

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2015

## EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeaasta algus: 01.12.2014

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: [info@efTEN.ee](mailto:info@efTEN.ee)

Veebilehe aadress: [www.efTEN.ee](http://www.efTEN.ee)



# Sisukord

## TEGEVUSARUANNE

### KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE

#### AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE

ARUANNE

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDELE

- 1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid
- 1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused
- 1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest
- 2 Tütarettevõtted
- 3 Müügitulu
- 4 Müüdid teenuste ja kaupade kulud
- 5 Turustuskulud
- 6 Üldhalduskulud
- 7 Finantskulud
- 8 Tulumaks
- 9 Raha ja raha ekvivalendid
- 10 Nõuded ja viitlaekumised
- 11 Ettemakstud kulud

|    |                                                                                  |    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3  | 12 Kinnisvarainvesteeringud                                                      | 24 |
|    | 13 Materiaalne põhivara                                                          | 26 |
| 7  | 14 Laenukohustused                                                               | 27 |
| 7  | 15 Võlad ja ettemaksed                                                           | 29 |
| 7  | 16 Tuletisinstrumendid                                                           | 29 |
| 8  | 17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine                                 | 30 |
| 9  | 18 Aktsiakapital                                                                 | 33 |
|    | 19 Tingimuslikud kohustused                                                      | 34 |
| 10 | 20 Tehingud seotud osapooltega                                                   | 34 |
|    | 21 Bilansipäeva järgsed sündmused                                                | 34 |
| 11 | 22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne                                   | 35 |
|    | 23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss                                         | 36 |
| 11 | 24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne                             | 37 |
| 11 | 25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne                    | 38 |
| 13 |                                                                                  | 39 |
| 21 | <i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</i>                                          | 39 |
| 22 | <b>KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK</b>                                                | 40 |
| 22 | <b>JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD</b>                                    |    |
| 22 | <b>2015. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE</b>                                       | 41 |
| 22 | <i>Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile</i> | 42 |
| 23 |                                                                                  |    |
| 23 |                                                                                  |    |
| 23 |                                                                                  |    |
| 24 |                                                                                  |    |

## TEGEVUSARUANNE

### Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS alustas investeerimistegevust 2015. aasta jaanuaris. 2015. aasta konsolideeritud müügitulu oli 9,2 miljonit eurot ja puhaskasum 3 miljonit eurot. Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 54%.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aasta müügitulust 63,1%.

|                                                                               | 2015         |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <i>€ miljonites</i>                                                           |              |
| Müügitulu                                                                     | 9,198        |
| Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud                                  | -4,691       |
| Intressikulud ja intressitulud                                                | -0,336       |
| <b>Neto müügitulu miinus finantskulud</b>                                     | <b>4,171</b> |
| Valitsemistasud                                                               | -0,246       |
| Muud tulud ja -kulud                                                          | -0,867       |
| <b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja tulumaksukulu</b> | <b>3,058</b> |

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

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2015 oli 77,1 miljonit eurot, s.h kinnisvarainvesteeringud õiglasest väärtuses ja põhivara moodustas varade mahust 69,8 miljonit eurot.

|                                          | 31.12.2015 |
|------------------------------------------|------------|
| <i>€ miljonites</i>                      |            |
| Kinnisvarainvesteeringud                 | 23,746     |
| Materiaalne põhivara                     | 46,025     |
| Muud pikaajalised varad                  | 0,017      |
| Käibevara, v.a raha                      | 0,612      |
| Netovõlg                                 | -32,744    |
| Puhasväärtus (NAV)                       | 37,656     |
| Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes | 10,9968    |

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus kasvas esimese aastaga 9,96%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 17,6%. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,037%.

|                                                                              | 2015 |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)x100              | 16,0 |
| ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100                  | 7,8  |
| ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital1)x100 | 17,6 |
| DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)                   | 9,6  |

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

## Investeeringud 2015. aastal

2015. aastal tegi fond kaks investeeringut. Jaanuaris soetati hotelli- ja büroohoone aadressil Rävala pst.3 / Kuke 2 Tallinnas. Investeeringu maht oli 46 miljonit eurot. Novembris soetati büroohoone aadressil Dantes 6 Riias, Lätis. Investeeringu maht oli 24 miljonit eurot.

| Kinnistu                 | Aadress                         | Tüüp       | Soetamise aeg | Neto üüripind (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|---------------------------------|------------|---------------|---------------------------------|
| Radisson Blu Sky hotell  | Tallinn, Rävala pst.3/Kuke tn.2 | hotell     | 01.2015       | 24 499                          |
| Dantes Biroji büroohoone | Riia, Dantes iela 6             | büroohoone | 11.2015       | 12 650                          |
| Kokku                    |                                 |            |               | 37 149                          |



Radisson Blu Sky Hotell Tallinnas



Dantes Biroji 6 büroohoone Riias

## Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EfTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 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.

Seisuga 31.12.2015 omab Kontsern kinnisvarainvesteeringut Lätis. Kinnisvarainvesteering soetati 2015. aasta lõpus sõltumatult osapoolelt turutingimustel ja juhtkonna hinnangul kajastab soetusmaksumus vara õiglast väärtust bilansipäeva seisuga, kuna turutingimused pole peale soetust oluliselt muutunud.

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

## Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2015 on Kontserni aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 34,24 miljonit eurot:

|                                      | 31.12.2015       | 01.12.2014   |
|--------------------------------------|------------------|--------------|
| <b>Aktsiate arv perioodi alguses</b> | <b>2 500</b>     | <b>0</b>     |
| Perioodis emiteeritud aktsiaid       | 3 421 754        | 2 500        |
| <b>Aktsiate arv perioodi lõpus</b>   | <b>3 424 254</b> | <b>2 500</b> |



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

Juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku maksta 2015. aasta puhaskasumist (neto)dividende 2 127 tuhat eurot, s.o. 62 senti aktsia kohta.

## Juhtimine

EfTEN Kinnisvarafond II AS asutati 01.12.2014 ning kanti Äriregistrisse 13.01.2015. Asutamise kooskõlastas Finantsinspeksioon oma otsusega 19.12.2014.

2015. aastal toimus üks aktsionäride erakorraline koosolek, mille käigus otsustati suurendada aktsiakapitali, muuta valitsemislepingut ja kinnitada põhikirja uus redaktsioon. Muudatused kooskõlastati Finantsinspeksioonis.

Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil.

Nõukogu võttis vastu otsuseid kokku kaheksal korral. Vastavalt põhikirjale on nõukogu pädevuses muuhulgas eelarve kinnitamine, tegevusstrateegia määramine ja tegevuses oluliste muudatustega seotud otsust vastuvõtmine, samuti igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks juhatusele nõusolekute andmine.

Fondi juhatuse on 2-liikmeline: Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht).

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

## Väljavaated 2016. aastale

2016. aasta on alanud finantstrugudele väga raskelt. Peale detsembrikuist USA Federal Reserve'i 0,25% baasintressitõusu ollakse konsensusel, et edasised intressitõstmised on hetkel välistatud ning halva makromajandusliku fooni taustal võib FED oma toonase otsuse ringi vaadata. See on ühtlasi lükanud kaugesse tulevikku intressi baasmäärade tõusu ootused ka Euroopas. Antud teadmisele tuginedes võib eeldada ekspansiivse rahapoliitika jätku pigem kauem kui seda arvati eelmise aasta keskel. Madala intressikeskkonna jätkumine omab otsest mõju ärikinnisvarale, kus võib eeldada edasist tootluse määrade langust. Balti riikide suhteliselt kõrge tootluse määrad võrreldes Kesk- ja Ida-Euroopa peamiste keskustega, meelitavad siia regiooni uusi investoreid.

Balti riikides tehti mullu ärikinnisvarainvesteeringuid 1,2 miljardi euro väärtuses. Sellega ületati ka enne kriisi, 2007. aasta, tase kui kogu investeeringute maht oli 1,0 miljard eurot. 2016. aastal võib eeldada taaskordse rekordmäära ületamist, kuid samas jääb Balti ärikinnisvaraturg jätkuval kordades ebalikviidsemeks kui Skandinaavia arenenud kinnisvaraturud. Ärikinnisvara väärtuse kasvu panustab, eelkõige tänu uute investorite lisandumise, jätkuv tootluse määrade langus. Üüritasemete tõus on pigem marginaalne kuna uute äripindade nõudlus ja pakumine on suures piiris tasakaalus. Balti riikide lõikes eksisteerib teatud anomaaliaid, nagu näiteks lisanduv uute kaubanduspindade maht Tallinnas või uute büroopindade maht Vilniuses, kuid suures piiris on erisegementide lõikes nõudlus ja pakumine suhteliselt hästi tasakaalus.

Eeldades tänase julgeolekuolukorra jätkuvat püsimist ning uute makromajanduslike vapustuste puudumist, tuleb 2016. aasta ärikinnisvarasektorile soodne.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

|                                   | Lisad | 01.12.2014-<br>31.12.2015 |
|-----------------------------------|-------|---------------------------|
| € tuhandetes                      |       |                           |
| Müügitulu                         | 3     | 9 198                     |
| Müüdud teenuste ja kaupade kulud  | 4     | -4 258                    |
| <b>Brutokasum</b>                 |       | <b>4 940</b>              |
| Turustuskulud                     | 5     | -433                      |
| Üldhalduskulud                    | 6     | -1 114                    |
| Muud äritulud                     |       | 1                         |
| <b>Ärikasum</b>                   |       | <b>3 394</b>              |
| Finantskulud                      | 7     | -336                      |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>       |       | <b>3 058</b>              |
| Tulumaksukulu                     | 8     | -39                       |
| <b>Aruandeperioodi puhaskasum</b> |       | <b>3 019</b>              |

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

|                                                  | Lisad | 01.12.2014-<br>31.12.2015 |
|--------------------------------------------------|-------|---------------------------|
| € tuhandetes                                     |       |                           |
| Aruandeaasta puhaskasum                          |       | 3 019                     |
| Muu koondkasum:                                  |       |                           |
| Materiaalse põhivara ümberhindlus                | 13    | 138                       |
| Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum | 16    | -526                      |
| <b>Muu koondkasum kokku</b>                      |       | <b>-388</b>               |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>             |       | <b>2 631</b>              |

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

|                                              | Lisad | 31.12.2015    | 01.12.2014 |
|----------------------------------------------|-------|---------------|------------|
| € tuhandetes                                 |       |               |            |
| <b>VARAD</b>                                 |       |               |            |
| Raha ja raha ekvivalendid                    | 9     | 6 661         | 25         |
| Nõuded ja viitlaekumised                     | 10    | 471           | 0          |
| Ettemakstud kulud                            | 11    | 55            | 0          |
| Varud                                        |       | 86            | 0          |
| <b>Käibevara kokku</b>                       |       | <b>7 273</b>  | <b>25</b>  |
| Pikaajalised nõuded ja ettemaksed            |       | 5             | 0          |
| Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse |       | 12            | 0          |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 12    | 23 746        | 0          |
| Materiaalne põhivara                         | 13    | 46 025        | 0          |
| <b>Põhivara kokku</b>                        |       | <b>69 788</b> | <b>0</b>   |
| <b>VARAD KOKKU</b>                           |       | <b>77 061</b> | <b>25</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>              |       |               |            |
| Laenukohustused                              | 14    | 477           | 0          |
| Tuletisinstrumendid                          | 16    | 526           | 0          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 15    | 844           | 0          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>         |       | <b>1 847</b>  | <b>0</b>   |
| Laenukohustused                              | 14    | 36 568        | 0          |
| Muud pikaajalised võlad                      | 15    | 233           | 0          |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus              | 8     | 757           | 0          |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>         |       | <b>37 558</b> | <b>0</b>   |
| <b>Kohustused kokku</b>                      |       | <b>39 405</b> | <b>0</b>   |
| Aktiivkapital                                | 18    | 34 243        | 25         |
| Ülekurss                                     | 18    | 782           | 0          |
| Riskimaandamise reserv                       | 16    | -526          | 0          |
| Ümberhindluse reserv                         | 13    | 138           | 0          |
| Jaotamata kasum                              | 19    | 3 019         | 0          |
| <b>Omakapital kokku</b>                      |       | <b>37 656</b> | <b>25</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>        |       | <b>77 061</b> | <b>25</b>  |



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

|                                                            | Lisad    | 01.12.2014-<br>31.12.2015 | 01.12.2014 -<br>01.12.2014 |
|------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|----------------------------|
| € tuhandetes                                               |          |                           |                            |
| <b>Puhaskasum</b>                                          |          | <b>3 019</b>              | <b>0</b>                   |
| Korrigeerimised:                                           |          |                           |                            |
| Finantskulud                                               | 7        | 336                       | 0                          |
| Põhivara kulum                                             | 13       | 280                       | 0                          |
| Tulumaksukulu                                              | 8        | 39                        | 0                          |
| <b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>      |          | <b>654</b>                | <b>0</b>                   |
| <b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b> |          | <b>3 673</b>              | <b>0</b>                   |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus           |          | -236                      |                            |
| Varude muutus                                              |          | -10                       |                            |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                        |          | <b>3 427</b>              | <b>0</b>                   |
|                                                            |          |                           |                            |
| Materiaalse põhivara soetus                                | 13       | -180                      | 0                          |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                           | 12       | -12 835                   | 0                          |
| Tütarettevõtete soetus                                     | 2        | -22 697                   | 0                          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>              |          | <b>-35 712</b>            | <b>0</b>                   |
|                                                            |          |                           |                            |
| Saadud laenud                                              | 14       | 14 155                    | 0                          |
| Laenude tagasimaksed                                       | 14       | -9 791                    | 0                          |
| Makstud intressid                                          |          | -442                      | 0                          |
| Aktsiate emiteerimine                                      | 18       | 35 000                    | 25                         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>             |          | <b>38 921</b>             | <b>25</b>                  |
|                                                            |          |                           |                            |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                      |          | <b>6 636</b>              | <b>25</b>                  |
|                                                            |          |                           |                            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>          | <b>9</b> | <b>25</b>                 | <b>0</b>                   |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                          |          | 6 636                     | 25                         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>            | <b>9</b> | <b>6 661</b>              | <b>25</b>                  |

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                                                     | Aktsiakapital | Ülekurss   | Riskimaandamise<br>reserv | Ümberhindluse<br>reserv | Jaotamata<br>kasum | Kokku         |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                                 |               |            |                           |                         |                    |               |
| Aktsiate emiteerimine                               | 25            | 0          | 0                         | 0                       | 0                  | 25            |
| <b>Saldo 01.12.2014</b>                             | <b>25</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                | <b>0</b>           | <b>25</b>     |
| Aktsiate emiteerimine                               | 34 218        | 782        | 0                         | 0                       | 0                  | 35 000        |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b>                     | <b>34 218</b> | <b>782</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>                | <b>0</b>           | <b>35 000</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                      | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                | <b>3 019</b>       | <b>3 019</b>  |
| Materiaalse põhivara ümberhindlus                   | 0             | 0          | 0                         | 138                     | 0                  | 138           |
| Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse<br>kahjum | 0             | 0          | -526                      | 0                       | 0                  | -526          |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>                | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>-526</b>               | <b>138</b>              | <b>3 019</b>       | <b>2 631</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2015</b>                             | <b>34 243</b> | <b>782</b> | <b>-526</b>               | <b>138</b>              | <b>3 019</b>       | <b>37 656</b> |

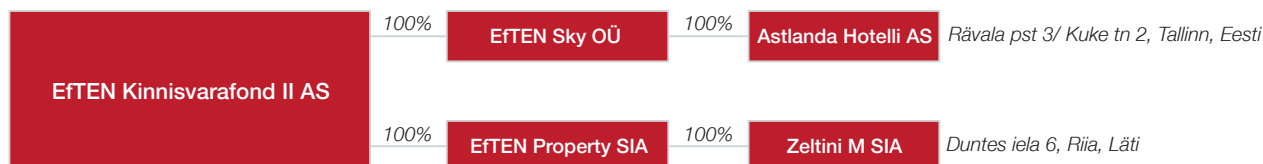
Aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16, 18 ja 19.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

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

EfTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2015 on järgmine:



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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud maa ja ehitiste puhul, mis on ümber hinnatud ning kajastatud ümberhindluse meetodil, nagu on kirjeldatud vastavates arvestuspõhimõtetes ning kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud õiglases väärtuses.

#### 1.1 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 2016 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 ärimudelitest 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 portfellis, 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 krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediitkvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada kohehelt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. 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.

**“Muudatused IFRS-ides 2012”** (rakendub 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 24 muudeti, et lisada seotud osapooliks ettevõtte, mis osutab aruandvale ettevõttele või aruandva ettevõtte emaetevõttele võtmejuhtkonna teenuseid (e. „juhtimisettevõtte“), ning et nõuda juhtimisettevõtte poolt aruandvalt ettevõttelt teenuste eest võetud tasu summade avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**“Muudatused IFRS-ides 2014”** (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 34 nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on „avalikustatud mujal vahearuandes“. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**“Avalikustamise projekt” – IAS 1 muudatused** (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

**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 renditavadelt varadelt 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 rendiliiki erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

## 1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

#### 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 31.12.2015 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 31.12.2015 oli ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus on kajastatud lisas 13.

#### **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. Amortisatsioonimäära, 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. Bilansipäeva seisuga oli kontsernil üks kinnisvarainvesteering, mille õiglase väärtuseks võeti tema soetusmaksumus tulenevalt sellest, et tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel bilansipäeva läheda. Peale kinnisvarainvesteeringu ostu-müügi tehingu toimumist ei ole kontserni juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi kinnisvaraturul, millest tulenevalt peaks õiglane väärtus olema oluliselt muutunud.

Õiglase väärtuse hindamisel kasutatud eelduste osas on toodud lisainformatsiooni lisas 12.

### 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.

### Konsolideerimine

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

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

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik 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.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

## Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) 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 suurust 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 suurust 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 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;
- laenud 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 „laenud ja nõuded“.

### **Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu**

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

### **Tuletisinstrumendid**

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

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

#### *Rahavoo riskimaandamine*

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Omakapitalis akumulunud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenuriski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali 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 õiglane väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumata 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 akumulieerunud 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 algelt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Ehitised             | 2,5-10% |
| Masinaid ja seadmeid | 7-10%   |
| Sisustus             | 15-20%  |
| Arvutid              | 20-33%  |

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

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

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

### Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel 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 renditulust ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu 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 ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

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

### Rendiarvestus

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

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

### Kohustuslik reservkapital

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

## Tulumaks

### Emettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

### Läti tütarettevõtted

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

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

## 2 Tütaretevõtted

| Ettevõtte nimi             | Asukohamaa | Investeering                                     | Kontserni osalus, % |            |
|----------------------------|------------|--------------------------------------------------|---------------------|------------|
|                            |            |                                                  | 31.12.2015          | 01.12.2014 |
| <b>Emaettevõtte</b>        |            |                                                  |                     |            |
| EFTEN Kinnisvarafond II AS | Eesti      |                                                  |                     |            |
| <b>Tütaretevõtted</b>      |            |                                                  |                     |            |
| EFTEN Sky OÜ               | Eesti      | Rävala pst 3 / Kuke tn 2<br>Tallinnas            | 100                 | 0          |
| Astlanda Hotelli AS        | Eesti      | Operaatorfirma, Rävala pst 3/<br>Kuke 2, Tallinn | 100                 | 0          |
| EFTEN Property SIA         | Läti       | Duntse 6, Riia Läti                              | 100                 | 0          |
| Zeltini M SIA              | Läti       | Duntse 6, Riia Läti                              | 100                 | 0          |

23. jaanuaril 2015.a 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 samal eesmärgil 100% Cougar Hotels OÜ (hotelli Radisson Blue Sky kinnistu omanik) osadest, kellele omakorda kuulus 100%-line osalus hotelli operaatoretevõttes Astlanda Hotelli AS, makstes soetuse eest 23 341 tuhat eurot. Soetusega omandati 100% kontroll mõlema ettevõtte üle. 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. Ühendavaks ühinguks oli EFTEN Sky OÜ. Juhul, kui tütaretevõtte oleks soetatud aruande aasta alguses ehk 01.jaanuaril, oleks Kontserni müügitulu olnud suurem 365 tuhat eurot.

Ettevõtte soetusega kaasnenud varade ning kohustuste õiglane väärtus oli järgmine:

|                                 | Õiglane väärtus |
|---------------------------------|-----------------|
| € tuhandetes                    |                 |
| Raha                            | 644             |
| Nõuded ja ettemaksed            | 225             |
| Varud                           | 76              |
| Pikaajalised investeeringud     | 12              |
| Materiaalne põhivara (lisa 13)  | 45 988          |
| Pangalaen                       | -23 000         |
| Muud kohustused                 | -604            |
| <b>Netovara õiglane väärtus</b> | <b>23 341</b>   |
| Soetusmaksumus                  | 23 341          |
| <b>Firmaväärtus</b>             | <b>0</b>        |

03. novembril 2015. a asutas EFTEN Kinnisvarafond II AS 100%-lise tütaretevõtte EFTEN Property SIA, makstes tütaretevõtte osakapitali kokku 4 tuhat eurot. Tütaretevõtte asutati eesmärgiga soetada büroohoone aadressil Duntse iela 6 Riias, Lätis. Koos kinnisvarainvesteeringuga omandati 30. novembri 2015.a tehingu käigus ka Lätis registreeritud ettevõtte Zeltini M SIA.

Ühegi tütaretevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

### 3 Müügitulu

| Tegevusalad                                | 01.12.2014-31.12.2015 |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| € tuhandetes                               |                       |
| Üüritulu büroopindadelt                    | 470                   |
| Üüritulu teeninduspindadelt                | 5                     |
| Hotelli majutustulu                        | 5 942                 |
| Hotelli toitlustamise tulu                 | 1 890                 |
| Hotelli konverentsitulu                    | 673                   |
| Muud müügitulud                            | 218                   |
| <b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b> | <b>9 198</b>          |

Kontserni müügitulust on 8 983 tuhat eurot teenitud Eestis ja 215 tuhat eurot Lätis.

### 4 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

| Müüdnud teenuste ja kaupade kulud              | 01.12.2014-31.12.2015 |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| € tuhandetes                                   |                       |
| Hotelli majutuse otsekulud                     | -520                  |
| Hotelli toitlustamise otsekulud                | -753                  |
| Hotelli litsentsitasud                         | -343                  |
| Operaatoritegevuse muud otsekulud              | -128                  |
| Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud      | -1 412                |
| Operaatoritegevuse halduskulud                 | -583                  |
| Üüripindade remont ja hooldus                  | -98                   |
| Vara kindlustus                                | -23                   |
| Maamaks                                        | -43                   |
| Muud haldustegevuse kulud                      | -56                   |
| Amortisatsioonikulu (lisa 13)                  | -280                  |
| Parenduskulud                                  | -19                   |
| <b>Müüdnud teenuste ja kaupade kulud kokku</b> | <b>-4 258</b>         |

### 5 Turustuskulud

| Turustuskulud              | 01.12.2014-31.12.2015 |
|----------------------------|-----------------------|
| € tuhandetes               |                       |
| Üüripindade vahendustasud  | -4                    |
| Palgakulud, s.h.maksud     | -132                  |
| Reklaam, reklaamüritused   | -29                   |
| Korporatiivturundus        | -268                  |
| <b>Turustuskulud kokku</b> | <b>-433</b>           |

### 6 Üldhalduskulud

| Üldhalduskulud              | 01.12.2014-31.12.2015 |
|-----------------------------|-----------------------|
| € tuhandetes                |                       |
| Valitsemisteenus (lisa 20)  | -246                  |
| Bürookulud                  | -91                   |
| Palgakulud, s.h maksud      | -472                  |
| Konsultatsioonikulud        | -169                  |
| Muud üldhalduskulud         | -136                  |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b> | <b>-1 114</b>         |

## 7 Finantskulud

| Finantskulud                   | 01.12.2014-31.12.2015 |
|--------------------------------|-----------------------|
| € tuhandetes                   |                       |
| Intressikulud, s.h             | -336                  |
| Intressikulud laenudelt        | -275                  |
| Intressikulud swap-tehingutelt | -61                   |
| <b>Finantskulud kokku</b>      | <b>-336</b>           |

## 8 Tulumaks

|                                    | 01.12.2014-31.12.2015 |
|------------------------------------|-----------------------|
| € tuhandetes                       |                       |
| Läti tütarettevõtete tulumaksukulu | -39                   |
| <b>Tulumaksukulu kokku</b>         | <b>-39</b>            |

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 757 tuhat eurot seoses Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringu soetamisega.

Tulumaksukulu 2015. aastal on seotud Lätis asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

## 9 Raha ja raha ekvivalendid

|                                        | 31.12.2015   | 01.12.2014 |
|----------------------------------------|--------------|------------|
| € tuhandetes                           |              |            |
| Nõudmiseni hoitud                      | 6 627        | 25         |
| Raha kassas                            | 34           | 0          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b> | <b>6 661</b> | <b>25</b>  |

## 10 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded

|                                       | 31.12.2015 | 01.12.2014 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| € tuhandetes                          |            |            |
| Ostjate tasumata summad               | 442        | 0          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad       | -47        | 0          |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>     | <b>395</b> | <b>0</b>   |
| Muud lühiajalised nõuded              | 11         | 0          |
| <b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b> | <b>11</b>  | <b>0</b>   |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded | 52         | 0          |
| Muud viitlaekumised                   | 13         | 0          |
| <b>Viitlaekumised kokku</b>           | <b>65</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Nõuded kokku</b>                   | <b>471</b> | <b>0</b>   |

|                                   | 31.12.2015 | 01.12.2014 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| € tuhandetes                      |            |            |
| Aegumata                          | 297        | 0          |
| Aegunud, s.h                      | 145        | 0          |
| Kuni 30 päeva                     | 69         | 0          |
| 30-60 päeva                       | 26         | 0          |
| Üle 60 päeva                      | 50         | 0          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved    | -47        | 0          |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b> | <b>395</b> | <b>0</b>   |

## 11 Ettemakstud kulud

|                                       | 31.12.2015 | 1.12.2014 |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| € tuhandetes                          |            |           |
| Ettemaksed kindlustuse eest           | 3          | 0         |
| Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed | 2          | 0         |
| Tulevaste perioodide kulud            | 50         | 0         |
| <b>Ettemaksed kokku</b>               | <b>55</b>  | <b>0</b>  |

## 12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2015 omab Kontsern kinnisvarainvesteeringut Lätis. Kinnisvarainvesteering soetati 2015. aasta lõpus sõltumatult osapoolelt turutingimustel ja juhtkonna hinnangul kajastab soetusmaksumus vara õiglast väärtust bilansipäeva seisuga, kuna turutingimused pole peale soetust oluliselt muutunud.

| Nimetus                  | Asukoht             | Neto üüripind (m²) | Omandamise aeg | Soetusmaksumus | Turuväärtus 31.12.2015 | Osakaal fondi aktive turu-väärtusest |
|--------------------------|---------------------|--------------------|----------------|----------------|------------------------|--------------------------------------|
| € tuhandetes             |                     |                    |                |                |                        |                                      |
| Duntes Büroji büroohoone | Duntes iela 6, Riia | 12 650             | nov. 2015      | 23 746         | 23 746                 | 31%                                  |
| <b>Kokku</b>             |                     | <b>12 650</b>      |                | <b>23 746</b>  | <b>23 746</b>          | <b>31%</b>                           |

Aruandeperioodil on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

|                                 | Kinnisvara-investeeringud |
|---------------------------------|---------------------------|
| <b>Saldo seisuga 01.12.2014</b> | <b>0</b>                  |
| Soetused                        | 23 746                    |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2015</b> | <b>23 746</b>             |

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

|                                                                                                      | 2015   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu *                                                      | 192    |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud *                                     | -69    |
| Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2015 | 23 746 |

\* Kuna kinnisvarainvesteering soetati 30.11.2015. a, siis sisaldab Kontserni kasumiaruanne ainult 2015.a detsembri tulusid ja kulusid.



Kinnisvarainvesteering on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

| Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed | 31.12.2015   |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| € tuhandetes                                             |              |
| kuni 1 aasta                                             | 1 495        |
| 2-5 aastat                                               | 2 264        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>3 759</b> |

### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni juhtkond kasutab kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel tehinguhinda, kuna ostu-müügitehing toimus 2015. aasta lõpus ning peale seda ei ole kinnisvaraturul toimunud olulisi muutusi.

Juhtkond võttis kinnisvarainvesteeringu soetamisel aluseks järgmised eeldused:

|                          | Õiglase väärtus | Hindamismeetod          | Üüritulu aastas | Diskontomäär | Kapitalisatsioonimäär | Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|------------------------------------|
| € tuhandetes             |                 |                         |                 |              |                       |                                    |
| Duntes Biroji büroohoone | 23 746          | Diskonteeritud rahavood | 1 800           | 8%           | 7,2%                  | 11,3                               |
| <b>Kokku</b>             | <b>23 746</b>   |                         |                 |              |                       |                                    |

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

### Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

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

|                          | Hinnangu sensitiivsus  |                             |                             | Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses |       |                       |        |        |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-------|-----------------------|--------|--------|
|                          | Hinnang                | Vähendamise mõju väärtusele | Suurenemise mõju väärtusele |                                                     |       | Muutus diskontomääras |        |        |
|                          |                        |                             |                             |                                                     |       | -0,5%                 | 0,0%   | 0,5%   |
| € tuhandetes             |                        |                             |                             |                                                     |       | Õiglase väärtus       |        |        |
| Duntes Biroji büroohoone | Üüritulu muutus +/-10% | -2528                       | 2527                        | 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.

## 13 Materiaalne põhivara

|                                                | Maa ja ehitised <sup>1</sup> | Amortiseeritavad ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Lõpetamata ehitised ja ettemaksed | Kokku         |
|------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
| € tuhandetes                                   |                              |                           |                    |                          |                                   |               |
| <b>Jääkväärtus 01.12.2014</b>                  | <b>0</b>                     | <b>0</b>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>                 | <b>0</b>                          | <b>0</b>      |
| Soetusmaksumus 01.12.2014                      | 0                            | 0                         | 0                  | 0                        | 0                                 | 0             |
| Akumuleeritud kulum 01.12.2014                 | 0                            | 0                         | 0                  | 0                        | 0                                 | 0             |
| Ostud                                          | 94                           | 0                         | 14                 | 62                       | 10                                | 180           |
| Lisandumised äriühendustest (lisa 2)           | 43 850                       | 1 500                     | 264                | 371                      | 3                                 | 45 988        |
| Ümberklassifitseerimine                        | 0                            | 0                         | 0                  | 3                        | -3                                | 0             |
| Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande | 138                          | 0                         | 0                  | 0                        | 0                                 | 138           |
| Amortisatsioonikulu                            | 0                            | -138                      | -31                | -111                     | 0                                 | -280          |
| <b>Jääkväärtus 31.12.2015</b>                  | <b>44 082</b>                | <b>1 362</b>              | <b>247</b>         | <b>324</b>               | <b>10</b>                         | <b>46 025</b> |
| Soetusmaksumus 31.12.2015                      | 44 082                       | 1 362                     | 356                | 793                      | 10                                | 46 603        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2015                 | 0                            | 0                         | -109               | -468                     | 0                                 | -577          |

<sup>1</sup> Maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - kajastatakse ümberhindluse meetodil kui investeringut põhivarasse. Maa ja ehitised gruppi kuuluv objekt on juhtkonna hinnangul olulise lõppväärtusega, mistõttu sellelt amortisatsioonikulu ei arvestata.

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 31.12.2015 seisuga, kuna see asub Tallinna kesklinnas väga heas asukohas ning hotell on värske ja ei vaja suuri investeringuid. Juhul kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks seisuga 31.12.2015 olnud maa ja ehitiste jääkmaksumus 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. 31.12.2015 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

|                         | Õiglase väärtus | Hindamis-meetod         | Üüritulu aastas | Diskontomäär | Kapitalisatsioonimäär | Keskmine üürihind €/m² |
|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|------------------------|
| € tuhandetes            |                 |                         |                 |              |                       |                        |
| Radisson Blu Sky hotell | 45 444          | Diskonteeritud rahavood | 3 350           | 8,1%         | 7,0%                  | 12,0                   |
| <b>Kokku</b>            | <b>45 444</b>   |                         |                 |              |                       |                        |

Hindamisel kasutatud väärtuste hindamismeetodid on kirjeldatud lisas 17.

## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2015 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

|                         | Hinnangu sensitiivsus  |                             |                              | Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses |       |                       |        |        |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------|-----------------------|--------|--------|
|                         | Hinnang                | Vähendamise mõju väärtusele | Suurendamise 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 kapitalisatsiooni määras                     | -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:

|                                                                                                | 2015   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Tulu hotelli operaatoritegevusest                                                              | 8 505  |
| Operaatoritegevuse otsekulud                                                                   | -3 982 |
| Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu                                                     | 283    |
| Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud                                          | -69    |
| Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu                                                       | -280   |
| Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiine väärtus seisuga 31.12.2015 | 45 444 |

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

| Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed | 31.12.2015   |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| € tuhandetes                                             |              |
| kuni 1 aasta                                             | 345          |
| 2-5 aastat                                               | 977          |
| Üle 5 aasta                                              | 400          |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>1 722</b> |

## 14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2015 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja  | Laenu andja päritoluriik | Lepinguline laenusumma, € tuhandetes | Laenu jääk seisuga 31.12.2015 | Lepingu tähtaeg | Intressimäär seisuga 31.12.2015 | Laenu tagatis                                                  | Tagatise väärtus | Osakaal fondi puhasväärtusest |
|--------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| SEB          | Eesti                    | 23 000                               | 23 000                        | 28.01.19        | 0,876%                          | hüpoteek - Rävala pst.3/Kuke tn.2, Astlanda Hotelli AS käendus | 45 444           | 61,1%                         |
| SEB          | Läti                     | 4 420                                | 4 407                         | 30.11.20        | 1,30%                           | hüpoteek - Dunes iela 6, Riia Läti                             | 23 746           | 11,7%                         |
| SEB          | Läti                     | 9 780                                | 9 701                         | 30.11.20        | 1,30%                           | hüpoteek - Dunes iela 6, Riia Läti                             | 23 746           | 25,8%                         |
| <b>Total</b> |                          | <b>37,200</b>                        | <b>37,108</b>                 |                 |                                 |                                                                | <b>69 190</b>    | <b>98,5%</b>                  |

| Lühiajalised laenukohustused                               | 31.12.2015 | 01.12.2014 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| € tuhandetes                                               |            |            |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil | 483        | 0          |
| Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud                   | -6         | 0          |
| <b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>                  | <b>477</b> | <b>0</b>   |

| Pikaajalised laenukohustused              | 31.12.2015    | 01.12.2014 |
|-------------------------------------------|---------------|------------|
| € tuhandetes                              |               |            |
| <b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b> | <b>37 045</b> | <b>0</b>   |
| sh. kohustuste lühiajaline osa            | 477           | 0          |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h       | 36 568        | 0          |
| Pangalaenud                               | 36 625        | 0          |
| Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud  | -57           | 0          |

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

| Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi | 31.12.2015 | 01.12.2014 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| € tuhandetes                                              |            |            |
| Alla 1 aasta                                              | 483        | 0          |
| 2-5 aastat                                                | 36 625     | 0          |

| Laenu andja  | Laenu jääk seisuga<br>01.12.2014 | Saadud laenud | Lisandumised<br>investeeringute<br>soetusel | Laenude<br>tagasimaksed | Laenu jääk seisuga<br>31.12.2015 |
|--------------|----------------------------------|---------------|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| € tuhandetes |                                  |               |                                             |                         |                                  |
| SEB          | 0                                | 0             | 23,000                                      | 0                       | 23,000                           |
| SEB          | 0                                | 4,420         | 0                                           | -13                     | 4,407                            |
| SEB          | 0                                | 9,735         | 0                                           | -34                     | 9,701                            |
| Swedbank AS  | 0                                | 0             | 9,744                                       | -9,744                  | 0                                |
| <b>Kokku</b> | <b>0</b>                         | <b>14,155</b> | <b>32,744</b>                               | <b>-9,791</b>           | <b>37,108</b>                    |

## 15 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

|                                  | 31.12.2015 | 01.12.2014 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <b>€ tuhandetes</b>              | <b>168</b> | <b>0</b>   |
| <b>Võlad tarnijatele</b>         |            |            |
| <b>Maksuvõlad</b>                | <b>80</b>  | <b>0</b>   |
| Käibemaks                        | 2          | 0          |
| Ettevõtte tulumaks               | 42         | 0          |
| Üksikisiku tulumaks              | 86         | 0          |
| Sotsiaalmaks                     | 10         | 0          |
| Muud maksuvõlad                  | 220        | 0          |
| <b>Maksuvõlad kokku</b>          |            |            |
| <b>Viitvõlad</b>                 | <b>5</b>   | <b>0</b>   |
| Intressivõlad                    | 119        | 0          |
| Võlad töövõtjatele               | 3          | 0          |
| Üürnike tagatisrahad             | 305        | 0          |
| Muud viitvõlad                   | 432        | 0          |
| <b>Viitvõlad kokku</b>           |            |            |
| <b>Ettemaksed</b>                | <b>23</b>  | <b>0</b>   |
| Saadud ostjate ettemaksed        | 1          | 0          |
| Muud ettemakstud tulud           | 24         | 0          |
| <b>Ettemaksed kokku</b>          | <b>844</b> | <b>0</b>   |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> |            |            |

### Pikaajalised võlad

|                                      | 31.12.2015 | 01.12.2014 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>€ tuhandetes</b>                  |            |            |
| Üürnike tagatisrahad                 | 233        | 0          |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b> | <b>233</b> | <b>0</b>   |

## 16 Tuletisinstrumendid

Seisuga 31.12.2015 oli Kontsernil intressimäära vahetustehing pikaajalise laenukohustuse intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 23 000 tuhat eurot.

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

Tuletistehingu lõpptähtaeg on 2022. aastal, tehingu baasintressiks 1 kuu EURIBOR. Kontserni ujuv intressimäär on intressimäära vahetuslepingu kohaselt fikseeritud tasemetel 0,65%.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on SEB Eesti Ühispanga noteering, tuletistehingu õiglane väärtus oli seisuga 31.12.2015 negatiivne summas 526 tuhat eurot. Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse hindamise osas on täiendav informatsioon avalikustatud lisas 19.

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingust oli 2015. aastal 61 tuhat eurot.

## 17 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni investeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded, kohustused tarnijate ees ning võlad intressideriivatiividest, mida kasutatakse intressiriskide maandamise eesmärgil.

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

### Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

|                                                         | Lisad | 31.12.2015    | 1.12.2014 |
|---------------------------------------------------------|-------|---------------|-----------|
| € tuhandetes                                            |       |               |           |
| <b>Finantsvarad - laenu ja nõuded</b>                   |       |               |           |
| Raha ja raha ekvivalendid                               | 9     | 6 661         | 25        |
| Nõuded ostjate vastu                                    | 10    | 395           | 0         |
| <b>Finantsvarad kokku</b>                               |       | <b>7 056</b>  | <b>25</b> |
| <b>Finantskohustused</b>                                |       |               |           |
| Laenukohustused                                         | 14    | 37 045        | 0         |
| Võlad tarnijatele                                       | 15    | 168           | 0         |
| Üürnike tagatisrahad                                    | 15    | 236           | 0         |
| Viitvõlad                                               | 15    | 305           | 0         |
| <b>Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses</b> |       | <b>37 754</b> | <b>0</b>  |
| Tuletisväärtipaberid (intressideriivatiivid)            | 16    | 526           | 0         |
| <b>Finantskohustused õiglases väärtuses</b>             |       | <b>526</b>    | <b>0</b>  |
| <b>Finantskohustused kokku</b>                          |       | <b>38 280</b> | <b>0</b>  |

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 riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt investeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi 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 intressideriivatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

## Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2015 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil ning on seotud 1-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu EURIBOR kõikus 2015. aastal tasemel 0,001% kuni -0,205%. Kontserni laenulepingute eritingimused näevad võla kattekordaja püsimise üle 3,0 taseme. Seisuga 31.12.2015 oli Kontserni võla kattekordaja tasemel 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 investeeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi ujuva intressimäära (1-kuu EURIBOR-i) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressi-swapi lepinguga, kus laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud 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 sõlmiti intressi-swapi leping nominaalsummas 23 000 tuhat eurot, kusjuures lepingus fikseeriti 1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%. Intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2022. aastal. Seisuga 31.12.2015 moodustab swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 62%.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid hedge accounting põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2015 oli negatiivne kogusummas 526 tuhat eurot (lisa 16).

## Likviidsusrisk

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

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

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

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

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

### Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Kontserni ettevõtted sõlmivad koostöö- ja üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediidiikõlbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne lepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

|                                   | 31.12.2015 | 01.12.2014 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Aegumata                          | 297        | 0          |
| Aegunud, s.h                      | 145        | 0          |
| Kuni 30 päeva                     | 69         | 0          |
| 30-60 päeva                       | 26         | 0          |
| Üle 60 päeva                      | 50         | 0          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved    | -47        | 0          |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b> | <b>395</b> | <b>0</b>   |

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

|                                       | 31.12.2015   | 01.12.2014 |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| € tuhandetes                          |              |            |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 6 661        | 25         |
| Nõuded ostjate vastu                  | 395          | 0          |
| <b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b> | <b>7 056</b> | <b>25</b>  |



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

| Reiting      | Saldo 31.12.2015 |
|--------------|------------------|
| A1           | 6 627            |
| <b>Kokku</b> | <b>6 627</b>     |

### Kapitalijuhtimine

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

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse Eestis ja Lätis. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et ühte investeerimisobjekti ei investeerita rohkem kui 30% fondi varade väärtusest. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga 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 31.12.2015 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 12) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 13) on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud (lisa 16), mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidasutustelt saadud infot.

## 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.

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.

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2015 on 34 243 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2015 seisuga 3 424 254 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euron.

## 19 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

|                                               | 31.12.2015   | 1.12.2014 |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------|
| € tuhandetes                                  |              |           |
| Ettevõtte jaotamata kasum                     | 3 019        | 0         |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus               | 604          | 0         |
| <b>Dividendidena on võimalik välja maksta</b> | <b>2 415</b> | <b>0</b>  |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 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 tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

#### Läti

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

## 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 246 tuhat eurot (lisa 6) ja EFTEN Capital AS-i tütarettevõtetelt EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ raamatupidamis- ja vahendusteenust summas 13 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 2 015 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 Bilansipäeva järgsed sündmused

EFTEN Kinnisvarafond II AS nõukogu 09.veebruari 2016.a otsusega suurendatakse aktsiakapitali 13 477 tuhande euro võrra uute aktsiate emiteerimise teel. Emiteeritakse 1 347 663 aktsiat nimiväärtusega 10 eurot, mille tulemusena on aktsiakapitali uueks suuruseks 47 719 tuhat eurot. Uued aktsiad lastakse välja ülekursiga 0,1509 eurot aktsia kohta.

## 22 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 investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

|                                      | 01.12.2014-31.12.2015 |
|--------------------------------------|-----------------------|
| € tuhandetes                         |                       |
| Müügitulu                            | 235                   |
| <b>Brutokasum</b>                    | <b>235</b>            |
| Üldhalduskulud                       | -291                  |
| <b>Äri kasum</b>                     | <b>-56</b>            |
| Kasum tütarettevõtetest              | 2 660                 |
| Intressitulud                        | 27                    |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>          | <b>2 631</b>          |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>       | <b>2 631</b>          |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b> | <b>2 631</b>          |

## 23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

|                                       | 31.12.2015    | 01.12.2014 |
|---------------------------------------|---------------|------------|
| € tuhandetes                          |               |            |
| <b>VARAD</b>                          |               |            |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 2 063         | 25         |
| Nõuded ja viitlaekumised              | 27            | 0          |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>2 090</b>  | <b>25</b>  |
| <b>Põhivara</b>                       |               |            |
| Tütarettevõtete aktsiad ja osad       | 26 166        | 0          |
| Pikaajalised nõuded                   | 9 405         | 0          |
| <b>Põhivara kokku</b>                 | <b>35 571</b> | <b>0</b>   |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    | <b>37 661</b> | <b>25</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |               |            |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |               |            |
| Võlad                                 | 5             | 0          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  | <b>5</b>      | <b>0</b>   |
| <b>Kohustused kokku</b>               | <b>5</b>      | <b>0</b>   |
| <b>Omakapital</b>                     |               |            |
| Aktiivkapital                         | 34 243        | 25         |
| Ülekurss                              | 782           | 0          |
| Jaotamata kasum                       | 2 631         | 0          |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>37 656</b> | <b>25</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>37 661</b> | <b>25</b>  |

## 24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

|                                                            | 01.12.2014-31.12.2015 | 01.12.2014-01.12.2014 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| € tuhandetes                                               |                       |                       |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                              |                       |                       |
| <b>Puhaskasum</b>                                          | <b>2 631</b>          | <b>0</b>              |
| Puhaskasumi korrigeerimised:                               |                       |                       |
| Intressitulud ja intressikulud                             | -27                   | 0                     |
| Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest           | -2 660                | 0                     |
| <b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b> | <b>-56</b>            | <b>0</b>              |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus           | 5                     | 0                     |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                        | <b>-50</b>            | <b>0</b>              |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                    |                       |                       |
| Tütarettevõtete soetus asutamine                           | -23 507               | 0                     |
| Antud laenud                                               | -9 405                | 0                     |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>              | <b>-32 912</b>        | <b>0</b>              |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                   |                       |                       |
| Aktsiate emiteerimine                                      | 35 000                | 25                    |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>             | <b>35 000</b>         | <b>25</b>             |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                      | <b>2 038</b>          | <b>25</b>             |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>          | <b>25</b>             | <b>0</b>              |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                          | 2 038                 | 25                    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>            | <b>2 063</b>          | <b>25</b>             |

## 25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

|                         | Aksiakapital  | Ülekurs    | Jaotamata kasum | Kokku         |
|-------------------------|---------------|------------|-----------------|---------------|
| <i>€ tuhandetes</i>     |               |            |                 |               |
| Aksiaste emiteerimine   | 25            | 0          | 0               | 25            |
| <b>Saldo 01.12.2014</b> | <b>25</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>25</b>     |
| Aksiaste emiteerimine   | 34 218        | 782        | 0               | 35 000        |
| Aruandeaasta kasum      | 0             | 0          | 2 631           | 2 631         |
| <b>Saldo 31.12.2015</b> | <b>34 243</b> | <b>782</b> | <b>2 631</b>    | <b>37 656</b> |

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisa 18.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äri- ja seadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

|                                                                         | 31.12.2015    | 01.12.2014 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| <i>€ tuhandetes</i>                                                     |               |            |
| Emaettevõtte konsolideerimata omakapital                                | 37 656        | 25         |
| Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus) | -26 166       | 0          |
| Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)    | 26 166        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>37 656</b> | <b>25</b>  |

## **SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**

EfTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EfTEN Kinnisvarafond II AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

### **Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas**

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

### **Vandeaudiitori kohustus**

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

### **Arvamus**

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond II AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu  
Vandeaudiitor, litsents nr 325

29. veebruar 2016

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Jaotamata kasum seisuga 31.12.2015              | 3 018 897 |
| Eraldis kohustuslikku reservkapitali            | 150 945   |
| Dividendide jaotamine                           | 2 127 200 |
| Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist | 740 752   |

---

Viljar Arakas  
Juhatuse liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatuse liige

29. veebruar 2016. a



## JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2015. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EfTEN Kinnisvarafond II AS 2015. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

---

Arti Arakas  
Nõukogu esimees

---

Siive Peru  
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 | 2015 | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------|------------|------|-------------|----------------|
| € tuhandetes        |            |      |             |                |
| Fondide valitsemine | 66301      | 235  | 100%        | jah            |