

Konsolideeritud I poolaasta aruanne 2015

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.12.2014

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2015

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2015. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
1 Raamatupidamise aruande koostamise kasutatud arvestusprintsibid	11
2 Tütar- ja ühissettevõtted	17
3 Müügitulu	18
4 Müüdüd teenuste kulud	18
5 Turustuskulud	18
6 Üldhalduskulud	19
7 Finantskulud	19
8 Raha ja raha ekvivalendid	19
9 Nõuded ja viitlaekumised	20
10 Ettemakstud kulud	20
11 Varud	20
12 Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	21
13 Kinnisvarainvesteeringud	21
14 Materiaalne põhivara	22
15 Laenukohustused	23
16 Võlad ja ettemaksed	24
17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	25
18 Aktsiakapital	28
19 Tingimuslikud kohustused	29
20 Tehingud seotud osapooltega	29
21 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	30
22 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	31
23 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	32
24 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne	33
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta poolaasta aruandele	34

Tegevusaruanne

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS alustas investeerimistegevust 2015. aasta jaanuaris. 2015. aasta I poolaasta konsolideeritud müügitulu oli 3,6 miljonit eurot ja puhaskasum 1,1 miljonit eurot. Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli I poolaastal 50%.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aasta I poolaastal müügitulust 67,3%.

	I poolaasta
	2015
<i>€ miljonites</i>	
Müügitulu	3,654
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-2,021
Intressikulud ja intressitulud	-0,107
Neto müügitulu miinus finantskulud	1,526
Valitsemistasud	-0,106
Muud tulud ja -kulud	-0,332
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja tulumaksukulu	1,087

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2015 49,8 miljonit eurot, s.h kinnisvarainvesteeringute ning põhivara õiglane väärtus moodustas varade mahust 46 miljonit eurot.

	30.06.2015
<i>€ miljonites</i>	
Kinnisvarainvesteeringud	45,365
Muud pikaajalised varad	0,610
Käibevara, v.a raha	0,440
Netovõlg	-20,239
Puhasväärtus (NAV)	26,175
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	10,4595

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus kasvas esimese kuue tegevuskuuga 4,6%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 8,7%. Kontserni laenulepingu intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,075%.

2015. esimese poolaasta seisuga oli investeeritud kapitali tootlus (ROIC) 8,7%.

	I poolaasta 2015
ROE, % <i>(perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)</i>	8,3
ROA, % <i>(perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)</i>	4,4
ROIC, % <i>(perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)</i>	8,7
DSCR <i>(EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)</i>	12,3

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

Kinnisvarainvesteeringud 2015. aasta I poolaastal

2015. aasta jaanuaris tegi fond esimese investeeringu, soetades hotelli- ja büroohoone aadressil Rävåla pst.3 / Kuke 2 Tallinnas. Investeeringu maht oli 46 miljonit eurot.

Kinnistu	Address	Tüüp	Soetamise aeg	Neto üüripind (m ²)
Radisson Blu Sky Hotell	Tallinn, Rävåla 3	hotell	01.2015	26 262
Kokku				26 262



Radisson Blu Sky Hotell Tallinnas

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

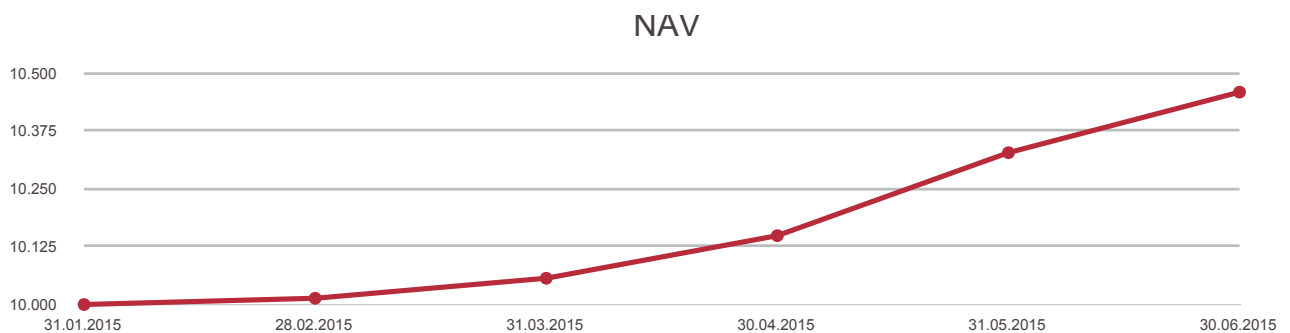
EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2015. aastal hindab Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ.

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.

Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2015 on Kontserni aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 25,025 miljonit eurot:

	30.06.2015	01.12.2014
Aktsiate arv perioodi alguses	2 500	0
Perioodis emiteeritud aktsiaid	2 500 000	2 500
Aktsiate arv perioodi lõpus	2 502 500	2 500



Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Asutamisejärgselt ei ole aktsionäride üldkoosolekuid veel toimunud.

Nõukogu on alates asutamisest nelja liikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Olav Miil ja Sander Rebane. Esimesel poolaastal nõukogus muudatusi ei toimunud. Nõukogu võttis vastu otsuseid nõukogu koosolekul või põhikirjas lubatud viisil koosolekut kokkukutsumata kolmel korral.

Juhatus on kahe liikmeline. Juhatusse kuuluvad Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu.

2015. esimesel poolaastal nõukogu ja juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud.

Vastavalt valitsemislepingule valitseb EFTEN Kinnisvarafond II AS-i vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

Konsolideeritud I poolaasta raamatupidamise aruanne

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	01.12.2014 - 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	3	3 654	0
Müüdid teenuste kulu	4	-1 837	0
Brutokasum		1 816	0
Turustuskulud	5	-183	0
Üldhalduskulud	6	-440	0
Muud äritulud		3	0
Muud ärikulud		-1	0
Ärikasum		1 195	0
Finantskulud	7	-107	0
Aruandeperioodi puhaskasum		1 087	0

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2015	1.12.2014
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	8	3 416	25
Nõuded ja viitlaekumised	9	320	0
Ettemakstud kulud	10	37	0
Varud	11	83	0
Käibevara kokku		3 856	25
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	12	12	0
Kinnisvarainvesteeringud	13	45 365	0
Materiaalne põhivara	14	597	0
Põhivara kokku		45 974	0
VARAD KOKKU		49 830	25
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Võlad ja ettemaksed	16	673	0
Lühiajalised kohustused kokku		673	0
Laenukohustused	15	22 964	0
Muud pikaajalised võlad	16	18	0
Pikaajalised kohustused kokku		22 982	0
Kohustused kokku		23 656	0
Aktsiakapital	18	25 025	25
Muud reservid		63	0
Jaotamata kasum	19	1 087	0
Omakapital kokku		26 175	25
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		49 830	25

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2015	1.12.2014
€ tuhandetes			
Puhaskasum		1 087	0
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud	7	107	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	130	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		237	0
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 324	0
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-28	0
Varude muutus		-11	
Rahavood äritegevusest kokku		1 285	0
Materiaalse põhivara soetus	14	-28	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-15	0
Tütarettevõtete soetus	2	-22 697	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-22 740	0
Makstud intressid		-154	0
Aktsiate emiteerimine	18	25 000	25
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		24 846	25
RAHAVOOD KOKKU		3 391	25
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	25	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 391	25
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	3 416	25

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>				
Aktsiate emiteerimine	25	0	0	25
Saldo 01.12.2014	25	0	0	25
Aktsiate emiteerimine	25 000	0	0	25 000
Eraldised reservidesse	0	63	0	63
Aruandeaasta koondkasum	0	0	1 087	1 087
Saldo 30.06.2015	25 025	63	1 087	26 175

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

1 Raamatupidamise aruande koostamise kasutatud arvestusprintsiibid

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2015 on järgmine:



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

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

Kuna aruandeperiood on lühem kui kalendriaasta, siis pole andmed eelmise perioodiga võrreldavad.

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) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

Hindamistes kasutatud eelduste osas on toodud lisainformatsiooni lisa 13.

b) 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.

Konsolideerimine

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

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtegi. Kõik kontsernisisised 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.

Uued tütarettevõtted (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 22) on investeeringud tütarettevõtetesse ja ühissetevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete ja ühissetevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu 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.

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

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

Kontsernil on 2015. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenuid ja nõuded“.

Laenuid ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenuid 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.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale euro (Emaettevõtte arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenu ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga eurodesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tuludena ja kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäär swap-i, et maandada intressimäär muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäär 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 õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumulunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele,

siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumus, 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 õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumus, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel 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 õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

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

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

Edukustasukohustus

EFTEN Kinnisvarafond II AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% investeerimisobjekti või koondatud investeerimisobjektide müügikasumilt arvestades, et *hurdle rate* on vähemalt 7% aastasel baasil. Juhul, kui investeerimisobjekti eluea jooksul on objekti tegelik tootlus madalam kui 7% aasta kohta, arvutatakse investeerimisobjekti müügihinnast maha ka tegeliku tootluse ja hurdle rate vahe nii, et tootlikus enne edukustasu oleks vähemalt 7% aasta. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonid 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

2 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha-maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2015	1.12.2014
Emattevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2 Tallinnas	100	0
Astlanda Hotelli AS	Eesti	Radisson Blue Sky hotelli operaatoretevõtte	100	0

2015. aasta jaanuaris asutas EFTEN Kinnisvarafond II AS 100%-lise tütaretevõtte EFTEN Sky OÜ, makstes tütaretevõtte osakapitali kokku 23 503 tuhat eurot. Tütaretevõtte asutati eesmärgiga soetada hotelli Radisson Blue Sky kinnistu aadressil Rävala pst.3/ Kuke tn.2 Tallinnas. 30. jaanuaril 2015. a soetas tütaretevõtte 100% Cougar Hotels OÜ (hotelli Radisson Blue Sky kinnistu omanik) osadest, kellele omakorda kuulus 100%-line osalud hotelli operaatoretevõttes Astlanda Hotelli AS, makstes soetuse eest 6 267 tuhat eurot. Cougar Hotels OÜ ja Astlanda Hotelli AS rahakontodel oli soetuse hetkel 644 tuhat eurot. 01. veebruaril 2015 EFTEN Sky OÜ ja Cougar Hotels OÜ ühinesid.

Cougar Hotels OÜ ja tema tütaretevõtte soetusega kaasnenud varade ning kohustuste õiglane väärtus oli järgmine:

	Õiglane väärtus
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha	644
Nõuded ja ettemaksed	225
Varud	76
Pikaajalised aktsiainvesteeringud	12
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)	45 350
Materiaalne põhivara (lisa 14)	638
Pangalaen	-23 000
Omaniklaenud	-17 017
Muud kohustused	-660
Netovara õiglane väärtus	6 267
Soetusmaksumus	6 267
Firmaväärtus	0

Lisaks osade soetusele tasus Kontsern tehingu käigus 17 017 tuhat eurot Cougar Hotels OÜ omaniklaenude tagasimakseteks ja 57 tuhat eurot omaniklaenude intresside tagasimakseteks.

Tütaretevõtete osad ja aktsiad ei ole börsil noteeritud.

3 Müügitulu

Tegevusalad	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	134	0
Hotelli majutustulu	2 275	0
Hotelli toitlustamise tulu	797	0
Hotelli konverentsitulu	362	0
Muud müügitulud	86	0
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	3 654	0

Kontserni kogu müügitulu on saadud Eestis.

4 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
€ tuhandetes		
Hotelli majutuse otsekulud	-208	0
Hotelli toitlustamise otsekulud	-329	0
Hotelli litsentsitasud	-147	0
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-48	0
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-626	0
Operaatoritegevuse halduskulud	-268	0
Üüripindade remont ja hooldus	-24	0
Vara kindlustus	-11	0
Maamaks	-20	0
Muud haldustegevuse kulud	-26	0
Amortisatsioonikulud	-130	0
Müüdnud teenuste kulu kokku	-1 837	0

5 Turustuskulud

Turustuskulud	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
€ tuhandetes		
Palgakulud, s.h maksud	-61	0
Reklaam, reklaamüritused	-122	0
Turustuskulud kokku	-183	0

6 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 20)	-106	0
Bürookulud	-33	0
Palgakulud, s.h maksud	-162	0
Konsultatsioonikulud	-96	0
Muud üldhalduskulud	-42	0
Üldhalduskulud kokku	-440	0

7 Finantskulud

Finantskulud	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-107	0
Intressikulud laenudelt	-107	0
Finantskulud kokku	-107	0

8 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2015	1.12.2014
€ tuhandetes		
Arvelduskontod	3 378	25
Sularaha kassas	38	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku	3 416	25

9 Nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2015	1.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	314	0
Nõuded ostjate vastu kokku	314	0
Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	6	0
Viitlaekumised kokku	6	0
Nõuded kokku	320	0

NÕUDED OSTJATE VASTU	30.06.2015	1.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	136	0
Aegunud, s.h	178	0
Kuni 30 päeva	143	0
30-60 päeva	26	0
Üle 60 päeva	9	0
Nõuded ostjate vastu kokku	314	0

10 Ettemakstud kulud

	30.06.2015	1.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Ettemaksed kindlustuse eest	1	0
Tulevaste perioodide kulud	36	0
Ettemaksed kokku	37	0

11 Varud

	30.06.2015	1.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasimüügiks ostetud kaubad	83	0
Varud kokku	83	0

Varude bilansilise väärtuse arvutamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto-realiseerimismaksumus.

12 Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse

	30.06.2015	1.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses	12	0
Kokku muud pikaajalised väärtpaberid	12	0

Kontserni omanduses on Eesti Golfikeskuse 100 A-aktsiat ja 100 B-aktsiat kokku soetusmaksumuses 4 474 eurot ning ning AS EGCC üks aktsia soetusmaksumuses 7 650 eurot.

Kuna aktsiate õiglast väärtust pole võimalik usaldusväärselt hinnata, on need kajastatud soetusmaksumuses.

13 Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Rävåla pst 3 / Kuke tn 2 Tallinnas. Kinnisvarainvesteering on soetatud 2015. aastal.

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>		
Soetused äriühendustest (lisa 2)	45 350	45 350
Kapitaliseeritud parendused	15	15
Saldo seisuga 30.06.2015	45 365	45 365

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

	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulo (lisa 3)	134	0
Kinnisvarainvesteeringu operaatoritegevuse tulud (lisa 3)	3 434	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamise otsesed kulud (lisa 4)	-211	0
Kinnisvarainvesteeringu operaatoritegevuse otsesed kulud (lisa 4)	-1 626	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	45 365	0

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

	30.06.2015	01.12.2014
Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed		
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	268	0
2-5 aastat	598	0
Kokku	866	0

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Tulude kasv aastas	0%-2,8%
Kulude kasv aastas	0,1%-2,9%
WACC	8,1%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel	7,0%

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu;
- 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.

14 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>				
Jääkväärtus 01.12.2014	0	0	0	0
<i>Soetusmaksumus 01.12.2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 01.12.2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ostud	0	9	19	27
Lisandumised äriühendustest (lisa 2)	346	289	3	638
Aruandeaasta amortisatsioon	-14	-54	0	-68
Jääkväärtus 30.06.2015	333	243	21	597
<i>Soetusmaksumus 30.06.2015</i>	<i>446</i>	<i>633</i>	<i>21</i>	<i>1 100</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 30.06.2015</i>	<i>-114</i>	<i>-389</i>	<i>0</i>	<i>-503</i>

Kontserni materiaalse põhivara arvelevõtmise alampiiriks on 1200 eurot. Kontsern kasutab põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit ja kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid:

Ehitised ja rajatised	2,5- 8%
Masinad ja seadmed	7-10%
Sisustus	15-20%
Arvutid	20-33%

15 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2015 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2015	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 30.06.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Intressi marginaal	Ujuva intressiosa alus
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.19	1,075%	hüpoteek-Rävala 3/Kuke 2 Tallinn	45 365	1,075%	1M EURIBOR
Kokku		23 000	23 000		1,075%		45 365		

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2015	01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	22 964	0
sh. kohustuste lühiajaline osa	0	0
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	22 964	0
<i>Pangalaenud</i>	23 000	0
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-36	0

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2015	01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	0	0
2-5 aastat	23 000	0

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2015	01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	131	0
Võlad tarnijatele kokku	131	0
Käibemaks	63	0
Üksikisiku tulumaks	47	0
Sotsiaalmaks	93	0
Muud maksuvõlad	11	0
Maksuvõlad kokku	214	0
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	132	0
Muud viitvõlad	163	0
Viitvõlad kokku	295	0
Saadud ostjate ettemaksed	33	0
Ettemaksed kokku	33	0
Võlad ja ettemaksed kokku	673	0

Pikaajalised võlad

	30.06.2015	01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	18	0
Muud pikaajalised võlad kokku	18	0

17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2015	1.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	8	3 416	25
Nõuded ostjate vastu	9	314	0
Finantsvarad kokku		3 730	25
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	22 964	0
Võlad tarnijatele	16	131	0
Üürnike tagatisrahad	16	18	0
Viitvõlad	16	295	0
Finantskohustused kokku		23 408	0

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2015 on Kontserni laenuleping sõlmitud ujuva intressi baasil, mis on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu Euribor kõikus aruandeperioodil tasemel 0,001% kuni -0,064% (2013: 0,109% kuni 0,245%).

Tulenevalt intressimäärade madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele ei ole Kontsernil tõenäoliselt lähitulevikus suurenenud likviidsusriski. Kontserni laenulepingu eritingimus näeb ette võla kattekordaja püsimise üle 3,0 taseme. Seisuga 30.06.2015 oli Kontserni võla kattekordaja tasemel 12,3.

Likviidsusrisk

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

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

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

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

Seisuga 30.06.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	0	0	0	22 964	0	22 964
Intressimaksud	20	60	159	617	0	856
Võlad hankijatele	131	0	0	0	0	131
Üürnike tagatisrahad	0	0	0	18	0	18
Viitvõlad	295	0	0	0	0	295
Finantskohustused kokku	446	60	159	23 600	0	24 265

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 depositeeritud kaudu.

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

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

Juhul, kui selgub, et on oht ostja 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:

	30.06.2015	01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	136	0
Aegunud, s.h	178	0
Kuni 30 päeva	143	0
30-60 päeva	26	0
Üle 60 päeva	9	0
Nõuded ostjate vastu kokku	314	0

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2015	01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	3 416	25
Nõuded ostjate vastu	314	0
Maksimaalse krediidirisk kokku	3 730	25

Kapitalijuhtimine

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

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

Õiglane väärtus

Allolev tabel analüüsib õiglasest väärtusest varasid ja kohustusi hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2015 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

18 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

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2015 on 25 025 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 30.06.2015 seisuga 2 502 500 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

19 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 30.juuni seisuga	1 087	0
Potentsiaalne tulumaksukohustus	217	0
Dividendidena on võimalik välja maksta	870	0

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2015.

20 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond II AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 106 tuhat eurot ja EFTEN Capital AS-i tütar-
tevõttelt EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ raamatupidamisteenust summas 5 tuhat eurot. Samuti tasus Kontsern EFTEN Capital
AS-le asutamiskulude katteks 14 tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 138 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 849 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.

21 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	100	0
Brutokasum	100	0
Üldhalduskulud	-133	0
Ärikasum	-33	0
Kasum / kahjum tütaretevõtetest	1 182	0
Aruandeaasta puhaskasum	1 149	0

22 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2015	1.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 495	25
Käibevara kokku	1 495	25
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	24 684	0
Põhivara kokku	24 684	0
VARAD KOKKU	26 179	25
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad	5	0
Lühiajalised kohustused kokku	5	0
Kohustused kokku	5	0
Omakapital		
Aktsiakapital	25 025	25
Jaotamata kasum	1 149	0
Omakapital kokku	26 174	25
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	26 179	25

23 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	01.12.2014- 30.06.2015	01.12.2014 - 01.12.2014
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	1 149	0
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-1 181	0
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-32	0
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	5	0
Rahavood äritegevusest kokku	-27	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-23 503	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-23 503	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	25 000	25
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	25 000	25
RAHAVOOD KOKKU	1 470	25
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 470	25
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 495	25

24 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Aktsiate emiteerimine	25	0	25
Saldo 01.12.2014	25	0	25
Aktsiakapitali suurendamine	25 000	0	25 000
Aruandeaasta koondkasum	0	1 149	1 149
Saldo 30.06.2015	25 025	1 149	26 174

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 18.

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

	30.06.2015	1.12.2014
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	26 174	25
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-24 684	0
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	24 684	0
Kokku	26 174	25

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2015. AASTA POOLAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2015. a. poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas
Nõukogu esimees

Siive Penu
Nõukogu liige

Sander Rebane
Nõukogu liige

Olav Miil
Nõukogu liige

Viljar Arakas
Juhatuses liige

Tõnu Uustalu
Juhatuses liige