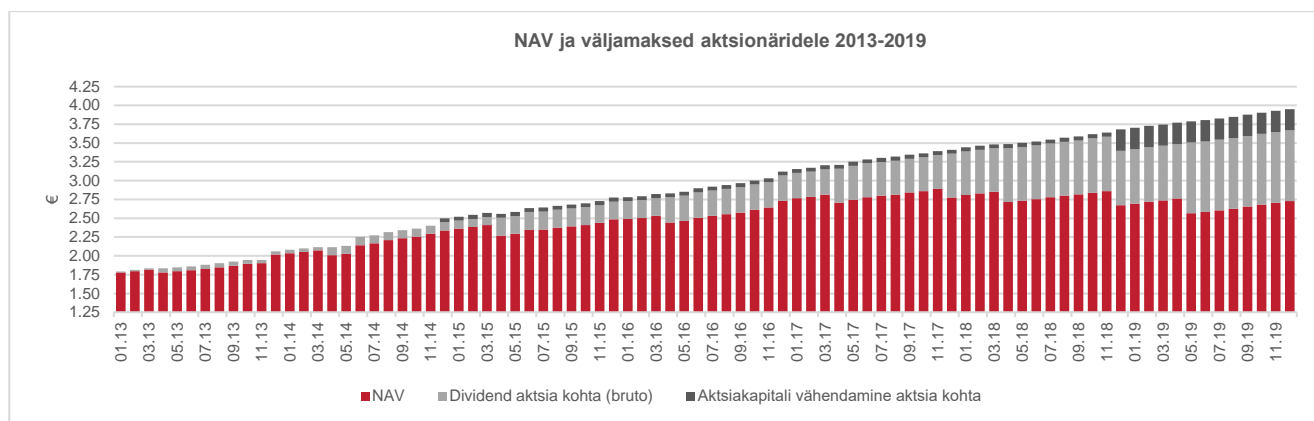
€ tuhandetes	31.12.2019	31.12.2018
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	107 528	105 266
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasiükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	478	395
Finantsinstrumentide õiglae väärtuse välja arvamine	1 151	1 182
EPRA vara puhasväärtus	109 157	106 843
Aktsiate arv bilansipäeval	39 391 371	39 391 369
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	2,77	2,71
EPRA NAV kasv, eurodes	0,06	-0,10
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,18	0,15
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,032	0,029
Aktsiakapitali vähendamine aktsia kohta, eurodes	0,00	0,23
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	0,271	0,30
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv %	10,0%	10,8%

EFTEN Kinnisvarafond AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks

2019. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 7,615 miljonit eurot (2018 12 kuud: 8,090 miljonit eurot). Vastavalt dividendipoliitikale saaks EFTEN Kinnisvarafond vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 5,153 miljonit eurot. Samas lubab Kontserni raha jääk 2019. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2020. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 5,515 miljonit eurot (14 senti aktsia kohta). 2019. aastal otsustas EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele (neto)dividende välja kuulutada kogusummas 7,090 miljonit eurot, s.o 18 senti aktsia kohta.

	2019	2018
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	12 697	13 253
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	334	-239
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	6	4
Korrigeerimine edukutasu mitterahalise muutusega	14	-15
EBITDA	13 051	13 003
Intressikulud	-2 139	-1 997
Pangalaenu tagasimaksud	-3 297	-2 916
Vaba rahavoog	7 615	8 090
80% vabast rahavoost	6 092	6 472
Dividendide tulumaksukulu	-939	-1 294
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	5 153	5 178
Aktsiate arv perioodi lõpus	39 391 371	39 391 371
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,13	0,13
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	362	2 420
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	0	-484
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	5 515	7 114
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	0,14	0,18

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



EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2019

	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

Plaanitav ühinemine EFTEN Real Estate Fund III AS-ga

Bilansipäevajärgselt, 14. jaanuaril 2020 sõlmisid EFTEN Real Estate Fund III AS (ühendav fond) ja EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav fond) ühinemislepingu. Ühinemise bilansipäev on 1. aprill 2020, s.t sellest päevast alates kajastatakse EFTEN Kinnisvarafond AS varasid, kohustusi, omakapitali, tulusid ja kulusid EFTEN Real Estate Fund III AS aruannetes. Ühinemise eeltingimuseks on muuhulgas mõlema fondi aktsionäride üldkoosolekute heakskiitev otsus.

Ühinevate fondide juhatuste hinnangul on laiem turusentiment kinnisvarainvesteeringute osas positiivne. Ühinemisel tekib ca 350 miljoni euro suuruse varade mahuga fond, kuhu kuulub kokku 29 ärihoonet üle Balti riikide. Ühinemisega suureneb varade hajutus ning vähenevad üksikinvesteeringu osakaal ja sellest tulenevad riskid nii ühinevatele fondidele kui nende investoritele (aktsionäridele). EFTEN Real Estate Fund III AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS lähtuvad investeerimisel sarnastest põhimõtetest ning ühinenud ettevõtte investeerimisstrateegiat ega riskiprofiili ühinemise järgselt ei muudeta.

Ühinemise läbiviimiseks viiakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i poolt läbi EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele suunatud aktsiaemissioon, mille maht arvutatakse tulenevalt EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA puhasväärtusest seisuga 31.03.2020.

Juhtimine

21.05.2019 toimus aktsionäride korraline üldkoosolek, kus ühehäälselt kinnitati 2018. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi summas 7 090 447 eurot (18 euro senti aktsia kohta). Erakorralisi aktsionäride üldkoosolekuid 2019. aastal ei olnud.

Fondi nõukogu on seitsme liikmeline: Arti Arakas (nõukogu esimees), Jaan Pillesaar, Siive Penu, Laire Piik, Sander Rebane, Tauno Tats ja Kristo Oidermaa. 2019. aastal nõukogu liikmete osas muudatusi ei toimunud. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel liikmete osas muudatusi ei ole toimunud. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeerimise tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	15 816	15 641
Müüdüd teenuste kulu	6	-1 102	-1 117
Brutokasum		14 714	14 524
Turustuskulud	7	-244	-246
Üldhalduskulud	8	-1 419	-1 457
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest	15	-334	239
Muud äritulud ja -kulud		-20	204
Äri kasum	4	12 697	13 253
Kasum / kahjum ühisettevõtetest	9	113	719
Intressitulud		1	1
Finantskulud	10	-2 139	-1 997
Kasum enne tulumaksu		10 672	11 976
Tulumaksukulu	11	-1 351	-1 193
Aruandeperioodi puhaskasum	4,12	9 321	10 783

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

		2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeperioodi puhaskasum		9 321	10 783
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	19	31	-87
Muu koondkasum/-kahjum kokku		31	-87
Aruandeperioodi koondkasum kokku		9 352	10 696
Kasum aktsia kohta	12		
- tava		0,24	0,27
- lahustatud		0,24	0,27

Lisad lehekülgedel 12-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	13	9 892	17 135
Nõuded ja viitlaekumised	14	367	722
Ettemakstud kulud		39	31
Varud		5	14
Käibevara kokku		10 303	17 902
Pikaajalised nõuded	14	19	51
Ühisettevõtete osad	3	3 558	4 044
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	194 528	193 212
Materiaalne põhivara		62	37
Põhivara kokku		198 167	197 344
VARAD KOKKU		208 470	215 246
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	16 225	39 445
Tuletisinstrumendid	19	1 151	1 182
Võlad ja ettemaksed	17	786	9 821
Lühiajalised kohustused kokku		18 162	50 448
Laenukohustused	16	77 190	54 300
Muud pikaajalised võlad	17	1 053	792
Edukustasu kohustus	18	4 059	4 045
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	478	395
Pikaajalised kohustused kokku		82 780	59 532
Kohustused kokku		100 942	109 980
Aktsiakapital	20	19 696	23 635
Ülekurs	20	32 375	37 496
Kohustuslik reservkapital	20	4 084	3 544
Aktsiakapitali vähendamise reserv	20	0	-9 060
Riskimaandamise reserv	19	-1 151	-1 182
Jaotamata kasum	21	52 524	50 833
Omakapital kokku	4	107 528	105 266
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		208 470	215 246

Lisad lehekülgedel 12-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		9 321	10 783
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	9	-113	-719
Intressitulud		-1	-1
Finantskulud	10	2 139	1 997
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	334	-239
Edukustasu kohustuse muutus	8	14	-15
Põhivara kulum ja väärtuse langus		13	10
Tulumaksukulu	11	1 351	1 193
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		3 737	2 226
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		13 058	13 009
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		637	-1 491
Rahavood äritegevusest kokku		13 695	11 518
Materiaalse põhivara soetus		-38	-5
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-1 620	-5 734
Kinnisvarainvesteeringute müük	15	0	1 750
Saadud dividendid	3,9	600	0
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 057	-3 988
Saadud laenud	16	3 000	5 165
Laenude tagasimaksed kinnisvarainvesteeringute müügil ja refinantseerimisel	16	0	-662
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-3 297	-2 916
Makstud intressid		-2 166	-1 992
Aktsiakapitali vähendamine	20	-9 060	0
Makstud dividendid	19	-7 090	-9 851
Makstud dividendide tulumaks	11	-1 268	-2 119
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-19 881	-12 375
RAHAVOOD KOKKU		-7 243	-4 845
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	17 135	21 980
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-7 243	-4 845
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	9 892	17 135

Lisad lehekülgedel 12-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Aktiivkapitali 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
Aktiivkapitali vähendamine	0	0	0	-3 939	0	0	-3 939
Ülekursi vähendamine	0	0	0	-5 121	0	0	-5 121
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-5 751	-5 751
Eraldised reservkapitali	0	0	520	0	0	-520	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	520	-9 060	0	-6 271	-14 811
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	10 783	10 783
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-87	0	-87
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	-87	10 783	10 696
Saldo 31.12.2018	23 635	37 496	3 544	-9 060	-1 182	50 833	105 266
Aktiivkapitali 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	9 321	9 321
Muu koondkasum	0	0	0	0	31	0	31
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	31	9 321	9 352
Saldo 31.12.2019	19 696	32 375	4 084	0	-1 151	52 524	107 528

Aktiivkapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 12-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

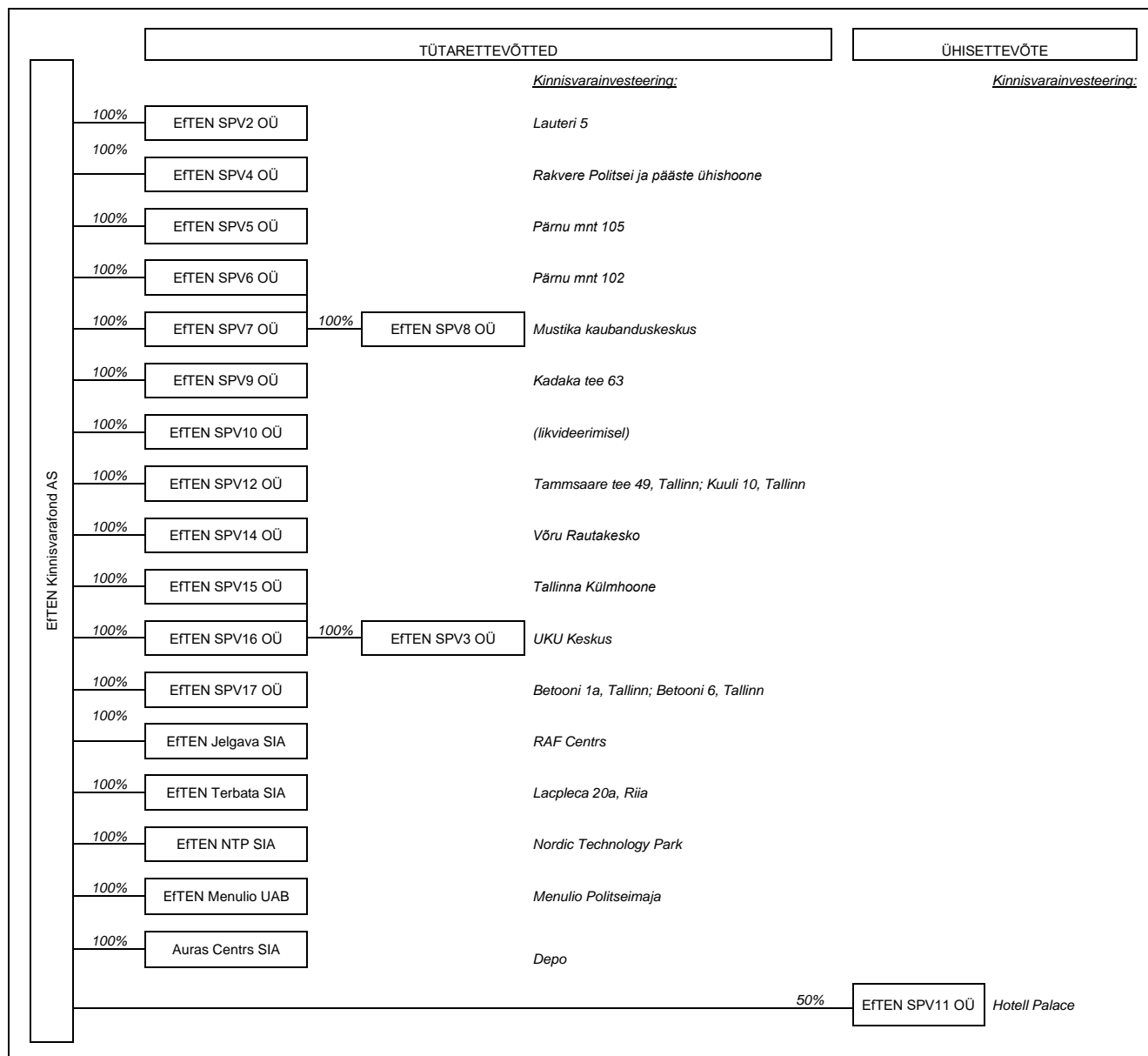
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2020. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2019 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernil kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019:

IFRS 16 "Rendilepingud"

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetele, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsernil puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Kontsernil mõju ei ole.

„Muudatused IFRS-ides 2015-2017“

Piiratud ulatusega muudatused mõjutavad nelja standardit. IFRS 3-s selgitati, et omandaja peab ümber hindama oma varasema osaluse ühiselt kontrollitavas tegevuses, kui ta omandab selle äri üle kontrolli. Vastupidiselt, IFRS 11-s on nüüd selgesõnaliselt öeldud, et investor ei tohi ümber hinnata oma varasemat osalust, kui ta omandab või kaotab ühise kontrolli üle ühiselt kontrollitava tegevuse. Kontserni kontroll ühissettevõtte üle ei ole võrreldes ühissettevõtte soetuse hetkega muutunud, mistõttu muudatusel IFRS 3-s ei ole mõju Kontserni finantsaruannetele.

Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksu mõju tuleb kajastada vastavalt sellele, kuidas on tekkinud jaotatav kasum, näiteks kasumiaruandes või muus koondkasumiaruandes. Nüüd on arusaadav, et see nõue rakendub kõikides olukordades, kui omakapitalina klassifitseeritud finantsinstrumentidelt tehtud maksed on käsitletavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksu mõju tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksu määrad. Kontsern kajastab tuletisväärtuspabereid (intressiswapi lepinguid) õiglasest väärtusest muutusega läbi koondkasumiaruande, kuid kuna sellised tuletisväärtuspaberid on Kontsernil ainult Eestis ja Lätis, siis puudub nimetatud finantsinstrumentidel mõju tulumaksukulule.

Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnaliselt juhised, et laenu, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud. Kontsernil ei olnud 2019. ja 2018. aastal laene, mis oleksid võetud vara ehitamise finantseerimiseks, mistõttu puudub muudatusel mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Pikaajalised investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse“ - IAS 28 muudatused

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

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

IFRIC 23 "Ebakindlus tulumaksu käsitlemisel"

IAS 12 sätestab, kuidas kajastada aruandeperioodi ja edasilükkunud tulumaksu, kuid mitte seda, kuidas arvesse võtta ebakindluse mõju. Tõlgendus selgitab, kuidas rakendada standardi IAS 12 arvele võtmise ja mõõtmise nõudeid, kui eksisteerib ebakindlus tulumaksu käsitlemisel. Ettevõtte peab otsustama, kas iga ebakindlat maksukäsitlust käsitleda eraldi või koos ühe või mitme teise maksukäsitlusega, olenevalt sellest, milline meetod ennustab paremini ebakindluse lahenemist. Ettevõtte peab eeldama, et maksuamet kontrollib maksuarvestust, mida tal on õigus kontrollida, ja et selle kontrolli teostamise ajal teab maksuamet kogu asjassepuutuvat informatsiooni. Kui ettevõtte järeldab, et ebakindla maksukäsitluse aktsepteerimine maksuameti poolt ei ole tõenäoline, tuleb ebakindluse mõju arvesse võtta maksutatava kasumi või kahjumi, maksubaasi, kasutamata maksukahjumite, kasutamata maksusoodustuste või maksumäärade hindamisel, kasutades kas kõige tõenäolisemat summat või eeldatava väärtuse summat, olenevalt sellest, kumb meetod ettevõtte hinnangul ennustab paremini ebakindluse lahenemist. Mõjud, mis tekivad muudatustest alusandmetes ja asjaoludes või uuest informatsioonist, mis mõjutavad ettevõtte otsuseid või hinnanguid, tuleb vastavalt tõlgendusele kajastada muudatusena raamatupidamishinnangus. Näideteks andmete ja asjaolude muudatuste või uue informatsiooni kohta, millest tulenevalt võib otsus või hinnang muutuda, on muuhulgas maksuameti poolt teostatav kontrollprotseduur või muu toiming, maksuameti poolt kehtestatud reeglite muudatus või maksuameti kontrollimisõiguse aegumine. Kui puudub maksuameti nõusolek või mittenõustumine teatud maksukäsitlusega, on ebatõenäoline, et see oleks eraldiseisvana käsitletav andmete või asjaolude muutusena või uue informatsioonina, mis võiks mõjutada otsuseid või hinnanguid vastavalt sellele tõlgendusele. Kontserni hinnangul puudub standardi rakendamisel oluline mõju Kontserni finantsaruannetele.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

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

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

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

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Veel vastuvõtmata standardid**„Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine“ – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).**

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad ja tehingu käigus antakse üle tütarettevõtte aktsiad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

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

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad allolevaid arvestusvaldkondi.

2.2.1 Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnangud tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Alates 2014. aastast hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on diskontomäärad endiselt suhteliselt madalal tasemel, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 7,9% kuni 9% (2018: 7,9% kuni 9,5%). Samuti on samale tasemele jäänud väljumistootlikkused, olles vahemikus 7,0%-8,25% (2018: 7,0%-8,7%).

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

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

c) Äriühendused ja varade soetused

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

2.2.2 Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond AS investitorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – 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 üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

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

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

Uued tütarettevõttes (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

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

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

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

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

Investeering tütar- ja ühisettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Tulu kajastamine

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

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

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

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

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

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

Finantseerimise komponent

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

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

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

iii) mõõtmine

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

Võlainstrumendid

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

Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

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

Seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2019 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

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

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

Omakapitaliinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

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

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

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

Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglasest 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 riskimaandamistingimuste läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistingimustes kasutatavad tuletisinstrumendid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglasest 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 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 kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustel 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 aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Edukustasukohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui 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 periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

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

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

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

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

3 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2019	31.12.2018
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	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	100	100
EFTEN SPV17 OÜ	Eesti	Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	100	100
EFTEN Jelgava SIA	Läti	RAF kaubanduskeskus, Jelgava	100	100
EFTEN NTP SIA	Läti	Nordic Technology Park, Riia	100	100
EFTEN Terbata SIA	Läti	Lāčplēša iela 20A, Riia	100	100
Auras Centrs SIA	Läti	Depo	100	100
EFTEN Menulio UAB	Leedu	Menulio Politseimaja	100	100
Ühissettevõtted				
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	Hotell Palace	50	50

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

Seisuga 31.12.2019 kuulus Kontsernile üks ühissettevõtte, kelle peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

EFTEN SPV11 OÜ	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	363	1 502
Muu käibevara	1 127	131
Käibevara kokku	1 490	1 633
Kinnisvarainvesteeringud	11 100	11 060
Põhivara kokku	11 100	11 060
VARAD KOKKU	12 590	12 693
Lühiajalised laenukohustused	163	4 589
Muud lühiajalised kohustused	11	17
Lühiajalised kohustused kokku	174	4 606
Pikaajalised laenukohustused	5 302	0
Pikaajalised kohustused kokku	5 302	0
KOHUSTUSED KOKKU	5 476	4 606
NETOVARA	7 114	8 087
Müügitulud	742	739
Puhaskasum	227	1 439

2019. ja 2018. aastal on investeringutes ühissettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2019	31.12.2018
Bilansiline väärtus perioodi alguses	4 044	3 325
Saadud dividendid	-600	0
Kasum / kahjum ühissetevõtetest (lisa 9)	113	719
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	3 557	4 044

EFTEN SPV11 OÜ 100% netovara seisuga 31.12.2019 on kokku 7 114 tuhat eurot (31.12.2018: 8 087 tuhat eurot). Kontsernile kuulub ühissetevõttest 50% ning osaluse väärtus Kontserni bilansis võrdub seega ühissetevõtte netovara väärtusega.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

aasta kohta	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Allokeerimata		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 5), s.h	4 072	4 277	4 761	4 729	6 312	5 977	671	658	0	0	15 816	15 641
Eesti	2 763	2 844	2 820	2 822	5 516	5 300	671	658	0	0	11 770	11 624
Läti	636	707	1 941	1 907	796	677		0	0	0	3 373	3 291
Leedu	673	726	0	0	0	0		0	0	0	673	726
Äritegevuse netotulu, s.h	3 727	3 789	4 483	4 456	5 692	5 479	568	554	0	0	14 470	14 278
Eesti	2 485	2 484	2 694	2 726	5 045	4 964	568	554	0	0	10 792	10 728
Läti	600	681	1 789	1 730	647	515	0	0	0	0	3 036	2 926
Leedu	642	624	0	0	0	0	0	0	0	0	642	624
Ärikasum, s.h	3 598	4 220	4 205	3 233	4 413	5 428	618	589	-137	-217	12 697	13 253
Eesti	2 567	2 783	2 655	1 771	4 390	4 957	618	589	-137	-217	10 093	9 883
Läti	411	727	1 550	1 462	23	471	0	0	0	0	1 984	2 660
Leedu	620	710	0	0	0	0	0	0	0	0	620	710
EBITDA, s.h	3 419	3 494	4 111	4 069	5 105	5 024	562	549	-137	-217	13 060	12 919
Eesti	2 307	2 330	2 495	2 517	4 675	4 677	562	549	-137	-217	9 902	9 856
Läti	525	596	1 616	1 552	430	347	0	0	0	0	2 571	2 495
Leedu	587	568	0	0	0	0	0	0	0	0	587	568
Ärikasum											12 697	13 253
Kasum/ kahjum ühissetevõtetest (lisa 9)											113	719
Neto finantskulu (lisa 10)											-2 138	-1 996
Kasum ette tulumaksukulu											10 672	11 976
Tulumaksukulu (lisa 11)											-1 351	-1 193
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM											9 321	10 783

SEGMENTI VARAD

Bilansipäeva seisuga	Büroo		Ladu ja tootmine		Kaubandus		Riiklik		Kokku	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)										
Eesti	38 110	37 450	33 840	33 640	66 540	66 360	6 910	6 840	145 400	144 290
Läti	9 308	9 416	20 747	20 659	11 223	11 067	0	0	41 278	41 142
Leedu	7 850	7 780	0	0	0	0	0	0	7 850	7 780
Kinnisvarainvesteeringud kokku	55 268	54 646	54 587	54 299	77 763	77 427	6 910	6 840	194 528	193 212
Muud pikaajalised varad									3 639	4 132
Netovõlg									-91 050	-92 845
Muud lühiajalised varad									411	767
NETOVARA									107 528	105 266

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

10% Kontserni konsolideeritud üüritulust on 2019. aastal saadud Kesko Senukai Estonia OÜ-lt, kes üürib kaubandus- ja büroopindu pindu kolmel Kontserni tütarettevõtetele kuuluval kinnistul. Ülejäänud üürike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%-i.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüritud büroopindadelt	3 914	4 102
Üüritud riiklikelt institutsioonidelt	671	658
Üüritud kaubanduspindadelt	6 082	5 753
Üüritud lao- ja logistikapindadelt	4 485	4 488
Üüritud parklalt	170	139
Muud müügitulud	494	501
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	15 816	15 641

Geograafilised piirkonnad	2019	2018
€ tuhandetes		
Eesti	11 770	11 624
Läti	3 373	3 291
Leedu	673	726
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	15 816	15 641

6 Müüdüd teenuste kulud

	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus, muud halduskulud	-418	-436
Vara kindlustus	-57	-56
Maamaks ja kinnisvaramaks	-173	-171
Parenduskulud	-289	-250
Vakantsete pindade kommunaalkulud	-133	-108
Amortisatsioonikulud	-8	-7
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4	0
Muud müüdüd teenuste kulud	-20	-89
Müüdüd teenuste kulu kokku (lisa 15)	-1 102	-1 117

7 Turustuskulud

	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-43	-114
Reklaam, reklaamüritused	-201	-132
Turustuskulud kokku	-244	-246

8 Üldhalduskulud

	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-1 054	-1 174
Bürookulud	-29	-33
Palgakulud, s.h maksud	-94	-57
Konsultatsioonikulud	-161	-135
Regulaatori kulud	-58	-65
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-14	15
Muud üldhalduskulud	-3	-4
Amortisatsioonikulud	-6	-4
Üldhalduskulud kokku	-1 419	-1 457

9 Kasum/ kahjum ühisettevõtetest

	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil (lisa 3)	113	719
Kasum / kahjum ühisettevõtetest kokku	113	719

10 Finantskulud

	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-2 139	-1 997
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-1 639	-1 517
	-500	-480
Finantskulud kokku	-2 139	-1 997

11 Tulumaks

	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Dividendide tulumaksukulu	-1 268	-1 105
Edasilükkunud tulumaksukulu	-83	-88
Tulumaksukulu kokku (lisa 4)	-1 351	-1 193

Kontsernil on seisuga 31.12.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedu tütarettevõtte maksuamortisatsiooni arvestusega summas 478 tuhat eurot (31.12.2018: 395 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise või tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil maksuamortisatsiooni perioodi lõppemisel.

Alates 1. jaanuarist 2018 jõustus Lätis uus tulumaksuseadus, mille kohaselt seoti tulumaksukulu arvestamise ja maksmise kohustuse aeg sarnaselt Eestis kehtivale regulatsioonile kasumi jaotamisega ajaga. Muudatuse tõttu elimineeriti Kontserni Läti tütarettevõtete bilansist edasilükkunud tulumaksukohustus ja edasilükkunud tulumaksunõue. Muudatusel Kontserni kasumile olulist mõju ei olnud.

12 Aktsiakasum

	31.12.2019	31.12.2018
Aruandeperioodi koondkasum, € tuhandetes	9 321	10 783
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	39 391 371	39 391 371
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,24	0,27
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,18	0,15

13 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoised	9 892	17 134
Sularaha	0	1
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	9 892	17 135

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

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	269	457
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-5	-3
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 19)	264	454
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	12	9
Muud viitlaekumised	91	259
Viitlaekumised kokku	103	268
Nõuded kokku (lisa 19)	367	722

Pikaajalised nõuded

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed (lisa 15)	19	51
Pikaajalised nõuded kokku	19	51

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2019 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2019	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	6 863	sept. 08	6 237	6 500	3%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	3 120	sept. 08	3 270	2 880	1%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	7 866	aug. 10	10 548	12 390	6%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 744	nov. 10	4 940	6 910	3%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 942	dets. 10	3 368	5 190	2%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	9 178	dets. 11	12 404	16 130	8%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	4 778	dets. 11	7 880	7 800	4%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116, Tallinn	27 244	juuli. 12	31 236	36 500	18%
RAF Centrs	Riia mnt 48, Jelgava	6 177	märts. 13	8 713	8 900	4%
Kadaka tee 63	Kadaka tee 63, Tallinn	7 610	jaan. 13	7 411	8 990	4%
Kuuli 10/Punane 73	Kuuli 10/Punane 73, Tallinn	15 197	juuli. 13	9 171	10 470	5%
Tammsaare tee Rautakesko	Tammsaare tee 49, Tallinn	9 120	juuli. 13	12 945	14 770	7%
Betooni 1a	Betooni 1a, Tallinn	10 678	juuni. 14	7 347	7 900	4%
Betooni 6	Betooni 6, Tallinn	16 838	juuni. 14	9 751	8 970	4%
Terbata büroohoone	Lacpleca 20a, Riia	4 843	dets. 14	9 724	9 308	4%
Nordic Technology Park	Jürkalnes 15/25, Riia, Läti	42 230	aug. 14	20 725	20 747	10%
Menulio politseimaja	Menulio 11, Vilnius	5 620	dets. 15	6 042	7 850	4%
Depo kaubanduskeskus	Jelgava, Läti	arendusjärgus	jaan. 15	2 323	2 323	1%
Kokku		187 048		174 035	194 528	93%

Lisaks ülaltoodud tabelis toodud kinnisvarainvesteeringutele omab Kontserni 50%-lise osalusega ühissetevõtte EFTEN SPV11 OÜ kinnisvarainvesteeringut aadressil Vabaduse väljak 3 /Pärnu mnt 14, Tallinn (hotell „Palace“). Kinnisvarainvesteering on soetatud 2013. aastal ning tema õiglase väärtus seisuga 31.12.2019 on 11 100 tuhat eurot (31.12.2018: 11 060 tuhat eurot).

2019. ja 2018. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2017 (lisa 4)	2 317	187 125	189 442
Soetused ja arendused	6	5 425	5 431
Müügid ¹	0	-1 900	-1 900
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest ²	0	239	239
Saldo seisuga 31.12.2018 (lisa 4)	2 323	190 889	193 212
Soetused ja arendused	0	1 650	1 650
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest ²	0	-334	-334
Saldo seisuga 31.12.2019 (lisa 4)	2 323	192 205	194 528

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

² Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutuse 2019. ja 2018. aastal põhjustasid peamiselt väiksemad muutused kinnisvarainvesteeringute rahavoo prognoosides ning diskontomäärade ja väljumistootlikkuse muutused kinnisvaraturul.

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

bilansipäeva seisuga või aasta kohta	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	15 322	15 140
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-1 102	-1 117
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 14)	19	51
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	192 205	190 889

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

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	12 978	11 985
2-5 aastat	21 395	20 460
Üle 5 aasta	5 078	4 401
Kokku	39 451	36 846

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruannetes seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

2019. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	55 268	Diskonteeritud rahavood	4 286	7,9%-8,5%	7,0%-8,0%	10,3
Lao- ja tootmispinnad	54 587	Diskonteeritud rahavood	4 773	8,6%-9,5%	7,8%-8,7%	4,3
Kaubanduspinnad	75 440	Diskonteeritud rahavood	6 092	8,1%-9,2%	7,5%-8,5%	8,3
Riiklik	6 910	Diskonteeritud rahavood	676	8,9%	8,2%	9,7
Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	2 323	Võrreldavad pakkumised	-	-	-	-
Kokku	194 528					

2018. aastal:

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

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2019 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%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 938	5 962	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	59 290	58 100	56 930
					0,0%	56 400	55 268	54 180
					0,5%	53 890	52 800	51 750
Lao-ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 963	5 967	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	58 290	57 110	55 960
					0,0%	55 700	54 587	53 480
					0,5%	53 410	52 340	51 300
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-8 096	8 067	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	80 661	79 050	77 474
					0,0%	76 929	75 122	73 911
					0,5%	73 647	72 195	70 786
Riiklik	Üüritulu muutus +/- 10%	-810	830	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	7 390	7 220	7 070
					0,0%	7 050	6 910	6 650
					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%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 906	5 894	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	58 570	57 380	56 230
					0,0%	55 770	54 646	53 570
					0,5%	53 310	52 270	51 220
Lao- ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 959	5 941	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	57 820	56 680	55 560
					0,0%	55 380	54 299	53 220
					0,5%	53 200	52 170	51 150
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-8 019	7 958	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	80 274	78 664	77 099
					0,0%	76 605	75 104	73 588
					0,5%	73 350	71 906	70 528
Riiklik	Üüritulu muutus +/- 10%	-810	810	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	7 280	7 140	7 000
					0,0%	6 980	6 840	6 710
					0,5%	6 710	6 580	6 450

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

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.19	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2019	Laenu tagatis (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 216	30.04.22	1,70%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 500	3,0%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 458	15.12.20	1,70%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 880	1,4%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	5 190	1,8%
SEB	Eesti	7 029	5 128	31.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	12 390	4,8%
Swedbank	Eesti	4 133	3 027	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	6 910	2,8%
Swedbank	Eesti	4 153	3 823	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 800	3,6%
Swedbank	Eesti	8 508	8 146	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	16 130	7,6%
SEB	Eesti	20 000	16 671	31.08.22	1,75%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	36 500	15,5%
SEB	Eesti	4 740	3 767	29.12.20	1,39%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 990	3,5%
Swedbank	Eesti	15 622	14 685	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 240	13,7%
SEB	Läti	12 060	10 405	08.08.24	2,15%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 747	9,7%
SEB	Eesti	9 300	9 114	26.06.22	1,95%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	16 870	8,5%
SEB	Läti	4 561	3 881	17.04.22	1,70%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	8 900	3,6%
Swedbank	Läti	5 850	4 708	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 308	4,4%
Swedbank	Leedu	3 786	3 078	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 850	2,9%
EFTEN SPV11 OÜ	Eesti	500	500	12.06.20	3,00%	-	0	0,5%
Kokku		109 295	93 538				192 205	87,0%

Seisuga 31.12.2018 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.18	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2018	Laenu tagatis (lisa 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	4 300	3 325	30.04.22	1,70%	hüpoteek - Betooni 4, Tallinn	6 410	3,2%
DnB Nord	Eesti	2 239	1 557	15.12.20	1,70%	hüpoteek - Kreutzwaldi 89, Võru	2 880	1,5%
SEB	Eesti	2 514	1 929	13.06.21	1,80%	hüpoteek - Lauteri 5, Tallinn	12 300	1,8%
SEB	Eesti	7 029	5 496	31.05.22	1,80%	hüpoteek - Tallinna 41, Viljandi	6 840	5,2%
Swedbank	Eesti	4 133	3 142	25.10.22	1,50%	hüpoteek - Kreutzwaldi 52, Rakvere	5 140	3,0%
Swedbank	Eesti	4 153	3 056	30.08.23	1,80%	hüpoteek - Pärnu mnt 105, Tallinn	7 610	2,9%
Swedbank	Eesti	8 508	6 902	30.08.23	1,70%	hüpoteek - Pärnu mnt 102, Tallinn	16 110	6,6%
SEB	Eesti	20 000	17 029	31.08.19	1,33%	hüpoteek - Tammsaare tee 116, Tallinn	36 380	16,2%
SEB	Eesti	4 740	3 848	29.12.20	1,47%	hüpoteek - Kadaka tee 63, Tallinn	8 590	3,7%
Danske	Eesti	15 622	15 310	25.06.23	1,69%	hüpoteek - Tammsaare 49, Kuuli 10, Tallinn	25 100	14,5%
SEB	Läti	12 060	10 629	08.08.19	1,48%	hüpoteek - Jurkalnes iela 15/25, Riia	20 659	10,1%
Danske	Eesti	10 755	9 362	28.06.19	1,50%	hüpoteek - Betooni 1a, Betooni 6, Tallinn	16 930	8,9%
SEB	Läti	4 561	3 983	17.04.22	3,00%	hüpoteek - Rigas Street 48, Jelgava	8 744	3,8%
Swedbank	Läti	5 850	4 970	30.04.20	1,90%	hüpoteek - Lacpleca 20, Riia	9 416	4,7%
Swedbank	Leedu	3 786	3 298	07.12.20	2,15%	hüpoteek - Menulio 11, Vilnius	7 780	3,1%
Kokku		110 250	93 834				190 889	89,1%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Lühiajalised muud laenud	500	0
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	15 772	39 487
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-47	-42
Lühiajalised laenukohustused kokku	16 225	39 445

Lühiajalised muud laenud seisuga 31.12.2019 summas 500 tuhat eurot koosnevad ühisettevõttelt võetud laenust. Laenulepingu intressimäär on 3% aastas ja tagastamise tähtaeg 12.06.2020.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	92 915	93 745
sh. kohustuste lühiajaline osa	15 725	39 445
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	77 190	54 300
<i>Pangalaenuid</i>	<i>77 266</i>	<i>54 347</i>
<i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-76</i>	<i>-47</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenuide tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	16 272	39 487
2-5 aastat	77 266	54 347

Laenukohustuste rahavood	2019	2018
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	93 745	92 155
Saadud pangalaenuid	3 000	5 165
Tagastatud pangalaenuid refinantseerimisel ja investeringute müügil	0	-662
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-3 297	-2 916
Diskonteeritud lepingutasude muutus	-33	3
Saldo perioodi lõpus	93 415	93 745

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud ka lisa 19.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	96	138
Võlad tarnijatele kokku	96	138
Muud võlad	59	19
Muud võlad kokku	59	19
Käibemaks	265	292
Üksikisiku tulumaks	2	2
Sotsiaalmaks	4	4
Maamaks, kinnisvaramaks	7	28
Muud maksuvõlad	1	2
Maksuvõlad kokku	279	328
Intressivõlad	35	30
Võlad töövõtjatele	8	5
Kohustus aktsionäride ees ¹	0	9 060
Üürmike tagatisrahad	254	188
Muud viitvõlad	27	42
Viitvõlad kokku	324	9 325
Saadud ostjate ettemaksed	20	0
Muud ettemakstud tulud	8	11
Ettemaksed kokku	28	11
Võlad ja ettemaksed kokku (lisa 19)	786	9 821

¹2018. aasta septembris otsustas fondi erakorraline üldkoosolek vähendada fondi aktsiakapitali 3 939 137 euro võrra aktsia nimiväärtuse vähendamise teel ning maksta aktsionäridele aktsiakapitali vähendamise tulemusel kokku 9 060 015 eurot (0,23 eurot aktsia kohta). 2018. aasta detsembris esitas fond Äriregistrile avalduse aktsiakapitali vähendamiseks. Rahalised ülekanded aktsionäridele tegi fond 7. mail 2019. Vt aktsiakapitali vähendamise kohta ka lisa 20.

Pikaajalised võlad

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 053	792
Muud pikaajalised võlad kokku (lisa 19)	1 053	792

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2019 arvestanud edukustasu kohustust alljärgnevalt:

	2019	2018
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	4 045	5 369
Arvestatud edukustasu kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvult (lisa 8)	14	-15
Väljamakstud edukustasu	0	-1 309
Saldo perioodi lõpus	4 059	4 045

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

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	13	9 892	17 135
Nõuded ostjate vastu	14	264	454
Finantsvarad – laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		10 156	17 589
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	93 415	93 745
Võlad tarnijatele	17	96	138
Üürnike tagatisrahad	17	1 307	980
Muud viitvõlad	17	70	9 137
Edukustasukohustused	18	4 059	4 045
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		98 947	108 045
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		1 151	1 182
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		1 151	1 182
Finantskohustused kokku		100 098	109 227

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2019 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, millest omakorda 66% (31.12.2018: 75%) on seotud 1-kuu EURIBOR'ga ja 24% ujuva intressi baasil sõlmitud laenukohustustest on seotud 3-kuu EURIBORiga (31.12.2018: 25%). 1-kuu Euribor kõikus 2019. aastal tasemel -0,474% kuni -0,362% (2018: -0,372 kuni -0,363%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 11,2 baaspunkti (2018: 0,9 baaspunkti). 78%-le (2018: 69%) EFTEN Kinnisvarafondi laenuportfelist on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 2-4 aasta perspektiivis.

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

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

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2015. aastal kuus intressiswapi lepingut nominaalsummas kokku 53 440 tuhat eurot, kusjuures viies lepingus fikseeriti 1-kuu Euribor tasemel 0,64%-0,67% ning ühes lepingus fikseeriti 3-kuu Euribor tasemel 0,685%. 2016. aastal pikendati nimetatud swapilepingutega seotud kolme laenulepingu maksegraafikuid, kusjuures swapilepingute efektiivsuse tagamiseks muudeti vastavalt ka tuletisinstrumentide lepingute maksegraafikuid. Muudatuse käigus alanes kolme intressiswapi vahetuslepingu fikseeritud intressimäär, mistõttu seisuga 31.12.2016 oli Euribor fikseeritud tasemel 0,6%-0,67% (31.12.2018: sama). Kõikide intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Intressivahetuslepingute nominaalsumma seisuga 31.12.2019 oli kokku 48 541 tuhat eurot, s.o 52% kogu laenuportfelist (31.12.2018: 46 915, s.o 50,0% kogu laenuportfelist).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2019 oli negatiivne kogusummas 1 151 tuhat eurot (31.12.2018: 1 182 tuhat eurot) ning õiglase väärtuse muutusest saadud kasum oli 31 tuhat eurot (2018: kahjum 87 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglane väärtus'.

Likviidsusrisk

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

- Üüritulude vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste 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 31.12.2019 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2018: sama) ning võla kattekordaja 2,4 (2018: 2,6).

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

Seisuga 31.12.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	285	857	15 130	77 266	0	93 538
Intressimaksud	140	416	1 048	2 940	0	4 544
Intressikohustused	35	0	0	0	0	35
Võlad tarnijatele	96	0	0	0	0	96
Üürnike tagatisrahad	63	68	123	809	243	1 307
Muud viitvõlad	35	0	0	0	0	35
Edukustasu kohustused	0	0	0	0	4 059	4 059
Finantskohustused kokku	654	1 341	16 301	81 015	4 302	103 614

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

2020. aastal saabub lõpptähtaeg Kontserni neljal pikaajalisel laenulepingul kogusummas (jäák 31.12.2019) 13 011 tuhat eurot, mistõttu on Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2019 kõigest 0,6. Nimetatud laenulepingute tagatisvara õiglane väärtus on 29 028 tuhat eurot, s.h varade LTV jääb 2019. aasta lõpu seisuga vahemikku 39%-51%. Samuti on kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et nimetatud laenude refinantseerimine oleks raskendatud ning tekitaks Kontsernilikviidsusprobleeme.

2019. aastal saabus lõpptähtaeg Kontserni neljal laenulepingul kogusummas (jäák 31.12.2018) 37 019 tuhat eurot, mistõttu oli Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2018 kõigest 0,4. Kõik nimetatud laenulepingud refinantseeriti 2019. aastal.

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2019	31.12.2018
Aegumata	202	237
Aegunud, s.h	66	220
Kuni 30 päeva	46	209
30-60 päeva	7	5
Üle 60 päeva	13	6
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-4	-3
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 14)	264	454

Kontserni maksimaalne krediirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 13)	9 892	17 135
Nõuded ostjate vastu (lisa 14)	264	454
Maksimaalse krediirisk kokku	10 156	17 589

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

Reiting	31.12.2019	31.12.2018
A2	0	1 191
Baa1	108	237
Aa2	4 202	15 706
Aa3	5 582	0
Kokku	9 892	17 134

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. aastal jaotati investoritele dividende kokku 7 090 tuhat eurot (18 eurot aktsia kohta). Lisaks maksti investoritele 2019. aasta kevadel aktsiakapitali vähendamise tulemusel kokku 9 060 tuhat eurot (23 senti aktsia kohta). 2020. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafondi juhatus aktsionäridele ettepaneku maksta aktsionäridele dividendideks 5 515 tuhat eurot, s.o 14 senti aktsia kohta.

Õiglase väärtus

Kontserni õiglases väärtuses 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 31.12.2019 ega 31.12.2018 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases 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 õiglase väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

20 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2019 oli 19 696 tuhat eurot (31.12.2018: 23 635). Aktsiakapital koosnes 31.12.2019 seisuga 39 391 371 aktsiast (31.12.2018: sama) nimiväärtusega 0,5 eurot (31.12.2018: 0,6 eurot). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 60 137 tuhande euroni.

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 ning ülekurs 5 121 tuhande euro võrra, seega aktsiakapitali vähendamisel tehti väljamakseid aktsionäridele 9 060 tuhande euro ulatuses. Seisuga 31.12.2018 oli EFTEN Kinnisvarafond AS esitanud Äriregistrile avalduse aktsiakapitali vähendamiseks ning Äriregister tegi vastava kande 7. jaanuaril 2019. Kontserni finantsaruannetes on seisuga 31.12.2018 aktsiakapitali vähendamine kajastatud kohustuste koosseisus, kuivõrd bilansipäeva seisuga esines kindlus, et kolmandatel osapooltel ei ole seoses nimetatud tehinguga tekkinud vastuväiteid ega nõudeid fondi vastu. Väljamaksed aktsionäridele tehti EFTEN Kinnisvarafond AS-i poolt 2019. aastal (lisa 12).

2019. aastal kandis EFTEN Kinnisvarafond AS 2018. aasta koondkasumist 5%, s.o 540 tuhat eurot, kohustuslikku reservkapitali (2018: 5%, s.o 520 tuhat eurot).

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali kohta on toodud informatsiooni ka lisa 27.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	52 524	50 833
Potentsiaalne tulumaksukohustus	10 505	10 167
Dividendidena on võimalik välja maksta	42 019	40 666

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019 ning 31.12.2018.

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Kinnisvarafond AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- Ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2019. aastal valitsemisteenust summas 1 054 tuhat eurot (2018: 1 174), (vt lisa 8). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2019. ega 2018. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsern sõlmis 2019. aasta detsembris laenulepingu ühisettevõtte EFTEN SPV11 OÜ-ga summas 500 tuhat eurot. Laen makstakse tagasi hiljemalt 2020. aasta juunis. Laenulepingujärgne intressimäär on 3% aastas.

2019. aastal saadi ühisettevõttest EFTEN SPV 11 OÜ dividende summas 600 000 eurot.

Kontsernil oli 2019. ja 2018. aastal neli töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 74 tuhande euro ulatuses (2018: 37 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõtted 2019. aastal 20 tuhande euro ulatuses tööjõumaksudid (2018: sama). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2019. ega ka 2018. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

23 Bilansipäevajärgsed sündmused

Ühinemine EFTEN Real Estate Fund III AS-ga

Bilansipäevajärgselt, 14. jaanuaril 2020 sõlmisid EFTEN Real Estate Fund III AS (ühendav fond) ja EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav fond) ühinemislepingu. Ühinemise bilansipäev on 1. aprill 2020, s.t sellest päevast alates kajastatakse EFTEN Kinnisvarafond AS varasid, kohustusi, omakapitali, tulusid ja kulusid EFTEN Real Estate Fund III AS aruannetes. Ühinemise eeltingimuseks on muuhulgas mõlema fondi aktsionäride üldkoosolekute heakskiitve otsus.

Ühinevate fondide juhatuste hinnangul on laiem turusentiment kinnisvarainvesteeringute osas positiivne. Ühinemisel tekib ca 350 miljoni euro suuruse varade mahuga fond, kuhu kuulub kokku 29 ärihoonet üle Balti riikide. Ühinemisega suureneb varade hajutus ning vähenevad üksikinvesteeringu osakaal ja sellest tulenevad riskid nii ühinevatele fondidele kui nende investoritele (aktsionäridele). EFTEN Real Estate Fund III AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS lähtuvad investeerimisel sarnastest põhimõtetest ning ühinenud ettevõtte investeerimisstrateegiat ega riskiprofiili ühinemise järgselt ei muudeta.

Ühinemise läbiviimiseks viiakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i poolt läbi EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele suunatud aktsiaemissioon, mille maht arvutatakse tulenevalt EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA puhasväärtusest seisuga 31.03.2020. Aktsiate eest tasuvad EFTEN Kinnisvarafondi aktsionärid mitterahalise sissmaksena aktsiate asendussuhte alusel. Aktsiate asendussuhte arvutatakse, jagades EFTEN Kinnisvarafondi AS EPRA puhasväärtuse aktsia kohta EFTEN Real Estate Fund III AS EPRA puhasväärtusega aktsia kohta.

Ühinemise tagajärjel lõpetab EFTEN Kinnisvarafond AS eraldiseisva ettevõtena tegevuse ning selle varad ja kohustused kantakse üle EFTEN Real Estate Fund III AS-le.

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	990	1 827
Brutokasum	990	1 827
Üldhalduskulud	-1 124	-2 041
Ärikasum	-134	-214
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	9 381	10 343
Kasum/ kahjum ühisettevõtetest	114	719
Intressitulud	64	94
Intressikulud	-73	-249
Kasum enne tulumaksu	9 352	10 693
Aruandeperioodi puhaskasum	9 352	10 693

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 336	3 022
Nõuded ja viitlaekumised	1 294	13 201
Käibevara kokku	2 630	16 223
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	100 634	98 570
Ühisettevõtete aktsiad ja osad	3 558	4 044
Pikaajalised nõuded	2 156	2 086
Põhivara kokku	106 348	104 700
VARAD KOKKU	108 978	120 923
Laenukohustused	500	5 719
Võlad ja ettemaksud	950	9 938
Lühiajalised kohustused kokku	1 450	15 657
Kohustused kokku	1 450	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	51 373	49 651
Omakapital kokku	107 528	105 266
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	108 978	120 923

26 **Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	2019	2018
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	9 352	10 693
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	8	154
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-1 577	-5 393
Saadud dividendid	-7 918	-5 670
Edukustasu kohustuse muutus	0	790
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-135	574
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-48	-1 355
Rahavood äritegevusest kokku	-183	-781
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete osakapitalide vähendamine	5 316	0
Antud laenud	-88	-4 232
Antud laenude tagasimaksed	1 000	2 862
Saadud dividendid	7 918	8 613
Saadud intressid	1	3
Rahavood investeerimistegevusest kokku	14 147	7 246
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	500	0
Laenude tagasimaksed	0	-1 000
Makstud intressid	0	-30
Makstud dividendid	-9 060	-9 851
Makstud dividendide tulumaks	0	-220
Aktsiakapitali vähendamine	-7 090	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-15 650	-11 101
RAHAVOOD KOKKU	-1 686	-4 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 022	7 658
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 686	-4 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 336	3 022

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Registreerimata aktiakapital ja ülekursi vähendamine	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2017	23 635	37 496	3 024	0	45 229	109 384
Aktiakapitali vähendamine				-3 939	0	-3 939
Ülekursi vähendamine				-5 121	0	-5 121
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-5 751	-5 751
Eraldised reservkapitali	0	0	520	0	-520	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	10 693	10 693
Saldo 31.12.2018	23 635	37 496	3 544	-9 060	49 651	105 266
Aktiakapitali vähendamise registreerimine	-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	9 352	9 352
Saldo 31.12.2019	19 696	32 375	4 084	0	51 373	107 528

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	107 528	105 266
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-104 192	-102 614
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	104 192	102 614
Kokku	107 528	105 266

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2020

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2019	52 524 001
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	470 000
Dividendide jaotamine	5 514 792
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	46 539 209

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatuses liige

Tõnu Uustalu

Juhatuses liige

28. veebruar 2020. a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2019. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

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

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

Tauno Tats

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2019	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	990	100%	jah