

Konsolideeritud I poolaasta aruanne 2017

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2017

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2017

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee



Magistral

TOKKO
FASHION
OLDTIME

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2017. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE	12
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	12
1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	12
2 Tütarettevõtted	19
3 Segmentiaruandlus	20
4 Müügitulu	21
5 Müüüdud teenuste ja kaupade kulud	21
6 Turustuskulud	22
7 Üldhalduskulud	22
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	22
9 Finantskulud	23
10 Tulumaks	23
11 Raha ja raha ekvivalendid	23
12 Nõuded ja viitlaekumised	24
13 Ettemakstud kulud	24
14 Kinnisvarainvesteeringud	25
15 Materiaalne põhivara	27
16 Laenukohustused	29
17 Võlad ja ettemaksed	30
18 Edukustasu kohustus	31
19 Tuletisinstrumendid	31
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	31
21 Aktsiakapital	35
22 Tingimuslikud kohustused	35
23 Tehingud seotud osapooltega	35
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	36
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	37
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	39
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta poolaasta aruandele	40

TEGEVUSARUANNE

2017. aasta esimesel poolaastal EFTEN Kinnisvarafond II AS uusi investeeringuid ei teinud, ning keskendus olemasolevate investeeringute juhtimisele. Põhifookuses oli Domina kaubanduskeskuse ümberehitusel Riias. Endise Prisma poepinna ümberehituse tulemusena avati keskuses 25 uut kauplust, sh. SportsDirect ja JYSK. Ümberehituse esimene etapp avati käesoleva aasta märtsis ning ümberehituse protsess lõpeb 17. augustil, kui Dominas avab ukсед Maxima XXX toidupood. Fondi teiste investeeringute, Duntės büroomaja ja Magistrali kaubanduskeskuse majandustulemused vastasid juhtkonna ootustele, ning Radisson Sky hotelli puhul ületasid finantstulemused fondijuhtide ootusi. Bilansipäeva järgselt tegi fond oma esimese investeeringu Leedus, omandades Kaunas Terminal logistikakeskuse. Tegemist on fondi esimese investeeringuga logistikasegumendis. Omandatud logistikakeskuses oli ostmise hetkel 4 500 m² vakantset laopinda, mille täitmine on fondi teise poolaasta peamine prioriteet.

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i investeerimisperiood kestab kuni 2020. aastani. Seega jätkab fond uute, sobilike investeerimisvõimaluste otsimist, mis vastavad fondi konservatiivsetele investeerimiskriteeriumitele. Arvestades Balti riikide ärikinnisvara turu kiiret kasvu, on järjest raskem leida sobiva riski/tulu suhtega investeeringuid. Sel põhjusel ei tee EFTEN Kinnisvarafond II konkreetseid investeerimisplaanide. Me jätkame aktiivselt sobilike investeerimisobjektide monitooringut ja oleme valmis tehinguid tegema, kui leiame sobiva investeerimisobjekti.



Radisson Blu Sky hotelli puhul ületasid finantstulemused fondijuhtide ootusi

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2017. aasta esimese kuue kuu müügitulu oli 11 miljonit eurot ja puhaskasum 5,4 miljonit eurot. Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 70%.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. aasta esimesel poolaastal müügitulust 47%.

	I poolaasta	
	2017	2016
€ miljonites		
Müügitulu	10,961	5,701
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-3,938	-2,415
Intressikulud ja intressitulud	-0,688	-0,358
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,335	2,928
Valitsemistasud	-0,473	-0,230
Muud tulud ja -kulud	-0,736	-0,461
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	5,126	2,237

EFTEN Kinnisvarafond II AS omab 100% osalust Radisson Blue Sky hotelli opereerivas ettevõttes Astlanda Hotelli AS. Hotelli opereerimistulemused on konsolideeritud fondi aruandesse.

Kontserni varade maht seisuga 30.06.2017 oli 196,4 miljonit eurot, s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses ja põhivara moodustas varade mahust 181,6 miljonit eurot.

	30.06.2017	31.12.2016
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	135,141	129,891
Materiaalne põhivara	46,466	46,379
Muud pikaajalised varad	0,012	0,013
Käibevara, v.a raha	1,113	0,805
Netovõlg	-87,046	-83,314
Puhasväärtus (NAV)	95,686	93,774
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	11,8544	11,6175

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus suurenes poole aastaga 2%, sisaldades 2017. aasta aprillis tehtud dividendimakset ning kaasnenu tulumaksukulu kokku summas 4,6 miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks NAV kasvanud 7%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 15,8%. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (sh. arvestades intressiswapi lepinguid) oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,41%.

12 kuu kohta	30.06.2017	31.12.2016
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	14,2	16,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)	6,8	7,8
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹)	15,8	17,8
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	3,5	3,8

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

Kinnisvaraportfell

Seisuga 30.06.2017 omab Kontsern nelja investeringut:

Kinnistu	Aadress	Tüüp	Neto üüripind (m ²)	Soetamise aeg
Radisson Blu Sky hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	24 499	jaan. 15
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	büroohoone	12 650	nov. 15
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	11 720	veebr. 16
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	47 493	juuli. 16
Kokku			96 362	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,9 (31.12.2016: 3,5) aastat ning seisuga 30.06.2017 on kontsernil kokku 358 (31.12.2016: 342) üürilepingut. Ühegi üürilepingu üüritulu ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.



Magistrali kaubanduskeskus

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2017. ja 2016. aastal hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ.

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.

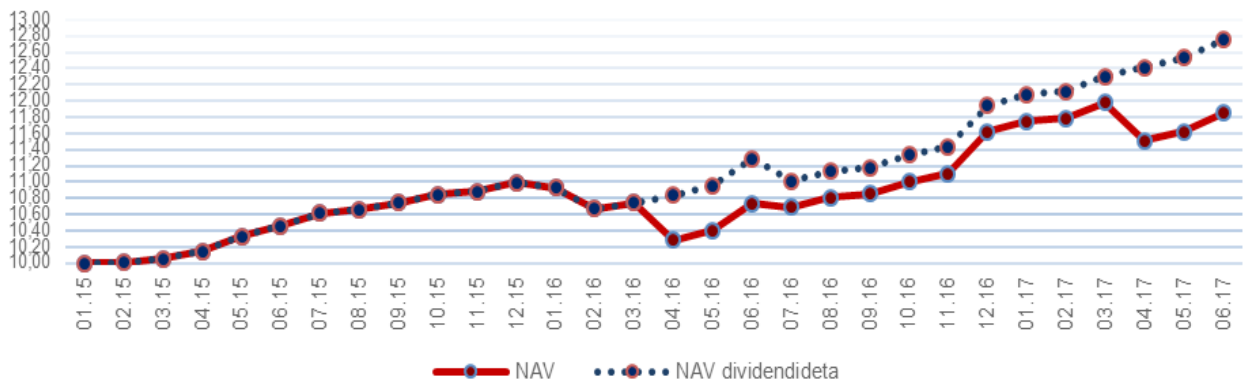
2015. aasta jaanuaris soetatud hotelli- ja büroohonet aadressil Rävala pst.3 / Kuke tn.2 kasutab Kontsern enda äritegevuses ja seetõttu kajastab põhivarana.

Aktiainfo

Seisuga 30.06.2017 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 83,039 miljonit eurot:

	30.06.2017	31.12.2016
Aktsiate arv perioodi alguses	8 071 756	3 424 254
Perioodis emiteeritud aktsiaid	0	4 647 502
Aktsiate arv perioodi lõpus	8 071 756	8 071 756

Aksia puhasväärtus



EFTEN Kinnisvarafond II AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto) dividendideks. 2017. aastal maksti aktsionäridele dividende kokku 4 (2016: 2,1) miljonit eurot.

Juhtimine

2017. aasta esimesel poolaastal (11.04.2017) toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2016. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividende 4 000 000 eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid esimesel poolaastal ei toimunud.

Fondi nõukogu ja juhatuse liikmete osas muudatusi ei ole. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil ning fondi juhatuse liikmed on Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale valitseb ja käsutab fondi vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI 2017. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	10 961	5 701
Müüdüd teenuste ja kaupade kulu	5	-3 279	-2 173
Brutokasum		7 682	3 528
Turustuskulud	6	-659	-242
Üldhalduskulud	7	-1 377	-991
Muud äritulud	8	1 242	1 802
Muud ärikulud	8	-184	-305
Ärikasum		6 704	3 792
Intressitulud		1	0
Finantskulud	9	-689	-358
Kasum enne tulumaksu		6 016	3 434
Tulumaksukulu	10	-616	-609
Aruandeperioodi puhaskasum		5 400	2 825

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		5 400	2 825
Muu koondkasum/-kahjum:			
Põhivara ümberhindluse reserv	15	-22	75
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	19	534	-881
Muu koondkasum/-kahjum kokku		512	-806
Aruandeperioodi koondkasum kokku		5 912	2 019

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	13 634	16 890
Nõuded ja viitlaekumised	12	946	663
Ettemakstud kulud	13	61	56
Varud		106	86
Käibevara kokku		14 747	17 695
Pikaajalised nõuded		0	1
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		12	12
Kinnisvarainvesteeringud	14	135 141	129 891
Materiaalne põhivara	15	46 466	46 379
Põhivara kokku		181 619	176 283
VARAD KOKKU		196 366	193 978
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	2 305	2 299
Tuletisinstrumendid	19	726	1 260
Võlad ja ettemaksed	17	2 706	2 773
Lühiajalised kohustused kokku		5 737	6 332
Laenukohustused	16	91 487	90 481
Muud pikaajalised võlad	17	1 246	1 029
Edukustasu kohustus	18	1 239	1 041
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	971	1 321
Pikaajalised kohustused kokku		94 943	93 872
Kohustused kokku		100 680	100 204
Aktsiakapital	21	80 718	80 718
Ülekurss	21	2 321	2 321
Kohustuslik reservkapital		676	151
Riskimaandamise reserv	19	-726	-1 260
Ümberhindluse reserv	15	573	595
Jaotamata kasum	22	12 124	11 249
Omakapital kokku		95 686	93 774
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		196 366	193 978

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		5 400	2 825
<i>Korrigeerimised:</i>			
Intressitulud		-1	0
Finantskulud	9	689	358
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 088	-1 496
Edukustasu kohustuse muutus	7	198	299
Põhivara kulum	15	158	149
Tulumaksukulu	10	616	608
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		572	-82
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		5 972	2 743
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-86	16
Varude muutus		-20	8
Rahavood äritegevusest kokku		5 866	2 767
Materiaalse põhivara soetus	15	-267	-61
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-4 549	-22
Tütarettevõtete soetus		0	-11 593
Saadud intressid		1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 815	-11 676
Saadud laenud	16	2 160	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-1 168	-377
Makstud intressid		-668	-367
Aktsiate emiteerimine	21	0	18 458
Makstud dividendid		-4 000	-2 127
Makstud dividendide tulumaks		-631	-532
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-4 307	15 055
RAHAVOOD KOKKU		-3 256	6 146
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		16 890	6 661
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 256	6 146
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 634	12 807

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2015	34 243	782	0	-526	138	3 019	37 656
Aktiase emiteerimine	13 477	203	0	0	0	0	13 680
Eraldised reservkapitali	0	0	151	0	0	-151	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-2 127	-2 127
Tehingud omanikega kokku	13 477	203	151	0	0	-2 278	11 553
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	2 825	2 825
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	75	0	75
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-881	0	0	-881
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-881	75	2 825	2 019
Saldo 30.06.2016	47 720	985	151	-1 407	213	3 566	51 228
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	-1 260	595	11 249	93 774
Eraldised reservkapitali	0	0	525	0	0	-525	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-4 000	-4 000
Tehingud omanikega kokku	0	0	525	0	0	-4 525	-4 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	5 400	5 400
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	-22	0	-22
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	534	0	0	534
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	534	-22	5 400	5 912
Saldo 30.06.2017	80 718	2 321	676	-726	573	12 124	95 686

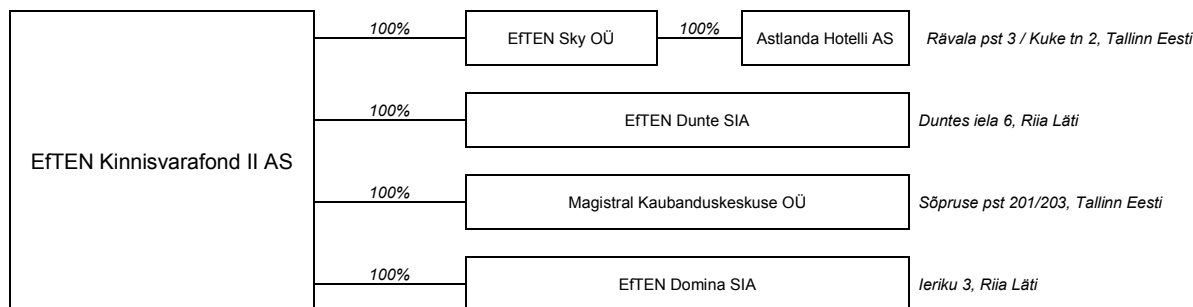
Aktiikapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19, 21 ja 22.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2017 on järgmine:



EFTEN Kinnisvarafond II 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 printsiibist, välja arvatud maa ja ehitiste puhul, mis on ümber hinnatud ning kajastatud ümberhindluse meetodil, nagu on kirjeldatud vastavates arvestuspõhimõtetes ning kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud õiglases väärtuses.

1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

Hindamise ebakindlus

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

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine

Juhtkond on hinnanud seisuga 30.06.2017 ümberhindluse (õiglane väärtus miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperdi poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. Kontsern omab maad ja ehitisi (Radisson Blu Sky hotelli), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning kehtivaid turutingimusi. Seisuga 30.06.2017 oli ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus kajastatud lisas 15.

b) Materiaalne põhivara: olulise lõppväärtusega varaobjektid

Kontserni juhatuse hinnangul on väga tõenäoline, et Radisson Blu Sky hotellihoone müüakse EFTEN Kinnisvarafond II AS 10 aastase tähtaja saabumisel. Juhatuse hinnangul on hoone hinnanguline lõppväärtus kümne aasta pärast vähemalt sama kõrge kui soetusmaksumus, mistõttu on otsustatud jagada hotellihoone soetusmaksumus kaheks osaks - mitteamortiseeritav osa ning amortiseeruv osa. Lähtudes eeldusest, et hotellihoone praeguse seisundi säilitamiseks on vajalik teha põhivarainvesteeringuid aastas hinnanguliselt summas 150 tuhat eurot, määras juhatus kümne aasta jooksul amortiseeruvaks hoone soetusmaksumuse komponendiks 1 500 tuhat eurot. Ülejäänud osa hoone soetusmaksumusest allokeeritakse mitteamortiseeruvale osale.

Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Lõppväärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning turutingimusi. Juhul kui lõppväärtus on bilansipäevaks oluliselt langenud, vaatab kontserni juhtkond üle tehtud hinnangud kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodite ja hinnangulise lõppväärtuse osas ning vajadusel muudab neid. Amortisatsioonimäär, amortisatsioonimeetodi või lõppväärtuse muutuse mõju kajastatakse kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

c) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt.

Õiglase väärtuse hindamisel kasutatud eelduste osas on toodud lisainformatsiooni lisas 14.

d) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

Investeerimisettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeerimisettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeerimisettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeerimisühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond II AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond II AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeerimisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond II AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne –

õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond II AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

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

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 õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse kohe selles ulatuses perioodi tuluna.

Segmendiaruandlus

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

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

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

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti
Kaubandus	Sõpruse pst 201/203, Tallinn	Ieriku 3, Riia
Büroo		Duntes iela 6, Riia
Hotellid ja restoranid	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn	

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Tulu kajastamine

Tulu mõõdetakse tavapärase äritegevuse käigus kaupade müügi ja teenuste osutamise eest saadud või saadava tasu õiglasest väärtuses. Tulu kajastatakse ainult siis, kui tulu suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta, on tõenäoline, et kontsern saab tehingust tulenevat majanduslikku kasu, olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale. Tulu suurus loetakse usaldusväärselt mõõdetavaks ainult siis, kui kõik tehinguga seotud asjaolud on selged.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

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

- finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtjani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2017. ja 2016. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumendid

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

Kontsern fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumendid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuse 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 akumuleerunud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu riski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumuleerunud 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.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamisega seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu.

Maad ja ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhinnatud väärtuses, mis on vara õiglase väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Varasem akumuleeritud kulum elimineeritakse ümberhindluse kuupäeval ning varaobjekti senine soetusmaksumus asendatakse tema õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval.

Maa ja ehitiste bilansilise jääkväärtuse suurenemine ümberhindluse tulemusena kajastatakse läbi koondkasumi ja akumuleeritakse omakapitali kirjel „Ümberhindluse reserv“. Selliste varaobjektide, mida on varem alla hinnatud läbi kasumiaruande, väärtuse suurenemine kajastatakse läbi kasumiaruande. Varaobjekti väärtuse langus kajastatakse läbi muu koondkasumiaruande sama objekti akumuleerunud ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhinnatud väärtuste vahest tulenev kulum erinevus „Ümberhindluse reservist“ „Jaotamata kasumi“ reale.

Muud materiaalsed põhivarad kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuleeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Muud materiaalsed põhivarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused kajastatakse põhivarana juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning kui varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Ehitised	2,5-10%
Masinad ja seadmed	7-10%
Sisustus	15-20%
Arvutid	20-33%

Amortiseerimist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna poolt plaanitud eesmärgiks ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkväärtust, vara lõplikul kasutusest eemaldamisel või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikatsioone põhivarade väärtuse languse kohta. Juhul kui on teada asjaolusid, mis võivad põhjustada põhivarade väärtuse langust, määrab juhtkond põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkväärtusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse lahutades müügist saadud summadest jääkväärtuse, on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes ja –kuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse ja tegevuskuluseid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

Finantskohustused

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne 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 II AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% investeerimisobjekti või koondatud investeerimisobjektide müügikasumilt arvestades, et *hurdle rate* on vähemalt 7% aastasel baasil. Juhul, kui investeerimisobjekti eluea jooksul on objekti tegelik tootlus madalam kui 7% aasta kohta, arvutatakse investeerimisobjekti müügihinnast maha ka tegeliku tootluse ja *hurdle rate vahe* nii, et tootlikus enne edukustasu oleks vähemalt 7% aasta. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus.

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 usaldusväärset 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 akumulatsioonide katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

Läti tütarettevõtted

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

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

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2017	31.12.2016
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
Astlanda Hotelli As	Eesti	Hotelli operaatorfirma, Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia, Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia, Läti	100	100

Ühegi tütarettevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta		I poolaasta	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 4), s.h.	5 162	764	919	869	4 880	4 068	0	0	10 961	5 701
Eesti	1 307	764	0	0	4 880	4 068	0	0	6 187	4 832
Läti	3 855	0	919	869	0	0	0	0	4 774	869
Äritegevuse netotulu, s.h.	3 992	728	887	792	2 143	1 766	0	0	7 022	3 286
Eesti	1 215	728	0	0	2 143	1 766	0	0	3 358	2 494
Läti	2 777	0	887	792	0	0	0	0	3 664	792
Ärikasum, s.h.	4 285	2 087	866	490	1 631	1 286	-78	-71	6 704	3 792
Eesti	988	2 087	0	0	1 631	1 286	-78	-71	2 541	3 302
Läti	3 297	0	866	490	0	0	0	0	4 163	490
EBITDA, s.h.	3 490	647	794	734	1 766	1 434	-78	-71	5 972	2 744
Eesti	1 100	647	0	0	1 766	1 434	-78	-71	2 788	2 010
Läti	2 390	0	794	734	0	0	0	0	3 184	734
Ärikasum									6 704	3 792
Neto finantskulu									-688	-358
Kasum enne tulumaksukulu									6 016	3 434
Tulumaksukulu (lisa 10)									-616	-609
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									5 400	2 825

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)								
Eesti	26 180	26 320	0	0	0	0	26 180	26 320
Läti	85 351	80 051	23 610	23 520	0	0	108 961	103 571
Kinnisvarainvesteeringud kokku	111 531	106 371	23 610	23 520	0	0	135 141	129 891
Põhivara (lisa 15)								
Eesti	3	2	0	0	46 410	46 350	46 413	46 352
Läti	40	27	13	0	0	0	53	27
Põhivara kokku	43	29	13	0	46 410	46 350	46 466	46 379
Muud pikaajalised varad							12	13
Netovõlg							-87 046	-83 314
Muud lühiajalised varad							1 113	805
NETOVARA							95 686	93 774

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 002	959
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	867	830
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	135	129
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	4 335	700
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	4 260	659
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	75	41
Muu müügitulu üüripindadelt	966	145
Hotelli majutustulu	3 179	2 685
Hotelli toitlustamise tulu	883	783
Hotelli muu müügitulu	595	427
Muud müügitulud	1	2
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	10 961	5 701

Kontserni müügitulust on kuue kuuga teenitud 6 187 tuhat eurot Eestis ja 4 774 tuhat eurot Lätis (2016.a. kuus kuud: 4 832 tuhat eurot Eestis ja 869 tuhat eurot Lätis).

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste kulu	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Hotelli majutuse otsekulud	-406	-266
Hotelli toitlustamise otsekulud	-427	-333
Hotelli litsentsitasud	-148	-153
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-25	-61
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-885	-730
Operaatoritegevuse halduskulud	-364	-318
Üüripindade remont ja hooldus	-529	-81
Vara kindlustus	-37	-16
Maamaks	-227	-41
Muud haldustegevuse kulud	-50	-15
Parenduskulud	-23	-10
Amortisatsioonikulud (lisa 15)	-158	-149
Müüdnud teenuste kulu kokku	-3 279	-2 173

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-1	-1
Palgakulud, s.h.maksud	-84	-76
Reklaam, reklaamüritused	-449	-39
Korporatiivturundus	-125	-126
Turustuskulud kokku	-659	-242

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-473	-230
Bürookulud	-114	-54
Palgakulud, s.h.maksud	-427	-226
Konsultatsioonikulud	-134	-131
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-198	-299
Muud üldhalduskulud	-31	-51
Üldhalduskulud kokku	-1 377	-991

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	1 228	1 800
Saadud trahvid ja viivised	13	0
Muud tulud	1	2
Muud äritulud kokku	1 242	1 802

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-140	-304
Muud kulud	-44	-1
Muud ärikulud kokku	-184	-305

9 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-689	-358
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-523	-249
	-166	-108
Finantskulud kokku	-689	-358

10 Tulumaks

	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-631	-532
Läti tütarettevõtete tulumaksukulu (-)/ kulu vähendus (+)	15	-77
Tulumaksukulu kokku	-616	-609

Kontsernil on seisuga 30.06.2017 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 971 tuhat eurot (31.12.2016: 1 321 tuhat eurot) seoses Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringute müügil.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	13 564	16 821
Raha kassas	70	69
Raha ja raha ekvivalendid kokku	13 634	16 890

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	735	611
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-39	-29
Nõuded ostjate vastu kokku	696	582
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	10	19
Muud lühiajalised nõuded kokku	10	19
Viitlaekumised		
Maksu ettemaksed ja tagasinõuded	188	0
Muud viitlaekumised	52	62
Viitlaekumised kokku	240	62
Nõuded kokku	946	663

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Aegumata	379	360
Aegunud, s.h	356	251
<i>Kuni 30 päeva</i>	215	142
<i>30-60 päeva</i>	30	56
<i>Üle 60 päeva</i>	111	53
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-39	-29
Nõuded ostjate vastu kokku	696	582

13 Ettemakstud kulud

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	2	2
Ettemaksed kindlustuse eest	5	9
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	4	20
Tulevaste perioodide kulud	50	25
Ettemaksed kokku	61	56

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2017 omab Kontsern ühte kinnisvarainvesteeringut Eestis ja kahte Lätis:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2017	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	23 746	23 610	12%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 720	veebr. 16	24 000	26 180	13%
Domina kaubanduskeskus	leriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	74 500	85 181	44%
Kokku		71 863		122 246	134 971	69%

2017. aasta esimesel poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2016	129 590	301	129 891
Kapitaliseeritud parendused	4 162	0	4 162
Ümberklassifitseerimised	131	-131	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	1 088	0	1 088
Saldo seisuga 30.06.2017	134 971	170	135 141

2016. aasta esimesel poolaastal toimusid Kontserni kinnisvarainvesteeringutes järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2015	23 746	0	23 746
Soetused ja arendused	8	15	22
Soetused äriühendustest	24 000	0	24 000
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	1 496	0	1 496
Saldo seisuga 30.06.2016	49 250	15	49 265

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

	I poolaasta	
	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	5 127	1 489
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-768	-140
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	170	15
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 30.juuni	134 971	49 250

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	9 515	9 155
2-5 aastat	22 420	21 971
Üle 5 aasta	6 638	7 050
Kokku	38 573	38 176

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsiooni-määr	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	23 610	Diskonteeritud rahavood	1 684	7,60%	7,0%	11,66
Kaubanduspinnad	111 361	Diskonteeritud rahavood	9 436	8,5%-8,6%	7,8%-8,0%	13,84
Kokku	134 971					

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele juhtkonna hinnangutele ja eeldustele, mis tehti soetamisel:

	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
					-0,5%	0,0%	0,5%	Õiglase väärtus
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 500	2 490	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	25 440	24 920	24 410
					0,0%	24 100	23 610	23 130
					0,5%	22 940	22 480	22 030
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-12 590	12 490	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	118 981	116 581	114 241
					0,0%	113 641	111 361	109 131
					0,5%	108 931	106 751	104 641

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

15 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised ¹	Amortiseeritavad ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2015	44 082	1 362	247	324	10	46 025
Soetusmaksumus 31.12.2015	44 082	1 362	356	793	10	46 603
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	0	0	-109	-468	0	-577
Ostud	0	0	41	11	9	61
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	10	-10	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	75	0	0	0	0	75
Amortisatsioonikulu	0	-75	-33	-40	0	-149
Jääkväärtus 30.06.2016	44 157	1 287	255	305	9	46 013
Soetusmaksumus 30.06.2016	44 157	1 287	397	814	9	46 664
Akumuleeritud kulum 30.06.2016	0	0	-142	-508	0	-651
Jääkväärtus 31.12.2016	44 540	1 212	248	321	58	46 379
Soetusmaksumus 31.12.2016	44 540	1 212	394	898	58	47 102
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	0	0	-146	-576	0	-722
Ostud	0	0	52	183	32	267
Ümberklassifitseerimine	0	0	30	17	-47	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	-22	0	0	0	0	-22
Amortisatsioonikulu	0	-75	-21	-62	0	-158
Jääkväärtus 30.06.2017	44 518	1 137	309	460	42	46 466
Soetusmaksumus 30.06.2017	44 518	1 137	477	1 098	42	47 271
Akumuleeritud kulum 30.06.2017	0	0	-167	-638	0	-805

¹ Maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - kajastatakse ümberhindluse meetodil kui investeringut põhivarasse. Maa ja ehitised gruppi kuuluv objekt on juhtkonna hinnangul olulise lõppväärtusega, mistõttu sellel amortisatsioonikulu ei arvestata. Materiaalse põhivara ümberhindluse kasumid ja kahjumid kajastatakse reservina Kontserni omakapitali koosseisus.

Juhul, kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks olnud maa ja ehitiste jääkmaksumus järgmine:

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised
Jääkväärtus 31.12.2016	43 944	1 212
Soetusmaksumus 31.12.2016	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	0	-288
Amortisatsioonikulu	0	-75
Jääkväärtus 30.06.2017	43 944	1 137
Soetusmaksumus 30.06.2017	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 30.06.2017	0	-363

Kontserni materiaalne põhivara jaguneb kaheks:

- 1) Ebaolulise lõppväärtusega materiaalne põhivara, mille puhul amortiseeritakse soetusmaksumus kulusse varaobjekti eluea jooksul;
- 2) Olulise lõppväärtusega materiaalne põhivara, mille puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Kontsern omab Radisson Blu Sky hotelli, mille osas hinnatakse igal bilansipäeval tema lõppväärtust. Lõppväärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning turutingimusi. Lõppväärtuse hindamise tulemusel on jõutud järeldusele, et varaobjekti ei müüda oluliselt madalama väärtusega kui selle bilansiline väärtus 30.06.2017 seisuga, kuna see asub Tallinna kesklinnas väga heas asukohas ning hotell on värske ja ei vaja suuri investeeringuid. Juhul kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks seisuga 30.06.2017 olnud maa ja ehitiste jääkmaksumus 43 944 (seisuga 31.12.2016: 43 944) tuhat eurot.

Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - hindab sõltumatu hindaja. 30.06.2017 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

	Õiglase väärtus ¹	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	46 350	Diskonteeritud rahavood	3 273	8,1%	7,0%	13,39
Kokku	46 350					

¹ Õiglase väärtuses sisaldub hotelli muu põhivara summas 695 tuhat eurot.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 30.06.2017 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras			Õiglase väärtus	
				-0,5%	0,0%	0,5%		
<i>€ tuhandetes</i>								
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-4 910	4 910	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	49 940	48 920	47 930
					0,0%	47 310	46 350	45 420
					0,5%	45 030	44 120	43 240

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

	I poolaasta	
	2017	2016
Tulu hotelli operaatoritegevusest	4 657	3 895
Operaatoritegevuse otsekulud	-2 388	-1 959
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	210	170
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-49	-54
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-158	-149
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 30.juuni	46 350	45 444

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	436	401
2-5 aastat	813	817
Üle 5 aasta	296	242
Kokku	1 545	1 460

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2017 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 30.06.2017	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 30.06.2017	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.19	0,703%	hüpoteek - Ränala 3, Astlanda Hotelli AS käendus	46 350	24,0%
SEB	Läti	4 420	4 182	30.11.20	1,30%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	23 610	4,4%
SEB	Läti	9 780	9 202	30.11.20	1,30%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn		9,6%
Danske	Eesti	12 000	11 456	25.02.21	1,35%	Eesti	26 180	12,0%
Nordea	Läti	27 360	26 744	25.06.21	1,30%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	85 181	28,0%
Nordea	Läti	20 640	19 336	25.06.21	1,30%			20,2%
Kokku		97 200	93 920				181 321	98,2%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 345	2 339
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-40	-40
Lühiajalised laenukohustused kokku	2 305	2 299

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	93 793	92 781
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 305	2 299
<i>Pangalaenud</i>	2 345	2 339
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-40	-40
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	91 487	90 481
<i>Pangalaenud</i>	91 575	90 589
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-88	-107

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 345	2 339
2-5 aastat	91 575	90 589

Pangalaenuodega seotud rahavood olid 2017. a. I poolaastal järgmised:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2016	Saadud laenu	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 30.06.2017
€ tuhandetes				
SEB	23 000	0	0	23 000
SEB	4 257	0	-76	4 182
SEB	9 370	0	-168	9 202
Danske Bank	11 661	0	-205	11 456
Nordea	44 640	2 160	-720	46 080
Kokku	92 928	2 160	-1 168	93 920

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	1 008	1 224
Võlad tarnijatele	1 008	1 224
Maksuvõlad		
Käibemaks	228	189
Ettevõtte tulumaks	184	264
Üksikisiku tulumaks	58	49
Sotsiaalmaks	121	103
Muud maksuvõlad	32	12
Maksuvõlad kokku	624	617
Viitvõlad		
Intressivõlad	9	15
Võlad töövõtjatele	220	168
Üürnike tagatisrahad	286	368
Muud viitvõlad	468	316
Viitvõlad kokku	982	868
Ettemaksed		
Saadud ostjate ettemaksed	88	57
Muud ettemakstud tulud	4	8
Ettemaksed kokku	93	65
Võlad ja ettemaksed kokku	2 706	2 773

Pikaajalised võlad

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 246	1 029
Muud pikaajalised võlad kokku	1 246	1 029

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2017 arvestanud edukustasu kohustust summas 1 239 (seisuga 31.12.2016: 1 041) tuhat eurot. Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7).

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 30.06.2017 oli Kontsernil kaks intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 49 744 tuhat eurot (31.12.2016: kaks lepingut nominaalväärtuses 50 360 tuhat eurot) .

Intressimäära vahetustehingute tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumentina.

Tuletistehingute lõpptähtaeg on 2021. ja 2022. aastal, tehingute baasintressiks 1 kuu EURIBOR. Kontserni ujuv intressimäär on intressimäära vahetuslepingu kohaselt fikseeritud tasemetel 0-0,65%.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on lepingupartneriteks olevate pankade noteering, tuletistehingu õiglase väärtus oli seisuga 30.06.2017 negatiivne summas 726 tuhat eurot (31.12.2016: negatiivne summas 1 260 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2017. aasta esimese kuue kuuga 166 tuhat eurot (2016. a. kuue kuuga 108 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 20.

20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni investeeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha, nõuded ostjate vastu, muud nõuded, kohustused tarnijate ees ning võlad intressideriivideid, mida kasutatakse intressiriskide maandamise eesmärgil.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	13 634	16 890
Nõuded ostjate vastu	12	696	582
Finantsvarad kokku		14 330	17 472
Finantskohustused			
Laenukohustused	16	93 793	92 781
Võlad tarnijatele	17	1 008	1 224
Üürnike tagatisrahad	17	1 532	1 397
Viitvõlad	17	468	316
Finantskohustused korrigeeritus soetusmaksumuses		96 800	95 718
Tuletisväärtpaperid (intressideriivideid)	19	726	1 260
Finantskohustused õiglasel väärtuses		726	1 260
Finantskohustused kokku		97 526	96 978

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2017 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil ning on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu EURIBOR kõikus 2017. aasta esimesel poolel tasemel -0,368% kuni -0,374% (2016.a esimesel poolaastal -0,210% kuni -0,371%). Kontserni laenulepingute eritingimused näevad võla kattekordaja püsimise üle 3,0 taseme. Seisuga 30.06.2017 oli Kontserni võla kattekordaja tasemel 3,5 (31.12.2016: 3,8).

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Kontserni juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 4-7 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni investeeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi ujuva intressimäära (1-kuu EURIBOR-i) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressi-swapi lepinguga, kus laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressi-swapi leping otsustati sõlmida, arvestades järgmisi tingimusi:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat vara tõenäoliselt ei müüda enne fondi tähtaega (s.o enne 2025. aastat);
- (2) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapi-lepingu lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapi-lepingu aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks on sõlmitud kaks intressi-swapi lepingut: leping nominaalsummas 23 000 tuhat eurot lõpptähtajaga 2022. aasta, kus 1-kuu EURIBOR on fikseeritud tasemel 0,65% ja leping nominaalsummas 26 744 tuhat eurot lõpptähtajaga 2021. aasta, kus 1-kuu EURIBOR on fikseeritud tasemel 0%. Seisuga 30.07.2017 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 53% (31.12.2016: 54%).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 30.06.2017 oli negatiivne kogusummas 726 tuhat eurot (31.12.2016: negatiivne summas 1 260 tuhat eurot) (lisa 19).

Likviidsusrisk

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

- Üüri- ja majutustulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Hotelli täituvus;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest.

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

Seisuga 30.06.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	192	575	1 538	91 487	0	93 792
Intressimaksud	111	334	878	2 877	0	4 200
Intressideriivide võlad	0	0	0	45	681	726
Intressikohustused	9	0	0	0	0	9
Võlad hankijatele	1 008	0	0	0	0	1 008
Üürnike tagatisrahad	16	154	116	1 113	133	1 532
Viitvõlad	468	0	0	0	0	468
Finantskohustused kokku	1 804	1 063	2 532	95 522	814	101 735

Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	191	574	1 534	90 481	0	92 780
Intressimaksud	111	330	872	3 230	0	4 543
Intressideriivide võlad	0	0	0	263	996	1 259
Intressikohustused	15	0	0	0	0	15
Võlad hankijatele	1 224	0	0	0	0	1 224
Üürnike tagatisrahad	4	63	301	799	230	1 397
Viitvõlad	316	0	0	0	0	316
Finantskohustused kokku	1 862	967	2 706	94 774	1 226	101 534

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 deposiitide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Kontserni ettevõtted sõlmivad koostöö- ja üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne lepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2017	31.12.2016
Aegumata	379	360
Aegunud, s.h	356	251
<i>Kuni 30 päeva</i>	215	142
<i>30-60 päeva</i>	30	56
<i>Üle 60 päeva</i>	111	53
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-39	-29
Nõuded ostjate vastu kokku	696	582

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	13 634	16 890
Nõuded ostjate vastu	696	582
Maksimaalse krediidirisk kokku	14 330	17 472

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse Eestis ja Lätis. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et ühte investeerimisobjekti ei investeerita rohkem kui 30% fondi varade väärtusest. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Õiglase väärtus

Allolev tabel analüüsib õiglases väärtuses varasid ja kohustusi hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2017 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud (lisa 19), 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 krediidasutustelt saadud infot.

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2017 on 80 718 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 30.06.2017 seisuga 8 071 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Aruandeperioodil kanti jaotamata puhaskasumist 525 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali.

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	12 124	11 249
Potentsiaalne tulumaksukohustus	2 425	2 250
Dividendidena on võimalik välja maksta	9 699	8 999

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2017 ning 31.12.2016.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

Maksuhaldur ei ole algatanud ega läbi viinud maksurevisjoni ega üksikjuhtumi kontrolli üheski kontserni ettevõttes. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Läti

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

23 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond II AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 473 (2016.a kuus kuud: 230) tuhat eurot (lisa 7) ja EFTEN Capital AS-i tütarettevõtetelt EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ raamatupidamis- ja vahendusteenust summas 16 (2016.a kuus kuud: 13) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 131 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 1 396 tuhande euro ulatuses (2016.a kuus kuud: 113 töötajat, kellele arvestati tasusid koos kaasnevate maksudega 1 032 tuhat eurot). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodil 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.

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. Tütaretevõtete 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 tütaretevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Müügitulu	432	216
Brutokasum	432	216
Üldhalduskulud	-510	-288
Ärikasum	-78	-72
Kasum / kahjum tütaretevõtetest	1 893	-258
Dividenditulu	4 000	2 127
Intressitulud	97	223
Kasum enne tulumaksu	5 912	2 019
Aruandeperioodi puhaskasum	5 912	2 019

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	7 185	7 436
Nõuded ja viitlaekumised	746	476
Käibevara kokku	7 931	7 912
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	82 353	77 960
Pikaajalised nõuded	5 408	7 908
Põhivara kokku	87 761	85 868
VARAD KOKKU	95 693	93 781
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad	7	7
Lühiajalised kohustused kokku	7	7
Kohustused kokku	7	7
Omakapital		
Aktiikapital	80 718	80 718
Ülekurss	2 321	2 321
Kohustuslik reservkapital	676	151
Jaotamata kasum	11 971	10 584
Omakapital kokku	95 686	93 774
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	95 693	93 781

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	I poolaasta	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	5 912	2 019
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-97	-223
Kasum/-kahjum tütar- ja ühisettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-1 893	258
Saadud dividendid	-4 000	-2 127
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-5 990	-2 092
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-78	-72
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	0	-50
Rahavood äritegevusest kokku	-78	-122
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	0	-12 309
Antud laenud	-450	-28
Saadud dividendid	4 000	2 127
Saadud intressid	277	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	3 827	-10 210
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	0	18 458
Makstud dividendid	-4 000	-2 127
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-4 000	16 330
RAHAVOOD KOKKU	-251	5 999
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 436	2 063
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-251	5 999
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 185	8 062

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2015	34 243	782	0	2 631	37 656
Aktsiate emiteerimine	13 477	203	0	0	13 680
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-2 127	-2 127
Eraldised reservkapitali			151	-151	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	2 019	2 019
Saldo 30.06.2016	47 720	985	151	2 372	51 228
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	10 584	93 774
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-4 000	-4 000
Eraldised reservkapitali	0	0	525	-525	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	5 912	5 912
Saldo 30.06.2017	80 718	2 321	676	11 971	95 686

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 21.

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

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	95 686	93 774
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-82 353	-77 960
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	82 353	77 960
Kokku	95 686	93 774

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2017. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Viljar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige