



EfTEN Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2016

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2016

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2016

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2016. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	10
1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused.....	10
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest	11
2 Tütarettevõtted	17
3 Müügitulu.....	18
4 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud	18
5 Turustuskulud.....	19
6 Üldhalduskulud.....	19
7 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	19
8 Finantskulud.....	20
9 Tulumaks.....	20
10 Raha ja raha ekvivalendid.....	20
11 Nõuded ja viitlaekumised	20
12 Ettemakstud kulud	21
13 Kinnisvarainvesteeringud.....	21
14 Materiaalne põhivara	23
15 Laenukohustused.....	26
16 Võlad ja ettemaksed	27
17 Edukustasu kohustus.....	27
18 Tuletisinstrumendid.....	27
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine.....	28
20 Aktsiakapital.....	31
21 Tingimuslikud kohustused.....	31
22 Tehingud seotud osapooltega	32
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	32
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	33
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	34
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	35
Sõltumatu vandeauditori aruanne	36
Kasumi jaotamise ettepanek	39
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. a majandusaasta aruandele	40
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	41

TEGEVUSARUANNE

2016. aastal tegi fond kaks investeringut kaubanduskinnisvara ärisegmenti, omandades Magistrali kaubanduskeskuse Tallinnas ning Domina kaubanduskeskuse Riias. Kui Magistrali keskus on regionaalse tähtsusega ehk Mustamäe kogukonna keskus, siis Domina kaubanduskeskus on üks Riia kolmest suurest kaubanduskeskusest. Magistrali arenguplaanides on jätkata senise üürnike kooslusega tehes minimaalseid muudatusi, mis arvestavad keskuse igapäevakülastaja huve. 2016. aastal saavutas keskus 100%-lise äripindade täituvuse, mida plaanime säilitada ka 2017. aastal. Domina kaubanduskeskus läbib 2017. aastal suure uuendusprotsessi. 2016. aastal, enne keskuse omandamist EFTEN Kinnisvarafond II AS'i poolt, lõppes Prisma toidupoe 10-aastane üürileping ja eelmine omanik seda ei pikendanud. Endisele Prisma üüripinna alale ehitatakse juurde mitmeid uusi poode – Maxima XXX hüpermarket, JYSK ning Sports Direct on vaid mõned uue poed, mis 2017. aastal Dominas avatakse. Ümberehitustööd lõpetatakse 2017. aasta esimesel poolaastal.

Fondi kaks teist investeringut – Duntese büroomaja ning Radisson Sky hotell Tallinnas jätkavad senist tegevust ilma suurte muudatusteta. Duntese büroomaja vakantsus on väga madal ning 2017. aastal ei plaanita suuri muudatusi hoone üürnike koosseisus. Radisson Sky hotell on 24-kordne hotellihooned, maamärk Tallinna südalinnas. Eesti turismisektorile oli 2016. aasta edukas, nii ka Radisson Sky hotellile. 2017. aastal mõjutab Tallinna hotelliturgu teises poolaastas aset leidev Eesti eesistumisperiod Euroopa Liidus, mis toob Tallinnasse rohkelt välisküalisi ja kõrgetasemelisi kohtumisi. Võttes eelduseks, et meie lähiriikide majandused jätkavad senist kasvutempot, võib eeldada, et ka 2017. aasta kujuneb Tallinna hotelliturule edukaks.

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i investeerimisperiod 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 investeringuid. Sel põhjusel ei tee EFTEN Kinnisvarafond II konkreetseid investeerimisplaanide. Me jätkame aktiivselt sobilike investeerimisobjektide monitooringut ja oleme valmis tehinguid tegema, kui leiame sobiva investeerimisobjekti

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2016. aasta müügitulu oli 16 miljonit eurot (2015: 9,2 miljonit eurot) ja puhaskasum 10,5 miljonit eurot (2015: 3 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 68% (2015: 54%).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aastal müügitulust 49,4% (2015: 63,1%).

	2016	2015
€ miljonites		
Müügitulu	16,048	9,198
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-6,064	-4,691
Intressikulud ja intressitulud	-1,040	-0,336
Neto müügitulu miinus finantskulud	8,944	4,171
Valitsemistasud	-0,639	-0,246
Muud tulud ja -kulud	-1,231	-0,867
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	7,074	3,058

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

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2016 oli 194 miljonit eurot (31.12.2015: 77,1 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses ja põhivara moodustas varade mahust 176 miljonit eurot (31.12.2015: 69,8 miljonit eurot).

	31.12.2016	31.12.2015
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	129,891	23,746
Materiaalne põhivara	46,350	46,025
Muud pikaajalised varad	0,043	0,017
Käibevara, v.a raha	0,805	0,612
Netovõlg	-83,314	-32,744
Puhasväärtus (NAV)	93,7739	37,6557
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	11,6175	10,9968

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 5,6% (2015: 9,96%), sisaldades 2016. aasta mais tehtud dividendimakset ning kaasnenud tulumaksukulu kokku summas 2,7 miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks NAV kasvanud 8,6%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 17,8%. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,15% (31.12.2015: 1,037%).

Aasta kohta	2016	2015
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) *100	16,0	16,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) *100	7,8	7,8
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) *100 ¹	17,8	17,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	3,8	9,6

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

Kinnisvaraportfell

2016. aastal tegi Kontsern kaks investeringut. Veebruaris soetati kaubanduskeskus aadressil Sõpruse pst 201/203 Tallinnas, investeringu maht oli 24 miljonit eurot ja juulis soetati kaubanduskeskus aadressil Ieriku 3 Riias, investeringu maht oli 74,5 miljoni eurot.

Seisuga 31.12.2016 omab Kontsern nelja investeringut:

Kinnistu	Address	Tüüp	Neto üüripind (m2)	Soetamise aeg
<i>€ tuhandetes</i>				
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 5,5 (2015: 5,1) aastat ning seisuga 31.12.2016 on kontsernil kokku 342 (2015: 40) üürilepingut. Ühegi üürilepingu üüritulust ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2016. ja 2015. aastal hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ.

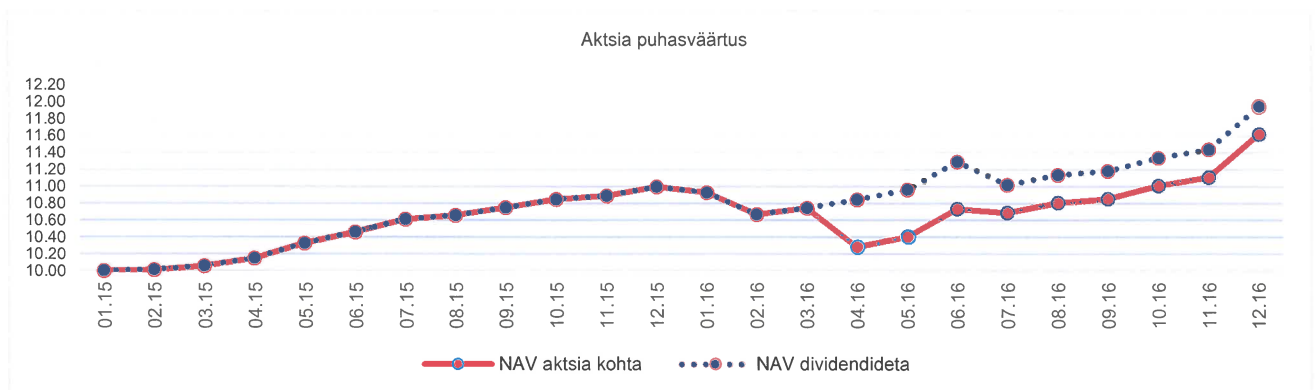
Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

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

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2016 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 80,72 miljonit eurot:

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiate arv perioodi alguses	3 424 254	2 500
Perioodis emiteeritud aktsiaid	4 647 502	3 421 754
Aktsiate arv perioodi lõpus	8 071 756	3 424 254



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

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2016

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank Pensionifondid	69,4%
Nordea Pensionifondid	9,3%
Latvian Central Depository	6,0%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	3,6%
SEB Bankas AB	2,6%
LHV Pensionifondid	1,2%
Ülejäänud	7,8%
Kokku	100,0%

Väljavaated 2017. aastale

2017. aastaks võib prognoosida kinnisvaraturu jätkuvat kasvu, mida toetavad eelkõige madalad intressimäärad ja palgakasvust tingitud sisetarbimise kasv. Kui USA keskpang on asunud intressimäärasid tõstma, siis Euroopas ei ole 2017. aastal intressimäärade tõusu oodata. Oluline muutus võrreldes aasta varasemaga on inflatsiooni naasmine. Tänu madalate energiakandjate hindade baasefekti kadumisele oli Eestis 2017. aasta jaanuaris aastane tarbijahindade kallinemine 2,7%. Arvestades asjaolu, et äripindade üürimäärad on reeglina indekseeritud inflatsiooniga, loob see võimaluse üürimäärade tõusuks. Vastujõuna mõjutab üürimäärade kasvu oluline uute äripindade pakkumise suurenemine sisuliselt igas ärisegmendis ja igas Balti riigi pealinnas. Kahe teguri koosmõjul on prognoositav üürihindade külgsuunaline liikumine. Tänu uute äripindade pakkumisele on turu keskmised vakantsuse määrad kasvamas.

2016. aasta Balti ärikinnisvara investeringute turu kogumaht oli 1,17 miljardit eurot, mis jääb madalamaks võrreldes 2015. aastaga, kus turumaht oli 1,4 miljardi eurot. Kui möödunud aastal olid EFTEN Capitali poolt juhitavad fondid Balti ärikinnisvaraturu liidrid oma 140 miljoni euro suuruse tehingute üldmahuga, siis 2017. aastal prognoosime oluliselt madalamat investeerimistempot. Põhjuseks on järjest langevad tootlusmäärad, kus on raske leida sobiva riski/tulu suhtega uusi investeerimisobjekte. Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on kordades madalam, kui Põhjas. Seda põhjusel, et välismaine institutsionaalne kapital on turult pigem lahkumas, kui tegemas uusi investeringuid.

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i investeerimisperiood kestab kuni 2020. aastani. Fondivalitseja tegeleb aktiivselt uute investeerimisvõimaluste otsimisega. Arvestades Balti riikide pealinnade ärikinnisvara kõrgele tõusnud hinnataset, ei sea fond ega fondivalitseja endale ühtegi konkreetset investeerimiseesmärki. Keskendume üksnes meile sobiva riskiprofiiliga (core real estate) investeringutele. Kui neid ei ole võimalik turult leida, siis fond ei tee uusi investeringuid kõrgema riskiprofiili ega madalama tootlusmääraga projektidesse. Olemasoleva portfelli põhifookuses on Domina kaubanduskeskuse ümberehituse edukas lõpetamine, mille lõpptähtaeg on 30. juuni 2017. Fondil on arvestatav positsioon Tallinna hotelliturul, omades nii Radisson Sky Blu hotelli kinnisvara kui ka hotelli opereeriva Astlanda Hotelli AS'i täisosalust. Võttes arvesse, et Eesti on 2017. aasta teises poolaastas Euroopa Nõukogu eesistuja ning uue valituskvalitsiooni otsustas mitte tõsta majutusasutuste käibemaksu, võib eeldada Tallinna hotelliturule edukat aastat.

Juhtimine

29.04.2016. toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2015. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi 2 127 200 eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid 2016. aastal ei toimunud.

Fondi juhtimises, sh 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 (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht).

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI 2016. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3	16 048	9 198
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	4	-5 201	-4 258
Brutokasum		10 847	4 940
Turustuskulud	5	-864	-433
Üldhalduskulud	6	-2 911	-1 114
Muud äritulud	7	6 071	1
Muud ärikulud	7	-238	0
Ärikasum		12 905	3 394
Finantstulud		1	0
Finantskulud	8	-1 041	-336
Kasum enne tulumaksu		11 865	3 058
Tulumaksukulu	9	-1 357	-39
Aruandeperioodi puhaskasum		10 508	3 019

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		10 508	3 019
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	14	457	138
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	18	-734	-526
Muu koondkasum/-kahjum kokku		-277	-388
Aruandeaasta koondkasum kokku		10 231	2 631

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	10	16 890	6 661
Nõuded ja viitlaekumised	11	663	471
Ettemakstud kulud	12	56	55
Varud		86	86
Käibevara kokku		17 695	7 273
Pikaajalised nõuded		1	5
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		12	12
Kinnisvarainvesteeringud	13	129 891	23 746
Materiaalne põhivara	14	46 379	46 025
Põhivara kokku		176 283	69 788
VARAD KOKKU		193 978	77 061
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	2 299	477
Tuletisinstrumendid	18	1 260	526
Võlad ja ettemaksud	16	2 773	844
Lühiajalised kohustused kokku		6 332	1 847
Laenukohustused	15	90 481	36 568
Muud pikaajalised võlad	16	1 029	233
Edukustasu kohustus	17	1 041	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	1 321	757
Pikaajalised kohustused kokku		93 872	37 559
Kohustused kokku		100 204	39 405
Aktiivkapital	20	80 718	34 243
Ülekurs	20	2 321	782
Kohustuslik reservkapital		151	0
Riskimaandamise reserv	18	-1 260	-526
Ümberhindluse reserv	14	595	138
Jaotamata kasum	21	11 249	3 019
Omakapital kokku		93 774	37 556
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		193 978	77 061

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.01.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		10 508	3 019
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-1	0
Finantskulud	8	1 041	336
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	13	-5 833	0
Edukustasu kohustuse muutus	17	1 041	0
Põhivara kulum	14	295	280
Tulumaksukulu	9	1 357	39
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-2 100	654
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		8 408	3 673
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		1 146	-236
Varude muutus		0	-10
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			0
Rahavood äritegevusest kokku		9 554	3 427
Materiaalse põhivara soetus	14	-191	-180
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-75 553	-12 835
Tütarettevõtete soetus, netorahavoog	2	-11 634	-22 697
Saadud intressid		1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-87 377	-35 712
Saadud laenud	15	45 000	14 155
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-1 180	-9 791
Makstud intressid		-1 123	-442
Aktsiate emiteerimine	20	48 014	35 000
Makstud dividendid		-2 127	0
Makstud dividendide tulumaks	9	-532	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		88 052	38 921
RAHAVOOD KOKKU		10 229	6 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10	6 661	25
Raha ja raha ekvivalentide muutus		10 229	6 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10	16 890	6 661

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2014	25	0	0	0	0	0	25
Aktsiate emiteerimine	34 218	782	0	0	0	0	35 000
Tehingud omanikega kokku	34 218	782	0	0	0	0	35 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	0	3 019	3 019
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	138	0	138
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-526	0	0	-526
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	-526	138	3 019	2 631
Saldo 31.12.2015	34 243	782	0	-526	138	3 019	37 656
Aktsiate emiteerimine	46 475	1 539	0	0	0	0	48 014
Eraldised reservkapitali	0	0	151	0	0	-151	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-2 127	-2 127
Tehingud omanikega kokku	46 475	1 538	151	0	0	-2 278	45 887
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	0	10 508	10 508
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	457	0	457
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-734	0	0	-734
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	-734	457	10 508	10 231
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	-1 260	595	11 249	93 774

Aktiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18, 20 ja 21.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 10-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

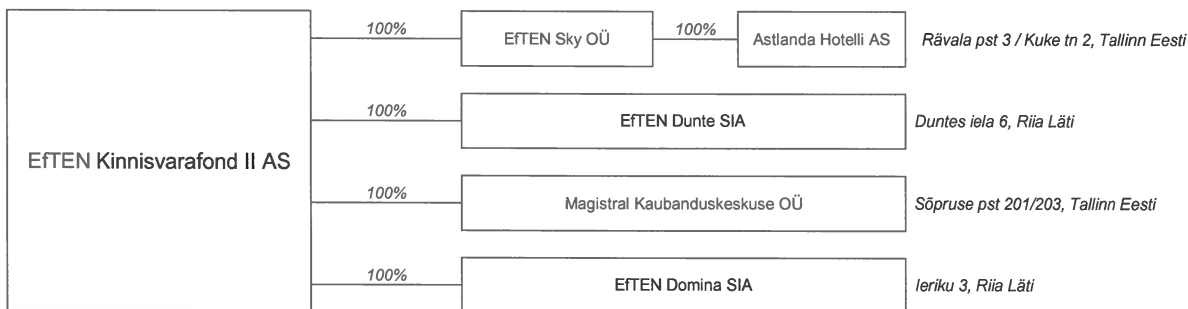
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2017. 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 II AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2016 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2017 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfelliga, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediitkahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediitkvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetele tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediitkahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediitkahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediitkahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediitkahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.

Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitalu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitalu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitalu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügitaluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitalu koosneb olulisel osal üüritulust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, 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 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

„Avalikustamise projekt“ – IAS 7 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitalu lepingutelt klientidega“, muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitehingu põhiosutaja (principal) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitalu liitsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.04.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest

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. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine

Juhtkond on hinnanud seisuga 31.12.2016 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 31.12.2016 oli ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus on kajastatud lisas 14.

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 13.

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 arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

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

Investeeringusettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringusettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringusettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringusühingu 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 investeeringusühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, 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 üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.02.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 Kontsernil 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 õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) 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 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 hoitud rahad.

Finantsvarad

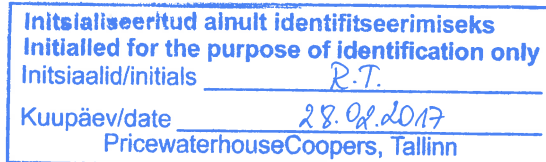
Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased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

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.

Intialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.04.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

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



Kontsermil on 2016. ja 2015. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu ja nõuded“.

Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Omakapitalis akumulunud 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 akumulunud 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Varasem akumulieeritud 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 akumulieeritakse 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 akumulieeritud 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 akumulieeritud 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 otstarbekohasusse 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 remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.04.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 varade 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 õiglase 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 kasutuseesmärke.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulud ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade

struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks pöhvivaraks, 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 kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui 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 müügininnast 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 usaldusväärselt määratavas summas.

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.08.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütaretevõtted

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 tütaretevõtted

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 tütaretevõtete 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 Tütaretevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2016	31.12.2015
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütaretevõtted				
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	0
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia, Läti	100	0

29.veebruari 2016 soetas EFTEN Kinnisvarafond II AS 12 346 tuhande euro eest 100%-lise tütaretevõtte Magistral Kaubanduskeskuse OÜ eesmärgiga omandada kinnistu aadressil Sõpruse pst. 201/203 Tallinnas. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ rahakontol oli soetuse hetkel 712 tuhat eurot.

Ettevõtte soetusega kaasnenud varade ning kohustuste õiglase väärtus oli järgmine:

	Õiglase väärtus
€ tuhandetes	
Raha	712
Nõuded ja ettemaksud	120
Kinnisvarainvesteering (lisa 13)	24 000
Pangalaen (lisa 15)	-12 000
Muud kohustused	-486
Netovara õiglase väärtus	12 346
Soetusmaksumus	12 346
Firmaväärtus	0

28.aprillil 2016. a asutas EFTEN Kinnisvarafond II AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Domina SIA, makstes tütarettevõtte osakapitali kokku 4 tuhat eurot. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada Domina kaubanduskeskus aadressil Leriku 3 Riias, Lätis. Kinnisvarainvesteeringu soetuse kohta on täpsem info toodud lisa 13.

17.06.2016.a. ühines Läti tütarettevõtte EFTEN Property SIA oma 100% tütarettevõttega Zeltini M SIA. Ühinenud ettevõtte uueks nimeks sai EFTEN Dunte SIA.

Ühegi tütarettevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

3 Müügitulu

Tegevusalad	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	1 974	470
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	1 683	192
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	291	278
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	4 547	5
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	4 486	0
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	61	5
Muu müügitulu üüripindadelt	848	0
Hotelli majutustulu	6 038	5 942
Hotelli toitlustamise tulu	1 795	1 890
Hotelli konverentsitulu	664	673
Muud müügitulud	182	218
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 13)	16 048	9 198

Kontserni müügitulust on 10 982 tuhat eurot teenitud Eestis ja 5 066 tuhat eurot Lätis (2015: 8 983 tuhat eurot Eestis ja 215 tuhat eurot Lätis).

4 Müüdid teenuste ja kaupade kulud

Müüdid teenuste ja kaupade kulud	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-398	-98
Hotelli majutuse otsekulud	-641	-520
Hotelli toitlustamise otsekulud	-741	-753
Hotelli litsentsitasud	-316	-343
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-132	-128
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-1 538	-1 412
Operaatoritegevuse halduskulud	-602	-583
Vara kindlustus	-80	-23
Maamaks	-238	-43
Muud haldustegevuse kulud	-215	-56
Materiaalse põhivara kulum	-295	-280
Parenduskulud	-52	-19
Nõuete allahindlus ja allahinnatud nõuete laekumine	47	0
Müüdid teenuste ja kaupade kulud kokku	-5 201	-4 258

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.09.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

5 Turustuskulud

Turustuskulud	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-5	-4
Palgakulud, s.h.maksud	-145	-132
Reklaam, reklaamüritused	-454	-29
Korporatiivturundus	-260	-268
Turustuskulud kokku	-864	-433

6 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-639	-246
Bürookulud	-212	-91
Palgakulud, s.h.maksud	-639	-472
Konsultatsioonikulud	-268	-169
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-1 041	0
Muud üldhalduskulud	-113	-136
Üldhalduskulud kokku	-2 912	-1 114

7 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 13)	6 067	0
Saadud trahvid ja viivised	2	0
Muud tulud	2	1
Muud äritulud kokku	6 071	1

Muud ärikulud	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 13)	-234	0
Muud kulud	-3	0
Muud ärikulud kokku	-237	0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

8 Finantskulud

Finantskulud	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 041	-336
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 18)	-645	-275
	-396	-61
Finantskulud kokku	-1 041	-336

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

9 Tulumaks

	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Läti tütarettevõtete tulumaksukulu	-825	-39
Tulumaksukulu dividendidelt	-532	0
Tulumaksukulu kokku	-1 357	-39

Kontsernil on seisuga 31.12.2016 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 320 tuhat eurot (31.12.2015: 757 tuhat eurot) seoses Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringute müügil.

10 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoitud	16 821	6 627
Raha kassas	69	34
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	16 890	6 661

11 Nõuded ja viitlaekumised

<u>Lühiajalised nõuded</u>	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	611	442
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-29	-47
Nõuded ostjate vastu kokku	582	395
Muud lühiajalised nõuded	19	11
Muud lühiajalised nõuded kokku	19	11
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	0	52
Muud viitlaekumised	62	13
Viitlaekumised kokku	62	65
Nõuded kokku (lisa 19)	663	471

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	360	297
Aegunud, s.h	251	145
Kuni 30 päeva	142	69
30-60 päeva	56	26
Üle 60 päeva	53	50
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-29	-47
Nõuded ostjate vastu kokku	582	395

12 Ettemakstud kulud

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Ettemaksud tarnijatele	2	0
Ettemaksud kindlustuse eest	9	3
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksud	20	2
Tulevaste perioodide kulud	25	50
Ettemaksud kokku	56	55

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2016 omab Kontsern ühte kinnisvarainvesteeringut Eestis ja kahte Lätis:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2016	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	23 746	23 520	12%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 720	veebr. 16	24 000	26 320	14%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	74 500	79 750	41%
Kokku		71 863		122 246	129 590	67%

2016. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksud kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2014	0	0	0
Soetused ja arendused	23 746	0	23 746
Saldo seisuga 31.12.2015	23 746	0	23 746
Soetused ja arendused (lisa 2)	74 500	301	74 801
Soetused äriühendustest (lisa 3)	24 000	0	24 000
Kapitaliseeritud parendused	1 511	0	1 511
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	5 833	0	5 833
Saldo seisuga 31.12.2016	129 590	301	129 891

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

	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	6 169	192
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-711	-69
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksud	301	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	129 590	23 746

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	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	9 155	1 495
2-5 aastat	21 971	2 264
Üle 5 aasta	7 050	0
Kokku	38 176	3 759

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 Kontserni aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	23 520	Diskonteeritud rahavood	1 694	7,60%	7,0%	11,48
Kaubanduspinnad	106 070	Diskonteeritud rahavood	9 121	8,6%-9,25%	7,8%-8,0%	12,12
Kokku	129 590					

Seisuga 31.12.2015

	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Büroji büroohoone	23 746	Diskonteeritud rahavood	1 800	8%	7,2%	11,30
Kokku	23 746					

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2016 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangutele ja eeldustele, mis tehti soetamisel:

	Hinnang	Hinnangu sensitiivsus		Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
		Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras			Õiglase väärtus	
€ tuhandetes					-0,5%	0,0%	0,5%	
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-2 510	2 500	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	25 350	24 830	24 320
					0,0%	24 010	23 520	23 050
					0,5%	22 850	22 390	21 940
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-12 480	12 380	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	113 480	111 160	108 900
					0,0%	108 270	106 070	103 930
					0,5%	103 680	101 580	99 540

Seisuga 31.12.2015

	Hinnang	Hinnangu sensitiivsus		Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
		Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras			Õiglase väärtus	
€ tuhandetes					-0,5%	0,0%	0,5%	
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-2 528	2 527	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	25 491	25 003	24 527
					0,0%	24 235	23 746	23 271
					0,5%	23 141	22 653	22 177

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

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 2 ja 19.

14 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised ¹	Amortiseeritavad ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Kokku
€ tuhandetes						
Jääkväärtus 31.12.2015	44 082	1 362	247	324	10	46 025
Soetusmaksumus 31.12.2015	44 082	1 500	356	792	10	46 740
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	0	-138	-109	-468	0	-715
Ostud	0	0	38	95	58	191
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	10	-10	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	457	0	0	0	0	457
Amortisatsioonikulu	0	-150	-37	-108	0	-295
Jääkväärtus 31.12.2016	44 539	1 212	248	322	58	46 379
Soetusmaksumus 31.12.2016	44 539	1 500	394	898	58	47 389
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	0	-288	-146	-576	0	-1 010

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised
<i>€ tuhandetes</i>		
Jääkväärtus 31.12.2015	43 944	1 362
Soetusmaksumus 31.12.2015	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	0	-138
<hr/>		
Amortisatsioonikulu	0	-150
Jääkväärtus 31.12.2016	43 944	1 212
Soetusmaksumus 31.12.2016	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	0	-288

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 hinnanud 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 31.12.2016 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 31.12.2016 olnud maa ja ehitiste jääkmaksumus 43 944 (seisuga 31.12.2015: 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. 31.12.2016 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	45 752	Diskonteeritud rahavood	3 273	8,1%	7,0%	13,39
Kokku	45 752					
<hr/>						
Seisuga 31.12.2015						
	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	45 444	Diskonteeritud rahavood	3 350	8,1%	7,0%	12,00
Kokku	45 444					

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2016 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			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
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

Seisuga 31.12.2015

	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-4 767	4 767	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	48 863	47 928	47 018
					0,0%	46 379	45 444	44 534
					0,5%	44 226	43 291	42 381

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

	2016	2015
Tulu hotelli operaatoritegevusest	8 679	8 505
Operaatoritegevuse otsekulud	-4 028	-3 982
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	351	283
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-168	-69
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-294	-280
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	45 752	45 444

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	401	345
2-5 aastat	817	977
Üle 5 aasta	242	400
Kokku	1 460	1 722

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2016	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 31.12.2016	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.19	0,714%	hüpoteek - Ränala 3, Astlanda Hotelli AS käendus	46 350	24,5%
SEB	Läti	4 420	4 257	30.11.20	1,30%	hüpoteek - Duntese iela 6, Riia Läti	23 520	4,5%
SEB	Läti	9 780	9 370	30.11.20	1,30%			10,0%
Danske	Eesti	12 000	11 661	25.02.21	1,35%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	26 320	12,4%
Nordea	Läti	27 360	27 155	25.06.21	1,30%			29,0%
Nordea	Läti	17 640	17 485	25.06.21	1,30%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	79 750	18,6%
Kokku		94 200	92 928				175 940	99%

Lühiajalised laenukohustused**31.12.2016**

31.12.2015

€ tuhandetes

Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil

2 339

483

Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud

-40

-6

Lühiajalised laenukohustused kokku**2 299****477****Pikaajalised laenukohustused****31.12.2016**

31.12.2015

€ tuhandetes

Pikaajalised laenukohustused kokku**92 781****37 045**

sh. kohustuste lühiajaline osa

2 299

477

Pangalaenu

2 339

482

Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud

-40

-5

sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h

90 481

36 568

Pangalaenu

90 589

36 625

Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud

-108

-57

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi**31.12.2016**

31.12.2015

€ tuhandetes

Alla 1 aasta

2 339

483

2-5 aastat

90 589

36 625

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Saadud laenu	Lisandunud äriühenduse kaudu	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 31.12.2016
€ tuhandetes					
SEB	23 000	0	0	0	23 000
SEB	4 407	0	0	-150	4 257
SEB	9 701	0	0	-331	9 370
Danske Bank (lisa 2)	0	0	12 000	-339	11 661
Nordea	0	45 000	0	-360	44 640
Kokku	37 108	45 000	12 000	-1 180	92 928

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 19.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

16 Võlad ja ettemaksed**Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	1 224	168
Võlad tarnijatele kokku	1 224	168
Maksuvõlad		
Käibemaks	189	80
Ettevõtte tulumaks	264	2
Üksikisiku tulumaks	49	42
Sotsiaalmaks	103	86
Muud maksuvõlad	12	10
Maksuvõlad kokku	617	220
Viitvõlad		
Intressivõlad	15	5
Võlad töövõtjatele	168	119
Üürnike tagatisrahad	368	3
Muud viitvõlad	316	305
Viitvõlad kokku	867	432
Ettemaksed		
Saadud ostjate ettemaksed	57	23
Muud ettemakstud tulud	8	1
Ettemaksed kokku	65	24
Võlad ja ettemaksed kokku	2 773	844

Pikaajalised võlad

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	1 029	233
Muud pikaajalised võlad kokku	1 029	233

Lisainformatsioon võlgade ja ettemaksete kohta on toodud lisas 19.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

17 Edukustasu kohustus

Kontsem on seisuga 31.12.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 1 041 tuhat eurot. Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvara-investeeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2016. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 6).

18 Tuletisinstrumendid

Seisuga 31.12.2016 oli Kontsernil kaks intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 50 360 tuhat eurot (31.12.2015: üks leping nominaalväärtuses 23 000 tuhat eurot).

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

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 õiglane väärtus oli seisuga 31.12.2016 negatiivne summas 1 260 tuhat eurot (31.12.2015: negatiivne summas 526 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2016. aastal 396 tuhat eurot (2015. a. 61 tuhat eurot) (lisa 8).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 19.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.02.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

19 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni investeringute 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	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	10	16 890	6 661
Nõuded ostjate vastu	11	582	395
Finantsvarad kokku		17 472	7 056
Finantskohustused			
Laenukohustused	15	92 781	37 045
Võlad tarnijatele	16	1 224	168
Üürnike tagatisrahad	16	1 397	236
Viitvõlad	16	316	305
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		95 718	37 754
Tuletisväärtpaberid (intressideriivideid)	18	1 260	526
Finantskohustused õiglasel väärtusel		1 260	526
Finantskohustused kokku		96 977	38 280

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 investimisotsuste 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 riskivõtmise lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivideid. 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 31.12.2016 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil ning on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu EURIBOR kõikus 2016. aastal tasemel 0,374% kuni 0,21% (2015: -0,206% kuni 0,06%). Kontserni laenulepingute eritingimused näevad võla kattekordaja püsimise üle 3,0 taseme. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni võla kattekordaja tasemel 3,8 (2015: 9,6).

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 investeringute pikaajalisest iseloomust ning investeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäär suurenemise riski läbi ujuva intressimäär (1-kuu EURIBOR-i) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressi-swapi lepinguga, kus laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäär 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 27 360 tuhat eurot lõpptähtajaga 2021. aasta, kus 1-kuu EURIBOR on fikseeritud tasemel 0%. Seisuga 31.12.2016 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 54%.

Kontsern kajastab intressimäär vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäär vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 oli negatiivne kogusummas 1 260 tuhat eurot (31.12.2015: 526 tuhat eurot) (lisa 18). Õiglase väärtuse muutusest saadud kahjum oli 734 tuhat eurot (2015: 526 tuhat eurot).

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.

Intitsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeringu 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 tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	191	574	1 534	90 481	0	92 780
Intressimaksud	111	330	872	3 230	0	4 543
Intressideratiivide 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

Seisuga 31.12.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	41	120	316	36 568	0	37 045
Intressimaksud	32	98	258	1 079	0	1 467
Intressideriivide võlad	0	0	0	0	0	0
Intressikohustused	5	0	0	0	0	5
Võlad hankijatele	168	0	0	0	0	168
Üürnike tagatisrahad	0	0	3	227	6	236
Viitvõlad	305	0	0	0	0	305
Finantskohustused kokku	551	218	577	37 874	6	39 226

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 ettevõtteid sõlmivad koostöö- ja üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne lepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht kliendi või üürniku maksevõimetuks 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Aegumata	360	297
Aegunud, s.h	251	145
<i>Kuni 30 päeva</i>	142	69
<i>30-60 päeva</i>	56	26
<i>Üle 60 päeva</i>	53	50
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-29	-47
Nõuded ostjate vastu kokku	582	395

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	16 890	6 661
Nõuded ostjate vastu	582	395
Maksimaalse krediidirisk kokku	17 472	7 056

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

Reiting	31.12.2016
A1	1 741
Aa3	15 080
Kokku	16 821

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 arutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Õiglane 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 31.12.2016 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteringud (lisa 13) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 14) on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaperid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud (lisa 18), mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuotustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

20 Aktsiakapital

2014. aasta detsembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond II AS 2 500 aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 25 tuhat eurot.

2015. aasta jaanuaris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond II AS 2 500 000 aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 25 000 tuhat eurot

2015. aasta novembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond II AS 921 754 aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Uued aktsiad emiteeriti ülekursiga, mille suurus on 0,8489 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiakapital suurenes sellest tulenevalt 9 218 tuhande euro võrra ning ülekurs 782 tuhande euro võrra. Uute aktsiate ja ülekursi eest tasuti rahas kokku 10 000 tuhat eurot.

2016. aasta veebruaris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond II AS 1 347 663 aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Uued aktsiad emiteeriti ülekursiga, mille suurus on 0,1509 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiakapital suurenes sellest tulenevalt 13 477 tuhande euro võrra ning ülekurs 203 tuhande euro võrra. Uute aktsiate ja ülekursi eest tasuti rahas kokku 13 680 tuhat eurot.

2016. aasta juunis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond II AS 3 299 839 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot ja ülekursiga 0,4046 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiakapital suurenes sellest tulenevalt 32 998 tuhande euro võrra ning ülekurs 1 335 tuhande euro võrra. Uute aktsiate ja ülekursi eest tasuti rahas kokku 34 333 tuhat eurot.

Aruandeaastal kantl jaotamata puhaskasumist 151 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali.

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2016 on 80 718 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2016 seisuga 8 071 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euron.

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisa 26.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials R.T.
Kuupäev/date 28.02.2017
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

21 Tingimuslik kohustus

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsembri seisuga	11 249	3 019
Potentsiaalne tulumaksukohustus	2 250	604
Dividendidena on võimalik välja maksta	8 999	2 415

Maksimaalse võimaliku tulumaksudkohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksudulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016 ning 31.12.2015.

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 tähtjast 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.

22 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).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-It aruandeperioodil valitsemisteenust summas 639 (2015.a. 246) tuhat eurot (lisa 6) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetele raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 62 (2015.a. 13) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 124 (2015.a. 138) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 2 321 (2015.a. 2015) tuhande euro ulatuses. 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.

23 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 tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2016	2015
€ tuhandetes		
Müügitulu	587	235
Brutokasum	587	235
Üldhalduskulud	-729	-291
Ärikahjum	-142	-56
Kasum tütarettevõtetest	7 796	2 660
Dividenditulu	2 127	0
Finantstulud	450	27
Kasum enne tulumaksu	10 231	2 631
Aruandeaasta koondkasum kokku	10 231	2 631

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	7 436	2 063
Nõuded ja viitlaekumised	477	27
Käibevara kokku	7 913	2 090
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	77 960	26 166
Pikaajalised nõuded	7 908	9 405
Põhivara kokku	85 868	35 571
VARAD KOKKU	93 781	37 661
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad	7	5
Lühiajalised kohustused kokku	7	5
Kohustused kokku	7	5
Omakapital		
Aktsiakapital	80 718	34 243
Ülekurss	2 321	782
Kohustuslik reservkapital	151	0
Jaotamata kasum	10 584	2 631
Omakapital kokku	93 774	37 656
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	93 781	37 661

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	10 231	2 631
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-450	-27
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-7 796	-2 660
Saadud dividendid	-2 127	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-10 373	-2 687
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-142	-56
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	2	5
Rahavood äritegevusest kokku	-140	-50
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus ja asutamine	-42 501	-23 507
Antud laenud	-28	-9 405
Antud laenude tagasimaksed	28	0
Saadud dividendid	2 127	0
Saadud intressid	1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-40 373	-32 912
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	48 013	35 000
Makstud dividendid	-2 127	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	45 886	35 000
RAHAVOOD KOKKU	5 373	2 038
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 063	25
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 373	2 038
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 436	2 063

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2014	25	0	0	0	25
Aktsiate emiteerimine	34 218	782	0	0	35 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	2 631	2 631
Saldo 31.12.2015	34 243	782	0	2 631	37 656
Aktsiate emiteerimine	46 475	1 539	0	0	48 014
Makstud dividendid	0	0	0	-2 127	-2 127
Eraldised reservkapitali	0	0	151	-151	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	10 231	10 231
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	10 584	93 774

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	93 774	37 656
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-77 960	-26 166
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	77 960	26 166
Kokku	93 774	37 656

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials R.T.
 Kuupäev/date 28.02.2017
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Kinnisvarafond II AS (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

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

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

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

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



Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2017

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016	11 249 231
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	525 424
Dividendide jaotamine	4 000 000
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	6 723 807

Viļjar Arakas
Juhatuses liige

Tõnu Uustalu
Juhatuses liige

28.veebruar 2017.a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. a majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2016. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu


Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

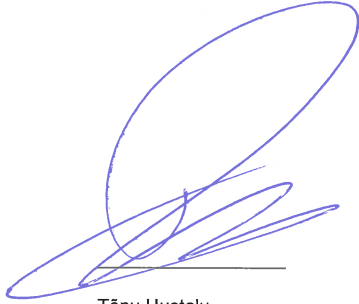
Olav Miil

Nõukogu liige



Viljar Arakas

Juhatuse liige



Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2016	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	587	100%	jah