

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2017

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2017

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2017

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2017. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	12
1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	12
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	14
2 Tütarettevõtted	21
3 Segmendiaruandlus	22
4 Müügitulu	23
5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud	24
6 Turustuskulud	24
7 Üldhalduskulud	24
8 Muud äritulud	25
9 Finantskulud	25
10 Tulumaks	25
11 Raha ja raha ekvivalendid	25
12 Nõuded ja viitlaekumised	26
13 Ettemakstud kulud	26
14 Kinnisvarainvesteeringud	26
15 Materiaalne põhivara	29
16 Laenukohustused	31
17 Võlad ja ettemaksud	32
18 Edukustasu kohustus	33
19 Tuletisinstrumendid	33
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	33
21 Aktsiakapital	37
22 Tingimuslikud kohustused	38
23 Tehingud seotud osapooltega	38
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	39
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	40
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	41
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	42
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	43
Kasumi jaotamise ettepanek	46
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. a majandusaasta aruandele	47
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	48

TEGEVUSARUANNE

2017. aastal tegi fond esimese investeringu logistika segmenti, omandades ca. 30 000 m² laopinnaga "Kaunas Terminal" logistika keskuse Leedus. Lisaks viidi lõpuni suuremahuline Riias asuva Domina kaubanduskeskuse ümberehitus, mille tulemusena avati endisel Prisma toidupoe pinnal kokku 26 uut kauplust. Suurimad neist olid Maxima XXX hüpermarket, SportsDirect ja JYSK. Fondi suurepäraste tulemustele andis oma märkimisväärse osa Radisson Sky hotell Tallinnas, mille müügitulu oli 2017. aastal üle 10 miljoni euro. Viimati ületas hotell 10 miljoni euro käibiiri täpselt 10 aastat tagasi, aastal 2007. Tallinna majutusturgu mõjutas 2017. aastal positiivselt Euroopa Liidu Nõukogu eesistumise perioodi 2017. aasta teises poolaastas.



Radisson Blu Sky hotell Tallinnas

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2017. aasta müügitulu oli 24 miljonit eurot (2016: 16 miljonit eurot) ja puhaskasum 20 miljonit eurot (2016: 11 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 72% (2016: 68%).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. aastal müügitulust 44,1% (2016: 49,4%).

	2017	2016
€ miljonites		
Müügitulu	24,404	16,048
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-8,223	-6,064
Intressikulud ja intressitulud	-1,505	-1,040
Neto üüritulu miinus finantskulud	14,676	8,944
Valitsemistasud	-0,969	-0,639
Muud tulud ja -kulud	-1,560	-1,231
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	12,147	7,074

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 31.12.2017 oli 222 miljonit eurot (31.12.2016: 194 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses ja põhivara moodustas varade mahust 209 miljonit eurot (31.12.2016: 176 miljonit eurot).

	31.12.2017	31.12.2016
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	162,090	129,891
Materiaalne põhivara	46,442	46,350
Muud pikaajalised varad	0,008	0,043
Käibevara, v.a raha	1,051	0,805
Netovõlg	-99,278	-83,314
Puhasväärtus (NAV)	110,313	93,7739
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	13,6665	11,6175

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 17,6% (2016: 5,6%), sisaldades 2017. aasta aprillis tehtud dividendimakset ning kaasnenud tulumaksukulu kokku summas 4,6 (2016: 2,7) miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks NAV kasvanud 22%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 24%. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,09% (31.12.2016: 1,15%).

Aasta kohta	31.12.2017	31.12.2016
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	19,5	16,0
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100	9,6	7,8
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹) x 100	24,0	17,8
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	3,5	3,8

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

Kinnisvaraportfell

2017. aastal tegi Kontsern ühe investeringu. Augustis soetati logistikakeskus aadressil Terminalo 8 ja 10 Kaunas, investeringu maht oli 16,2 miljoni eurot. Seisuga 31.12.2017 omab Kontsern viite investeringut:

Kinnistu	Aadress	Tüüp	Neto üüripind (m ²)	Soetamise aeg
€ tuhandetes				
Radisson Blu Sky hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	24 499	jaan. 15
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	büroohoone	12 650	nov. 15
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	11 720	veebr. 16
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	47 493	juuli. 16
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	logistikakeskus	27 895	aug. 17
Kokku			124 257	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,3 (31.12.2016: 5,5) aastat ning seisuga 31.12.2017 on kontsernil kokku 360 (31.12.2016: 342) üürilepingut. Ühegi üürilepingu üüritulu ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.



Kaunas Terminal logistikakeskus Leedus

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

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

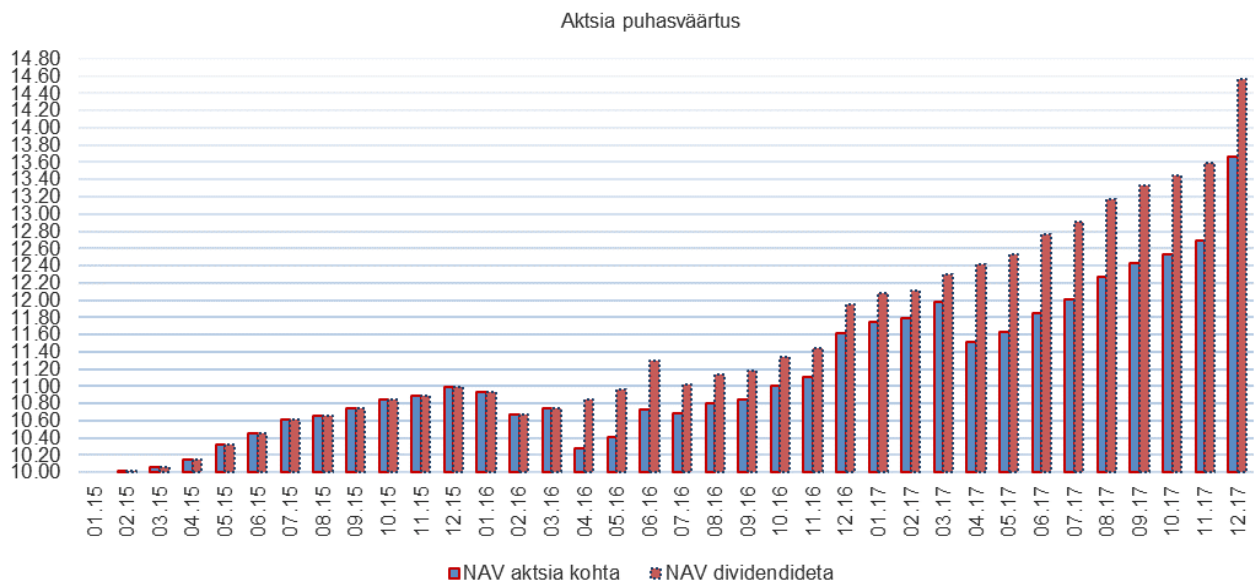
Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest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

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

Aktiainfo

Seisuga 31.12.2017 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 80,72 miljonit eurot:

	31.12..2017	31.12.2016
Aktsiate arv perioodi alguses	8 071 756	3 424 254
Perioodis emiteeritud aktsiaid	0	4 647 502
Aktsiate arv perioodi lõpus	8 071 756	8 071 756



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

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2017

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank Pensionifondid	69,4%
Luminor Pensionifondi	15,4%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	3,6%
SEB Bankas AB	2,6%
LHV Pensionifondid	1,2%
Ülejäänud	7,8%
	100%

Väljavaated 2018. aastale

Käesoleva aasta suurimaks kinnisvaraturu mõjutaks on kaks tegurit – Euroopa Keskpanga rahapoliitilised otsused ning Skandinaavia, eelkõige Rootsi ja Norra, kinnisvaraturu arengud. Võib eeldada, et ees ootab senise äärmiselt lõdva rahapoliitika karmistumine, ning keskpanga poolsete võlakirjade tugiosade lõppemine. Antud otsustega kaasneb euro kursi tugevnemine teiste valuutade suhtes, ning intressimäärade tõusu tulevikuootus. Otseselt ei pärsi see kinnisvaraturu arengut, küll aga muudab küsitavaks senise kiire kinnisvarahindade edasise kasvu. Sentimendi seisukohast kujuneb väga oluliseks Rootsi elukondlikul kinnisvaraturul toimuv trendi pööre, mis võib negatiivsete arengute korral jahutada välisinvestorite senist kasvavat optimismi Balti riikidesse investeerimise osas.

Eelpool toodud arvesse võttes on turul hetkel uute investeringute seisukohast riskide osakaal suurem kui pakutavad võimalused. See ei avalda otseselt mõju fondi tänasele kinnisvaraportfellile, pigem muudab juhtkonna konservatiivseks uute investeerimisotsuste langetamisel.

Fondi 2018. aasta peamiseks eesmärgiks on olemasoleva kinnisvaraportfelli juhtimine.

Juhtimine

11. aprillil 2017 toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2016. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi 4 000 000 eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid ei toimunud. Fondi põhikirja ja valitsemislepingu muudatuste kinnitamine seoses uue investeerimisfondide seaduse jõustumisega on kavandatud 2018. aasta korralisel üldkoosolekul.

Fondi nõukogus 2017. aastal muudatusi ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine.

Samuti ei toimunud muudatusi fondi juhatuse liikmete osas ning fondi juhatuse liikmed on alates asutamisest Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondivalitseja EFTEN Capital AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI 2017. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	24 404	16 048
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	5	-6 769	-5 201
Brutokasum		17 635	10 847
Turustuskulud	6	-1 454	-864
Üldhalduskulud	7	-4 800	-2 911
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	10 219	5 833
Muud äritulud	8	129	4
Muud ärikulud		-57	-4
Ärikasum		21 672	12 905
Finantstulud		5	1
Finantskulud	9	-1 506	-1 041
Kasum enne tulumaksu		20 171	11 865
Tulumaksukulu	10	-241	-1 357
Aruandeperioodi puhaskasum		19 930	10 508

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		19 930	10 508
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	52	457
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	557	-734
Muu koondkasum/-kahjum kokku		608	-277
Aruandeaasta koondkasum kokku		20 539	10 231

Lisad lehekülgedel 12-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	11 874	16 890
Nõuded ja viitlaekumised	12	886	663
Ettemakstud kulud	13	52	56
Varud		113	86
Käibevara kokku		12 925	17 695
Pikaajalised nõuded		0	1
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse		8	12
Kinnisvarainvesteeringud	14	162 090	129 891
Materiaalne põhivara	15	46 442	46 379
Põhivara kokku		208 540	176 283
VARAD KOKKU		221 465	193 978
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	2 649	2 299
Tuletisinstrumendid	19	703	1 260
Võlad ja ettemaksed	17	2 831	2 773
Lühiajalised kohustised kokku		6 183	6 332
Laenukohustised	16	100 335	90 481
Muud pikaajalised võlad	17	1 354	1 029
Edukustasu kohustis	18	3 236	1 041
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	44	1 321
Pikaajalised kohustised kokku		104 969	93 872
Kohustised kokku		111 152	100 204
Aktsiakapital	21	80 718	80 718
Ülekurss		2 321	2 321
Kohustuslik reservkapital	21	676	151
Riskimaandamise reserv	19	-703	-1 260
Ümberhindluse reserv	15	647	595
Jaotamata kasum		26 654	11 249
Omakapital kokku		110 313	93 774
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		221 465	193 978

Lisad lehekülgedel 12-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		19 930	10 508
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-5	-1
Finantskulud	9	1 506	1 041
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-10 219	-5 833
Edukustasu kohustise muutus	7	2 195	1 041
Põhivara kulum	15	337	295
Tulumaksukulu	10	241	1 357
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-5 946	-2 100
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		13 985	8 408
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-172	1 146
Varude muutus		-28	0
Rahavood äritegevusest kokku		13 785	9 554
Materiaalse põhivara soetus	15	-348	-191
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-6 284	-75 553
Tütaretevõtete soetus, netorahavoog	2	-6 289	-11 634
Muude investeeringute müük		8	0
Antud laenud	2	-275	0
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-13 187	-87 377
Saadud laenud	16	2 966	45 000
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-2 509	-1 180
Makstud intressid		-1 440	-1 123
Aktsiate emiteerimine		0	48 014
Makstud dividendid		-4 000	-2 127
Makstud dividendide tulumaks	10	-631	-532
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-5 614	88 052
RAHAVOOD KOKKU		-5 016	10 229
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	16 890	6 661
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-5 016	10 229
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	11 874	16 890

Lisad lehekülgedel 12-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2015	34 243	782	0	-526	138	3 019	37 656
Aktsiate emiteerimine	46 475	1 539	0	0	0	0	48 014
Eraldised reservkapitali	0	0	151	0	0	-151	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-2 127	-2 127
Tehingud omanikega kokku	46 475	1 539	151	0	0	-2 278	45 887
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	10 508	10 508
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	457	0	457
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-734	0	0	-734
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-734	457	10 508	10 231
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	-1 260	595	11 249	93 774
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	-1 260	595	11 249	93 774
Eraldised reservkapitali	0	0	525	0	0	-525	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-4 000	-4 000
Tehingud omanikega kokku	0	0	525	0	0	-4 525	-4 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	19 930	19 930
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	52	0	52
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum	0	0	0	557	0	0	557
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	557	52	19 930	20 539
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	-703	647	26 654	110 313

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

Lisad lehekülgedel 12-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

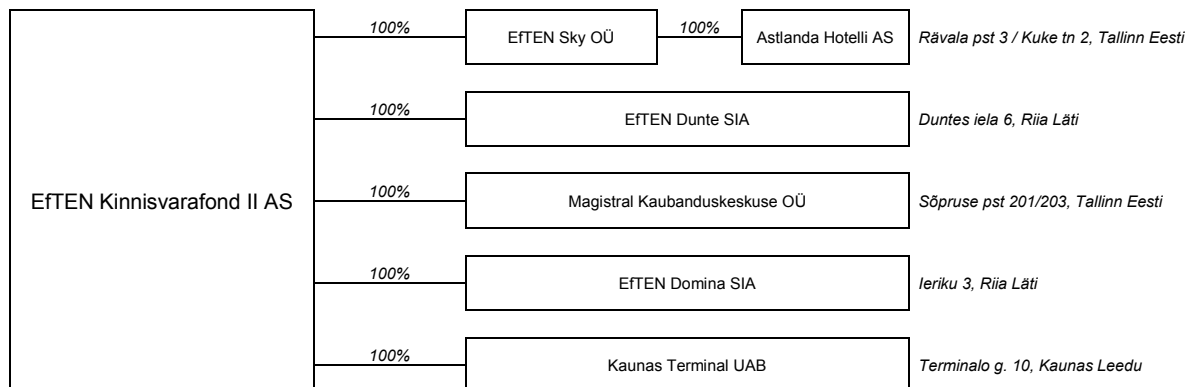
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2018. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2017 on järgmine:



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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused (rakendus 1. jaanuaril 2017 algavale aruandeperioodile). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern on uue standardi kohaselt nõutava informatsiooni avalikustanud lisa 20.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

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

Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist 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 õiglasest väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasest väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglasest väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglasest 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 õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglasest 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 krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt 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 käsitlenud hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Kontsern hindab, et IFRS 9 ei avalda olulist mõju finantsaruandlusele 01.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse kõrge reitinguga krediidiasutustes; seetõttu oodatava krediidikahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekita olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumendid) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid kajastatakse nii käesoleva kui ka kehtima hakkava standardi alusel õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande (kauplemisinstrumendid) või koondkasumiaruande (riskimaandamisinstrumendid).

Kontsern hindab, et IFRS 9 ei avalda olulist mõju riskimaandamisinstrumentide kajastamisele, kuna kõik 01.01.2018 seisuga riskimaandamisinstrumentidena kajastatud derivatiivid vastavad ka IFRS 9 riskimaandamiskriteeriumitele.

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

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). 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 rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

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

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

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

1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

Hindamise ebakindlus

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

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine

Juhtkond on hinnanud seisuga 31.12.2017 ümberhindluse (õiglane väärtus miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperdi poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. Kontsern omab maad ja ehitisi (Radisson Blu Sky hotelli), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning kehtivaid turutingimusi. Seisuga 31.12.2017 oli ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus kajastatud lisas 15.

b) Materiaalne põhivara: olulise lõppväärtusega varaobjektid

Kontserni juhatuse hinnangul on väga tõenäoline, et Radisson Blu Sky hotellihoone müüakse EFTEN Kinnisvarafond II AS 10 aastase tähtaja saabumisel. Juhatuse hinnangul on hoone hinnanguline lõppväärtus kümne aasta pärast vähemalt sama kõrge kui

soetusmaksumus, mistõttu on otsustatud jagada hotellihooone soetusmaksumus kaheks osaks - mitteamortiseeritav osa ning amortiseeruv osa. Lähtudes eeldusest, et hotellihooone praeguse seisundi säilitamiseks on vajalik teha põhivarainvesteeringuid aastas hinnanguliselt summas 150 tuhat eurot, määras juhatus kümne aasta jooksul amortiseeruvaks hooone soetusmaksumuse komponendiks 1 500 tuhat eurot. Ülejäänud osa hooone soetusmaksumusest allokeeritakse mitteamortiseeruvale osale.

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

c) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

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

d) Äriühendused ja varade soetused

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

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.

Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond II AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond II AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond II AS emettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond II AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritud, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond 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.

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

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

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

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti	Leedu
Kaubanduspinnad	Sõpruse pst 201/203, Tallinn	Ieriku 3, Riia	
Büroopinnad	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn	Duntes iela 6, Riia	
Logistikapinnad			Terminalo 8 ja 10, Kaunas
Hotellid ja restoranid	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn		

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

Investeering tütarvõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 25) on investeeringud tütarvõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtte 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 õiglases 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 ostenud 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 õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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

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

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

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

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasest väärtuses lepingu

sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumuleerunud 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 akumuleerunud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehing toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine

toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud 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.

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

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

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

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

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2017	31.12.2016
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
Astlanda Hotelli AS	Eesti	Hotelli operaatorfirma, Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia, Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia, Läti	100	100
Kaunas Terminal UAB	Leedu	Terminalo g. 10, Kaunas, Leedu	100	0

03.augustil 2017 soetas EFTEN Kinnisvarafond II AS 100%-lise tütarettevõtte Kaunas Terminal UAB eesmärgiga omandada kinnistud aadressil Terminalo 8 ja 10 Kaunas, Leedus. Ostutehingu käigus tasus Kontsern tütarettevõtte eest 6 473 tuhat eurot ja maksis tagasi soetatava ettevõtte pangalaenu 275 tuhat eurot. Kaunas Terminal UAB rahakontol oli soetuse hetkel 184 tuhat eurot.

Ettevõtte soetusega kaasnenud varade ning kohustuste õiglane väärtus oli järgmine:

	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	184
Nõuded ja ettemaksud	146
Kinnisvarainvesteering (lisa 14)	16 200
Pangalaen (lisa 16)	-9 995
Muud kohustised	-160
Netovara õiglane väärtus	6 375
Soetusmaksumus	6 375
Firmaväärtus	0

Seisuga 31.12.2017 on Kontsernil nõue müüja vastu 98 tuhat eurot.

Ühegi tütarettevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	11 212	5 227	2 279	2 143	540	0	10 373	8 679	0	0	24 404	16 048
Eesti	2 452	1 930	449	374	0	0	10 373	8 679	0	0	13 274	10 982
Läti	8 760	3 297	1 830	1 769	0	0	0	0	0	0	10 590	5 066
Leedu	0	0	0	0	540	0	0	0	0	0	540	0
Äritegevuse netotulu, s.h.	9 771	4 671	2 093	1 832	507	0	5 264	4 344	0	0	17 635	10 847
Eesti	2 397	1 936	330	218	0	0	5 264	4 344	0	0	7 992	6 498
Läti	7 374	2 735	1 763	1 614	0	0	0	0	0	0	9 137	4 349
Leedu	0	0	0	0	507	0	0	0	0	0	507	0
Ärikasum, s.h.	14 509	8 548	1 828	1 597	1 807	0	3 599	2 902	-70	-141	21 672	12 905
Eesti	1 831	3 515	260	129	0	0	3 599	2 902	-70	-141	5 620	6 405
Läti	12 678	5 033	1 568	1 468	0	0	0	0	0	0	14 245	6 500
Leedu	0	0	0	0	1 807	0	0	0	0	0	1 807	0
EBITDA, s.h.	7 866	3 696	1 864	1 653	455	0	3 871	3 203	-70	-141	13 985	8 409
Eesti	2 026	1 660	296	185	0	0	3 871	3 203	-70	-141	6 123	4 906
Läti	5 840	2 036	1 568	1 468	0	0	0	0	0	0	7 407	3 504
Leedu	0	0	0	0	455	0	0	0	0	0	455	0
Ärikasum											21 672	12 905
Neto finantskulu											-1 501	-1 040
Kasum enne tulumaksukulu											20 171	11 865
Tulumaksukulu (lisa 10)											-241	-1 357
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											19 930	10 508

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes										
Kinnisvara-investeeringud (lisa 14)										
Eesti	26 090	26 320	0	0	0	0	0	0	26 090	26 320
Läti	94 346	80 051	23 764	23 520	0	0	0	0	118 110	103 571
Leedu	0	0	0	0	17 890	0	0	0	17 890	0
Kinnisvara-investeeringud kokku	120 436	106 371	23 764	23 520	17 890	0	0	0	162 090	129 891
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	3	2	6 000	6 000	0	0	40 390	40 350	46 393	46 352
Läti	49	27	0	0	0	0	0	0	49	27
Leedu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Põhivara kokku	52	29	6 000	6 000	0	0	40 390	40 350	46 442	46 379
Muud pikaajalised varad									8	13
Netovõlg									-99 278	-83 314
Muud lühiajalised varad									1 051	805
NETOVARA									110 313	93 774

2017. ja 2016. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Ühegi üürilepingu üüritulu ei üle 10% konsolideeritud üüritulust.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	2 078	1 974
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	1 722	1 683
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	356	291
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	9 238	4 546
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	9 171	4 486
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	67	61
Üüritulu laopindadelt	539	0
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	539	0
Muu müügitulu üüripindadelt	2 175	849
Hotelli majutustulu	7 242	6 039
Hotelli toitlustamise tulu	1 916	1 796
Hotelli konverentsitulu, muu tulu	1 215	844
Muud müügitulud	1	1
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	24 404	16 048

Geograafilised piirkonnad	2017	2016
€ tuhandetes		
Eesti	13 274	10 982
Läti	10 590	5 066
Leedu	540	0
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	24 404	16 048

5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud

Müüdüd teenuste ja kaupade kulu	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 070	-398
Hotelli majutuse otsekulud	-797	-641
Hotelli toitlustamise otsekulud	-914	-741
Hotelli litsentsitasud	-334	-316
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-165	-132
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-1 877	-1 538
Operaatoritegevuse halduskulud	-618	-602
Vara kindlustus	-69	-80
Maamaks	-454	-238
Muud haldustegevuse kulud	-82	-214
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-336	-295
Parenduskulud	-24	-52
Nõuete allahindlus	-29	47
Müüdüd teenuste ja kaupade kulu kokku	-6 769	-5 201

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-22	-5
Palgakulud, s.h.maksud	-168	-144
Reklaam, reklaamüritused	-962	-454
Korporatiivturundus	-302	-260
Turustuskulud kokku	-1 454	-864

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-969	-639
Bürookulud	-212	-212
Palgakulud, s.h maksud	-997	-639
Konsultatsioonikulud	-301	-268
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-2 195	-1 041
Muud üldhalduskulud	-125	-112
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-1	0
Üldhalduskulud kokku	-4 800	-2 911

8 Muud äritulud

Muud äritulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	121	2
Muud tulud	8	2
Muud äritulud kokku	129	4

9 Finantskulud

Finantskulud	2017	2016
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-1 506	-1 041
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-1 139	-645
	-367	-396
Finantskulud kokku	-1 506	-1 041

10 Tulumaks

	2017	2016
€ tuhandetes		
Läti ja Leedu tütarettevõtete tulumaksukulu	390	-826
Tulumaksukulu dividendidelt	-631	-532
Tulumaksukulu kokku	-241	-1 357

Seoses ettevõtte tulumaksu arvestuspõhimõtete muutumisega Lätis vähendas Kontsern 31.12.2017 seisuga edasilükkunud tulumaksukohustust 1 027 tuhande euro võrra.

Kontsernil on seisuga 31.12.2017 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 44 tuhat eurot seoses Leedus asuva tütarettevõtte maksuamortisatsiooni kasutamise (31.12.2016: edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 321 tuhat eurot seoses Lätis asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamise). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	11 820	16 821
Raha kassas	54	69
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 20)	11 874	16 890

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	634	611
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-50	-29
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 20)	584	582
Muud lühiajalised nõuded		
Nõue äriühenduse soetusest (lisa 2)	98	0
Muud lühiajalised nõuded	22	19
Muud lühiajalised nõuded kokku	120	19
Viitlaekumised		
Muud viitlaekumised	182	62
Viitlaekumised kokku	182	62
Nõuded kokku	886	663

Nõuded ostjate vastu:	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Aegumata	337	360
Aegunud, s.h	297	251
<i>Kuni 30 päeva</i>	206	142
<i>30-60 päeva</i>	22	56
<i>Üle 60 päeva</i>	69	53
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-50	-29
Nõuded ostjate vastu kokku	584	582

13 Ettemakstud kulud

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	2	2
Ettemaksed kindlustuse eest	10	9
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	3	20
Tulevaste perioodide kulud	37	25
Ettemaksed kokku	52	56

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2017 omab Kontsern ühte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2017	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest
€ tuhandetes						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	23 746	23 764	11%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 720	veebr. 16	24 000	26 090	12%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	74 500	94 315	43%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	27 895	aug. 17	16 200	17 890	8%
Kokku		99 758		138 446	162 059	73%

2017. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara- investeeringud	Ettemaksed kinnisvara- investeeringute eest	Kinnisvara- investeeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2015	23 746	0	23 746
Soetused ja arendused	74 500	301	74 801
Soetused äriühendustest	24 000	0	24 000
Kapitaliseeritud parendused	1 511	0	1 511
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	5 833	0	5 833
Saldo seisuga 31.12.2016	129 590	301	129 891
Soetused ja arendused	5 780	0	5 780
Soetused äriühendustest (lisa 2)	16 200	0	16 200
Ümberklassifitseerimised	270	-270	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	10 219	0	10 219
Saldo seisuga 31.12.2017	162 059	31	162 090

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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	11 432	6 169
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-1 533	-711
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	31	301
Laenukohustiste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	162 059	129 590

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	11 467	9 155
1-5 aastat	22 974	21 971
Üle 5 aasta	6 312	7 050
Kokku	40 753	38 176

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 Kontserni aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	23 764	Diskonteeritud rahavood	1 687	7,60%	7,0%	11,67
Logistikapinnad	17 890	Diskonteeritud rahavood	1 459	8,6%	8,5%	4,54
Kaubanduspinnad	120 405	Diskonteeritud rahavood	9 569	8,6%-7,5%	7,2%-7,6%	13,99
Kokku	162 059					

Seisuga 31.12.2016

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

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2017 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangutele ja eeldustele, mis tehti soetamisel:

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
<i>€ tuhandetes</i>								
					<i>Õiglase väärtus</i>			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-2 554	2 526	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	25 624	25 100	24 580
					0,0%	24 260	23 764	23 280
					0,5%	23 080	22 610	22 152
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-1 900	1 880	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 030	18 650	18 280
					0,0%	18 250	17 890	17 540
					0,5%	17 560	17 220	16 880
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-14 155	14 045	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	129 400	126 760	124 168
					0,0%	122 900	120 405	117 960
					0,5%	117 233	114 860	112 553

Seisuga 31.12.2016

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

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

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 2 ja 20.

15 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised ¹	Amortiseeritavad ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
€ tuhandetes						
Jääkväärtus 31.12.2016	44 539	1 212	248	322	58	46 379
Soetusmaksumus 31.12.2016	44 539	1 500	394	898	58	47 389
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	0	-288	-146	-576	0	-1 010
Ostud	0	0	87	216	45	348
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	52	-52	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	52	0	0	0	0	52
Amortisatsioonikulu	0	-150	-45	-142	0	-337
Jääkväärtus 31.12.2017	44 591	1 062	290	448	51	46 442
Soetusmaksumus 31.12.2017	44 591	1 500	481	1 166	51	47 789
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	0	-438	-191	-718	0	-1 347

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

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

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised
Jääkväärtus 31.12.2016	43 944	1 212
Soetusmaksumus 31.12.2016	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	0	-288
Amortisatsioonikulu	0	-150
Jääkväärtus 31.12.2017	43 944	1 062
Soetusmaksumus 31.12.2017	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	0	-438

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 31.12.2017 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 31.12.2017 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 45 006 (seisuga 31.12.2016: 45 156) 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. 31.12.2017 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	45 653	Diskonteeritud rahavood	3 473	8,1%	7,0%	13,39
Kokku	45 653					

Seisuga 31.12.2016

	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	45 751	Diskonteeritud rahavood	3 273	8,1%	7,0%	13,39
Kokku	45 751					

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2017 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
<i>€ tuhandetes</i>				<i>Õiglane väärtus</i>				
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-4 920	4 900	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	49 193	48 920	47 193
					0,0%	47 340	45 653	45 460
					0,5%	44 353	44 190	42 573

Seisuga 31.12.2016

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

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

	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulu hotelli operaatoritegevusest	10 373	8 679
Operaatoritegevuse otsekulud	-4 772	-4 028
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	423	351
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-127	-168
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-337	-294
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	45 653	45 752

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	454	401
2-5 aastat	683	817
Üle 5 aasta	410	242
Kokku	1 547	1 460

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2017 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 31.12.2017	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.19	0,708%	hüpoteek - Rävåla 3, Astlanda Hotelli AS käendus	45 653	20,8%
SEB	Läti	4 420	4 106	30.11.20	1,30%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	23 764	3,7%
SEB	Läti	9 780	9 034	30.11.20	1,30%			8,2%
Danske	Eesti	12 000	11 250	25.02.21	1,35%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	26 090	10,2%
Luminor	Läti	27 360	26 334	25.06.21	1,30%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	94 315	23,9%
Luminor	Läti	20 640	19 832	25.06.21	1,30%			18,0%
Luminor	Leedu	9 720	9 549	30.06.22	1,37%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	17 890	8,7%
Kokku		106 920	103 105				207 712	93%

Lühiajalised laenukohustised	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 691	2 339
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-42	-40
Lühiajalised laenukohustised kokku	2 649	2 299

Pikaajalised laenukohustised	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustised kokku	102 984	92 781
sh. kohustiste lühiajaline osa	2 649	2 299
<i>Pangalaenu</i>	2 691	2 339
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-42	-40
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	100 335	90 481
<i>Pangalaenu</i>	100 414	90 589
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-79	-107

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	2 691	2 339
2-5 aastat	100 414	90 589
Pangalaenude tagasimaksed kokku	103 105	92 928

Pangalaenu saldodes toimusid 2017. aastal järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2016	Saadud laenu	Lisandunud äriühenduse kaudu	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 31.12.2017
€ tuhandetes					
SEB	23 000	0	0	0	23 000
SEB	4 257	0	0	-152	4 106
SEB	9 370	0	0	-336	9 034
Danske Bank	11 661	0	0	-411	11 250
Luminor Bank	44 640	2 966	0	-1 440	46 166
Luminor Bank	0	0	9 720	-171	9 549
Kokku	92 928	2 966	9 720	-2 509	103 105

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisas 2 ja 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele	745	1 224
Võlad tarnijatele	745	1 224
Maksuvõlad		
Käibemaks	255	189
Ettevõtte tulumaks	427	264
Üksikisiku tulumaks	55	49
Sotsiaalmaks	121	103
Muud maksuvõlad	14	12
Maksuvõlad kokku	872	617
Viitvõlad		
Intressivõlad	14	15
Võlad töövõtjatele	200	168
Üürnike tagatisrahad	413	368
Muud viitvõlad	511	316
Viitvõlad kokku	1 138	868
Ettemaksed		
Saadud ostjate ettemaksed	73	57
Muud ettemakstud tulud	3	8
Ettemaksed kokku	76	65
Võlad ja ettemaksed kokku	2 831	2 773

Pikaajalised võlad

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 354	1 029
Muud pikaajalised võlad kokku	1 354	1 029

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 20.

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2017 arvestanud edukustasu kohustust summas 3 236 (seisuga 31.12.2016: 1 041) tuhat eurot. Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7).

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2017 oli Kontsernil kolm intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 58 883 tuhat eurot (31.12.2016: kaks lepingut nominaalväärtuses 50 360 tuhat eurot) .

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

Tuletistehingute lõpptähtaeg on 2021. ja 2022. aastal, tehingute baasintressiks 1 või 3 kuu EURIBOR. Kontserni ujuv intressimäär on intressimäära vahetuslepingu kohaselt fikseeritud tasemetel 0-0,65%.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on lepingupartneriteks olevate pankade noteering, tuletistehingu õiglane väärtus oli seisuga 31.12.2017 negatiivne summas 703 tuhat eurot (31.12.2016: negatiivne summas 1 260 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2017. aastal 367 tuhat eurot (2016. a. 396 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 20.

20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	11 874	16 890
Nõuded ostjate vastu	12	584	582
Finantsvarad kokku		12 458	17 472
Finantskohustused			
Laenukohustused	16	102 984	92 780
Võlad tarnijatele	17	745	1 224
Üürnike tagatisrahad	17	1 767	1 397
Viitvõlad	17	511	316
Edukustasu kohustus	18	3 236	1 041
Finantskohustused korrigeeritus soetusmaksimumes		109 243	96 758
Tuletisväärtpaperid (intressideriivideid)	19	703	1 260
Finantskohustused õiglasel väärtusel		703	1 260
Finantskohustused kokku		109 946	98 018

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2017. aastal järgmised muutused:

	Seisuga 31.12.2016	Muutus rahavoogudes	Mitterahaline muutus			Seisuga 31.12.2017
			Lisandumine äriühendusest	Õiglase väärtuse muutus	Muud mitterahalised liikumised	
€ tuhandetes						
Laenukohustused	92 780	484	9 720	0	0	102 984
Võlad tarnijatele	1 224	-576	97	0	0	745
Üürnike tagatisrahad	1 397	350	20	0	0	1 767
Viitvõlad	316	170	25	0	0	511
Edukustasu kohustus	1 041	0	0	0	2 195	3 236
Tuletisväärtpaberid (intressiderivaatiivid)	1 260	0	0	-557	0	703
Finantskohustused kokku	98 018	428	9 862	-557	2 195	109 946

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

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressiderivaatiivid. 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 31.12.2017 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil ning on seotud 1-kuu või 3-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu EURIBOR kõikus 2017. aastal tasemel -0,366% kuni -0,375% (2016: -0,21% kuni -0,374%) ja 3-kuu EURIBOR tasemel -0,318% kuni -0,332% (2016: -0,132% kuni -0,139%) . Kontserni laenulepingute eritingimused näevad võla kattekordaja püsimise üle 3,0 taseme. Seisuga 31.12.2017 oli Kontserni võla kattekordaja tasemel 3,5 (31.12.2016: 3,8).

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

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

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

Intressiriski maandamiseks on Kontsern sõlminud kolm intressi-swapi lepingut:

Asukohariik	Lepingu nominaalsumma, € tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	Õiglane väärtus, € tuhandetes	
				31.12.2017	31.12.2016
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-579	-996
Luminor Läti	26 334	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	-42	-264
Luminor Leedu	9 549	3-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.06.2022	-82	0
Kokku	58 883			-703	-1 260

Seisuga 31.12.2017 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 57% (31.12.2016: 54%).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2017 oli negatiivne kogusummas 703 tuhat eurot (31.12.2016: negatiivne kogusummas 1 260 tuhat eurot) (lisa 19).

Likviidsusrisk

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

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

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

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

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	192	662	1 794	100 336	0	102 984
Intressimaksud	126	377	999	2 670	0	4 173
Intressideriivide võlad	0	0	0	703	0	703
Intressikohustused	14	0	0	0	0	14
Võlad hankijatele	745	0	0	0	0	745
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	3 236	3 236
Üürnike tagatisrahad	4	177	232	1 034	320	1 767
Viitvõlad	511	0	0	0	0	511
Finantskohustused kokku	1 593	1 217	3 025	104 743	3 556	114 133

Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	191	574	1 534	90 481	0	92 780
Intressimaksud	111	330	872	3 230	0	4 543
Intressideriivide võlad	0	0	0	263	996	1 259
Intressikohustused	15	0	0	0	0	15
Võlad hankijatele	1 224	0	0	0	0	1 224
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	1 041	1 041
Üürnike tagatisrahad	4	63	301	799	230	1 397
Viitvõlad	316	0	0	0	0	316
Finantskohustused kokku	1 862	967	2 706	94 774	2 267	102 575

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 krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne lepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	337	360
Aegunud, s.h	297	251
<i>Kuni 30 päeva</i>	206	142
<i>30-60 päeva</i>	22	56
<i>Üle 60 päeva</i>	69	53
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-50	-29
Nõuded ostjate vastu kokku	584	582

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	11 874	16 890
Nõuded ostjate vastu	584	582
Maksimaalse krediidirisk kokku	12 458	17 472

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

Reiting	31.12.2017	31.12.2016
A1	2 418	1 741
Aa3	9 402	15 079
Kokku	11 820	16 821

Kapitalijuhtimine

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

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse Eestis ja Lätis. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et ühte investeerimisobjekti ei investeerita rohkem kui 30% fondi varade väärtusest. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeingu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeingu 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 31.12.2017 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) 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 19), mille õiglase väärtuse saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuotustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades *zero-rate* määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasest väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediitiasutustelt saadud infot.

21 Aktsiakapital

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

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2017 on 80 718 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2017 seisuga 8 071 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Aruandeperioodil kanti jaotamata puhaskasumist 525 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali (2016: 151 tuhat eurot).

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	26 654	11 249
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 331	2 250
Dividendidena on võimalik välja maksta	21 323	8 999

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017 ning 31.12.2016.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

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

Läti ja Leedu

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

23 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond II AS loeb seotud osapoolteks:

- 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 969 (2016.a. 639) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetele raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 79 (2016.a. 62) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 133 (2016.a. 124) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 3 041 (2016.a. 2 321) 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.

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	2017	2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	910	587
Brutokasum	910	587
Üldhalduskulud	-1 081	-729
Muud äritulud	100	0
Kasum tütarettevõtetest	16 424	7 796
Dividenditulu	4 000	2 127
Finantstulud	186	450
Kasum enne tulumaksu	20 539	10 232
Aruandeaasta koondkasum kokku	20 539	10 232

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 514	7 436
Nõuded ja viitlaekumised	44	476
Käibevara kokku	1 558	7 912
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	103 358	77 960
Pikaajalised nõuded	5 408	7 908
Põhivara kokku	108 766	85 868
VARAD KOKKU	110 324	93 781
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad	11	7
Lühiajalised kohustused kokku	11	7
Kohustused kokku	11	7
Omakapital		
Aktsiakapital	80 718	80 718
Ülekurss	2 321	2 321
Kohustuslik reservkapital	676	151
Jaotamata kasum	26 598	10 584
Omakapital kokku	110 313	93 774
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	110 324	93 781

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2017	2016
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	20 539	10 232
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-186	-450
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-16 424	-7 796
Saadud dividendid	-4 000	-2 127
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-20 610	-10 373
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-71	-141
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-36	2
Rahavood äritegevusest kokku	-107	-140
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus ja asutamine	-6 474	-42 501
Antud laenud	-725	-28
Antud laenude tagasimaksud	725	28
Saadud dividendid	4 000	2 127
Saadud intressid	659	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-1 815	-40 374
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	0	48 013
Makstud dividendid	-4 000	-2 127
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-4 000	45 886
RAHAVOOD KOKKU	-5 922	5 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 436	2 063
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 922	5 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 514	7 436

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2015	34 243	782	0	2 631	37 656
Aktsiate emiteerimine	46 475	1 538	0	0	48 013
Makstud dividendid	0	0	0	-2 127	-2 127
Eraldised reservkapitali	0	0	151	-151	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	10 232	10 232
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	10 584	93 774
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	10 584	93 774
Makstud dividendid	0	0	0	-4 000	-4 000
Eraldised reservkapitali	0	0	525	-525	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	20 539	20 539
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	26 598	110 313

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	110 313	93 774
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-103 358	-77 960
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	103 358	77 960
Kokku	110 313	93 774



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond II AS-i (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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


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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2018

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2017	26 654 182
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	996 519
Dividendide jaotamine	7 022 428
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	18 635 235

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas
Juhatuse liige

Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

28. veebruar 2018. a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. a majandusaasta aruandele

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

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2017	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	910	100%	jah