



Konsolideeritud I poolaasta aruanne 2018

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2018

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2018

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2018. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE	9
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid.....	9
1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest.....	9
2 Tütarettevõtted.....	15
3 Segmendiaruandlus.....	16
4 Müügitulu.....	17
5 Müüdü teenuste ja kaupade kulud.....	17
6 Turustuskulud	18
7 Üldhalduskulud	18
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	18
9 Finantskulud.....	19
10 Tulumaks	19
11 Raha ja raha ekvivalendid	19
12 Nõuded ja viitlaekumised.....	20
13 Ettemakstud kulud	20
14 Kinnisvarainvesteeringud	21
15 Materiaalne põhivara	23
16 Laenukohustused	25
17 Võlad ja ettemaksed	27
18 Edukustasu kohustus.....	27
19 Tuletisinstrumendid.....	28
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine.....	28
21 Aktsiakapital.....	32
22 Tingimuslikud kohustused	32
23 Tehingud seotud osapooltega	32
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	33
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	34
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	35
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	36
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta poolaasta aruandele	37

TEGEVUSARUANNE

Juhatuse esimehe kommentaar

Käesoleva aasta esimeses poolaastas omandas EFTEN Kinnisvarafond II 8%-lise sisenemistootlusega oma kuuenda investeeringu - Marienthali ärimaja Tallinnas, Mustamäel. Lisaks on fondile häid tulemusi toonud Radisson Sky Blu hotell ja Domina keskuse täielik käivitumine pärast põhjalikku ümberehitust. EFTEN Kinnisvarafond II AS on oma äriplaani järgse fondimahu poolaasta lõpu seisuga ületanud. Seoses sellega peatab fondivalitseja uute investeeringute tegemise fondi ning toob 2018. aasta teises pooles turule ainult institutsionaalsetele investoritele suunatud EFTEN Real Estate Fund IV, mis jätkab EFTEN Kinnisvarafond II'e senist *core and core plus* investeerimisstrateegiat.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2018. aasta kuue kuu müügitulu oli 14 miljonit eurot (2017.a. kuus kuud: 11 miljonit eurot) ja puhaskasum 7,6 miljonit eurot (2017.a. kuus kuud: 5,4 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 74% (2017. a. kuus kuud: 70%).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2018. aasta esimesel poolaastal müügitulust 42% (2017.a. esimene poolaasta: 47%).

	I poolaasta	
	2018	2017
€ miljonites		
Müügitulu	13,892	10,961
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-4,430	-3,938
Intressikulud ja intressitulud	-0,822	-0,688
Neto üüritulu miinus finantskulud	8,640	6,335
Valitsemistasud	-0,578	-0,473
Muud tulud ja -kulud	-0,796	-0,736
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	7,266	5,126

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

Kontserni varade maht seisuga 30.06.2018 oli 252 miljonit eurot, s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses ja põhivara moodustas varade mahust 237 miljonit eurot.

	30.06.2018	31.12.2017
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	189,739	162,090
Materiaalne põhivara	47,546	46,442
Muud pikaajalised varad	0,052	0,008
Käibevara, v.a raha	1,277	1,051
Netovõlg	-111,736	-99,278
Puhasväärtus (NAV)	126,878	110,313
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	13,7704	13,6665

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus kasvas poole aastaga 0,8%, sisaldades 2018. aasta aprillis tehtud dividendimakset ning kaasnenud tulumaksukulu kokku summas 7,8 miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks NAV kasvanud 5,8%. Investeeringute kapitali tootlus (ROIC) oli 25,5%. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,17% (31.12.2017: 1,09%).

Aasta kohta	30.06.2018	31.12.2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)	20,2	19,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)	9,9	9,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)	25,5	24,0
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	3,7	3,5

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

Kinnisvaraportfell

2018. aasta esimeses pooles tegi Kontsern ühe investeeingu. Aprillis soetati büroo- ja kaubanduskeskus Tallinnas aadressil Mustamäe tee 16, investeeingu maht oli 24,8 miljoni eurot. Seisuga 30.06.2018 omab Kontsern kuute investeeingu:

Kinnistu	Aadress	Tüüp	Neto üüripind (m2)	Soetamise aeg
Radisson Blu Sky hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	24 499	jaan. 15
Duntes Büroji 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	28 114	aug. 17
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	Büroo- ja kaubanduskeskus	13 990	aprill 18
Kokku			138 466	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,7 (31.12.2017: 3,3) aastat ning seisuga 30.06.2018 on kontsernil kokku 397 (31.12.2017: 360) üürilepingut. Ühegi üürilepingu üüritulu ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2018. ja 2017. aastal hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ.

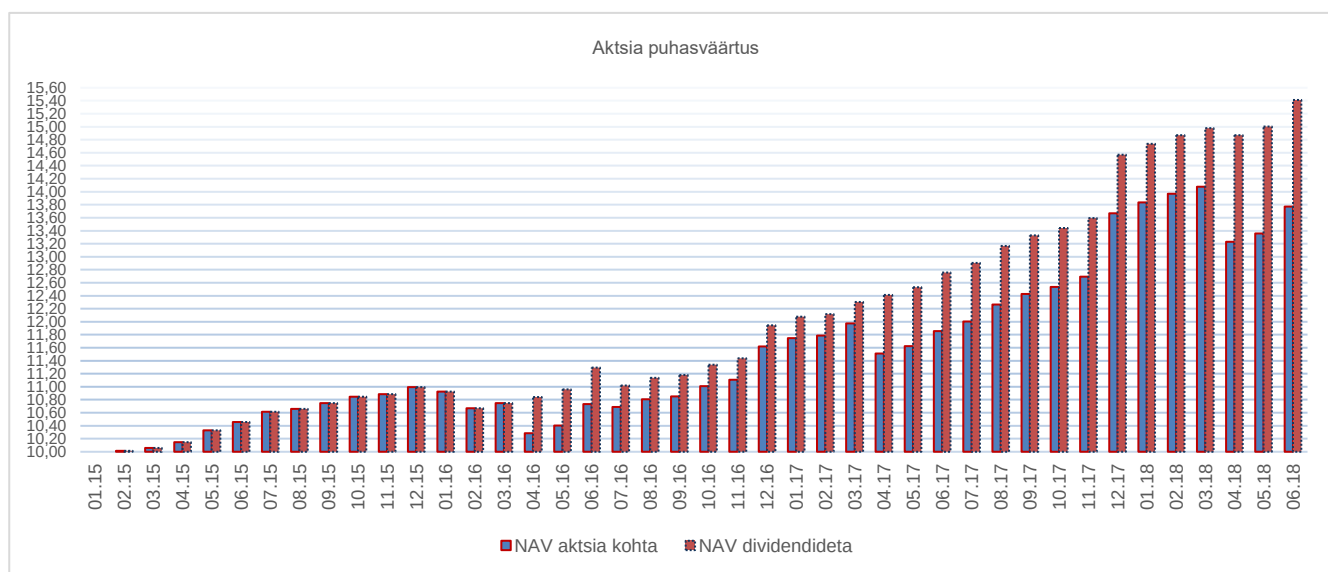
Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest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

Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2018 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 92,14 miljonit eurot:

	30.06.2018	31.12.2017
Aktsiate arv perioodi alguses	8 071 756	8 071 756
Perioodis emiteeritud aktsiaid	1 142 000	0
Aktsiate arv perioodi lõpus	9 213 756	8 071 756



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

2018. aastal on makstud aktsionäridele dividende kokku 7 (2017: 4) miljonit eurot.

KONSOLIDEERIMISGRUPI 2018. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2018	2017
€ tuhandetes			
Müügitulu	4; 3	13 892	10 961
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	5	-3 602	-3 279
Brutokasum		10 290	7 682
Turustuskulud	6	-828	-659
Üldhalduskulud	7	-1 991	-1 377
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	1 851	1 088
Muud äritulud	8	18	14
Muud ärikulud	8	-3	-44
Ärikasum		9 337	6 704
Finantstulud		0	1
Finantskulud	9	-823	-689
Kasum enne tulumaksu		8 514	6 016
Tulumaksukulu	10	-875	-616
Aruandeperioodi puhaskasum		7 639	5 400

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2018	2017
€ tuhandetes			
Aruandeperioodi puhaskasum		7 639	5 400
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	1 155	-22
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	-167	534
Muu koondkasum/-kahjum kokku		988	512
Aruandeperioodi koondkasum kokku		8 627	5 912

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	13 475	11 874
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 059	886
Ettemakstud kulud	13	104	52
Varud		114	113
Käibevara kokku		14 752	12 925
Pikaajalised nõuded		44	0
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	189 739	162 090
Materiaalne põhivara	15	47 546	46 442
Põhivara kokku		237 337	208 540
VARAD KOKKU		252 089	221 465
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	26 027	2 649
Tuletisinstrumentid	19	870	703
Võlad ja ettemaksed	17	2 358	2 831
Lühiajalised kohustised kokku		29 255	6 183
Laenukohustised	16	90 449	100 335
Muud pikaajalised võlad	17	1 593	1 354
Edukustasu kohustis	18	3 838	3 236
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	76	44
Pikaajalised kohustised kokku		95 956	104 969
Kohustised kokku		125 211	111 152
Aktsiakapital	21	92 138	80 718
Ülekurss	21	5 861	2 321
Kohustuslik reservkapital		1 673	676
Riskimaandamise reserv	19	-870	-703
Ümberhindluse reserv	15	1 802	647
Jaotamata kasum	22	26 274	26 654
Omakapital kokku		126 878	110 313
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		252 089	221 465

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2018	2017
€ tuhandetes			
Puhaskasum		7 639	5 400
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-1	-1
Finantskulud	9	823	689
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 851	-1 088
Edukustasu kohustise muutus	7	602	198
Põhivara kulum	15	185	158
Tulumaksukulu	10	875	616
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		633	572
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		8 272	5 972
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-380	-86
Varude muutus		0	-20
Rahavood äritegevusest kokku		7 892	5 867
Materiaalse põhivara soetus	15	-134	-267
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-26 045	-4 549
Tütarettevõtete soetus, netorahavoog		98	0
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-26 080	-4 815
Saadud laenud	16	14 900	2 160
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 408	-1 168
Makstud intressid		-816	-668
Aktsiate emiteerimine	21	14 960	0
Makstud dividendid		-7 022	-4 000
Makstud dividendide tulumaks	10	-825	-631
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		19 789	-4 307
RAHAVOOD KOKKU		1 601	-3 256
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	11 874	16 890
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 601	-3 256
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	13 475	13 634

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes							
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	-1 260	595	11 249	93 774
Eraldised reservkapitali	0	0	525	0	0	-525	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-4 000	-4 000
Tehingud omanikega kokku	0	0	525	0	0	-4 525	-4 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	5 400	5 400
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	-22	0	-22
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum	0	0	0	534	0	0	534
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	534	-22	5 400	5 912
Saldo 30.06.2017	80 718	2 321	676	-726	573	12 124	95 686
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	-703	647	26 654	110 313
Aktsiate emiteerimine	11 420	3 540	0	0	0	0	14 960
Eraldised reservkapitali	0	0	997	0	0	-997	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-7 022	-7 022
Tehingud omanikega kokku	11 420	3 540	997	0	0	-8 019	7 938
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	7 639	7 639
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	1 155	0	1 155
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-167	0	0	-167
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-167	1 155	7 639	8 627
Saldo 30.06.2018	92 138	5 861	1 673	-870	1 802	26 274	126 878

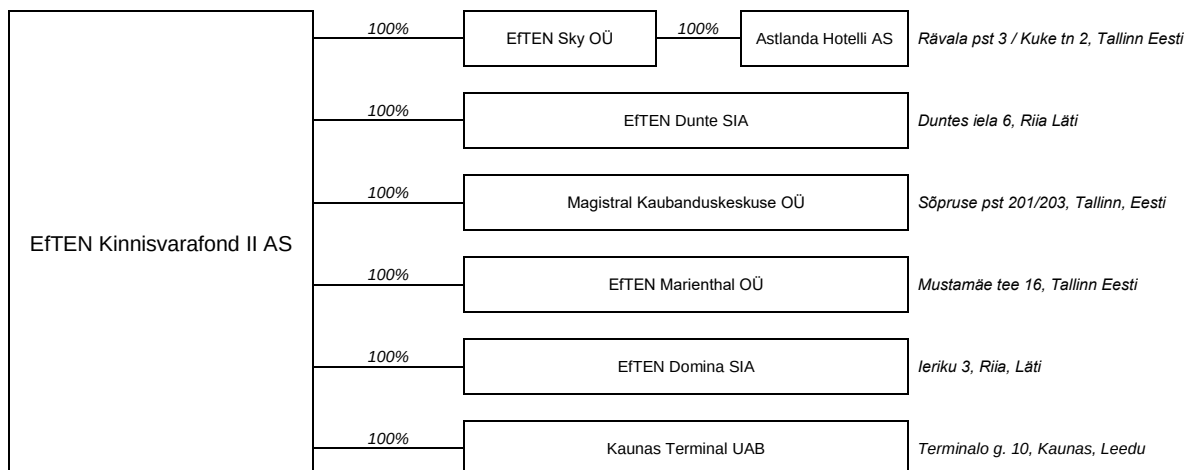
Aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19, 21 ja 22.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2018 on järgmine:



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

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

Ekki 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 poolaasta aruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdakonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine

Juhtkond on hinnanud seisuga 30.06.2018 ümberhindluse (õiglase väärtus miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperdi poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. Kontsern omab maad ja ehitisi (Radisson Blu Sky hotelli), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning kehtivaid turutingimusi. Seisuga 30.06.2018 oli ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiine väärtus kajastatud lisas 15.

b) Materiaalne põhivara: olulise lõppväärtusega varaobjektid

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

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

c) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtusest. 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) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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 ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond II AS emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglasest väärtusest hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond II AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise poolaasta aruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

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

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

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti	Leedu
Kaubandus	Sõpruse pst 201/203, Tallinn	Ieriku 3, Riia	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
Büroo	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn	Duntes iela 6, Riia	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
Logistika			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 tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Tulu kajastamine

Tulu mõõdetakse tavapärase äritegevuse käigus kaupade müügi ja teenuste osutamise eest saadud või saadava tasu 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 ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu 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 õiglases 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 õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2018. ja 2017. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu ja nõuded“.

Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenu ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud 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 märkimisväärselt 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 õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära *swap*-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Omakapitalis akumulunud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu riski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumulunud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehingu toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

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

Maad ja ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhinnatud väärtuses, mis on vara õiglane väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulunud 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 kuldes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhinnatud väärtuste vahest tulenev kulumi 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 otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused kajastatakse põhivarana juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning kui varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja 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 „müügioote põhivaraks“. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui 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 poolaasta aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Edukustasukohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni 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 ajutistelt 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, %	
			30.06.2018	31.12.2017
Emaettevõte				
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	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	100	0

08.veebruaril 2018 asutas EFTEN Kinnisvarafond II AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Marienthal OÜ. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada kinnistu aadressil Mustamäe tee 16 Tallinnas, Eestis (lisa 14).

Ühegi tütarettevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	6 271	5 162	1 397	1 142	718	0	5 506	4 657	0	0	13 892	10 961
Eesti	1 378	1 307	463	223	0	0	5 506	4 657	0	0	7 347	6 187
Läti	4 893	3 855	934	919	0	0	0	0	0	0	5 827	4 774
Leedu	0	0	0	0	718	0	0	0	0	0	718	0
Äritegevuse netotulu, s.h.	5 468	4 425	1 313	1 045	702	0	2 807	2 212	0	0	10 290	7 682
Eesti	1 332	1 274	408	157	0	0	2 807	2 212	0	0	4 547	3 643
Läti	4 136	3 151	905	888	0	0	0	0	0	0	5 041	4 039
Leedu	0	0	0	0	702	0	0	0	0	0	702	0
Ärikasum, s.h.	5 463	4 285	1 272	991	804	0	1 858	1 506	-60	-78	9 337	6 704
Eesti	1 779	988	314	125	0	0	1 858	1 506	-60	-78	3 891	2 541
Läti	3 684	3 297	958	866	0	0	0	0	0	0	4 642	4 163
Leedu	0	0	0	0	804	0	0	0	0	0	804	0
EBITDA, s.h.	4 405	3 490	1 174	935	571	0	2 183	1 625	-60	-78	8 273	5 972
Eesti	1 117	1 100	363	141	0	0	2 183	1 625	-60	-78	3 603	2 788
Läti	3 288	2 390	811	794	0	0	0	0	0	0	4 099	3 184
Leedu	0	0	0	0	571	0	0	0	0	0	571	0
Ärikasum											9 337	6 704
Neto finantskulu											-823	-688
Kasum enne tulumaksukulu											8 514	6 016
Tulumaksukulu (lisa 10)											-875	-616
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM											7 639	5 400

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	33 128	26 090	18 652	0	0	0	0	0	51 780	26 090
Läti	95 792	94 346	23 977	23 764	0	0	0	0	119 769	118 110
Leedu	0	0	0	0	18 190	17 890	0	0	18 190	17 890
Kinnisvarainvesteeringud kokku	128 920	120 436	42 629	23 764	18 190	17 890	0	0	189 739	162 090
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	3	3	6 000	6 000	0	0	41 500	40 390	47 502	46 393
Läti	43	49	0	0	0	0	0	0	43	49
Põhivara kokku	46	52	6 000	6 000	0	0	41 500	40 390	47 546	46 442
Muud pikaajalised varad									52	8
Netovõlg									-111 736	-99 278
Muud lühiajalised varad									1 277	1 051
NETOVARA									126 878	110 313

2018. ja 2017. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Ühegi üürilepingu üüritulu ei ületa 10% konsolideeritud üüritulust.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 245	1 002
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	1 117	867
s.h. põhivara üüritulu	128	135
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	5 166	4 335
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	5 094	4 260
s.h. põhivara üüritulu	72	75
Üüritulu laopindadelt	715	0
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	715	0
Muu müügitulu üüripindadelt	1 260	966
Hotelli majutustulu	3 854	3 179
Hotelli toitlustamise tulu	1 327	883
Hotelli konverentsitulu, muu tulu	324	595
Muud müügitulud	1	1
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	13 892	10 961

Geograafilised piirkonnad	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Eesti	7 347	6 187
Läti	5 827	4 774
Leedu	718	0
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	13 892	10 961

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-597	-529
Hotelli majutuse otsekulud	-424	-406
Hotelli toitlustamise otsekulud	-447	-427
Hotelli litsentsitasud	-175	-148
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-41	-25
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-1 007	-885
Operaatoritegevuse halduskulud	-388	-364
Vara kindlustus	-35	-37
Maamaks	-193	-227
Muud haldustegevuse kulud	-39	-40
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-185	-158
Parenduskulud	-31	-23
Nõuete allahindlus	-40	-11
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-3 602	-3 279

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-40	-1
Palgakulud, s.h.maksud	-93	-84
Reklaam, reklaamüritused	-541	-449
Korporatiivturundus	-154	-125
Turustuskulud kokku	-828	-659

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-578	-473
Bürookulud	-124	-114
Palgakulud, s.h.maksud	-459	-427
Konsultatsioonikulud	-195	-134
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-602	-198
Muud üldhalduskulud	-33	-31
Üldhalduskulud kokku	-1 991	-1 377

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	9	13
Muud tulud	9	1
Muud äritulud kokku	18	14

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Muud kulud	-3	-44
Muud ärikulud kokku	-3	-44

9 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-823	-689
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-624	-523
	-199	-166
Finantskulud kokku	-823	-689

10 Tulumaks

	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Leedu (2017: Läti ja Leedu) tütarettevõtete tulumaksukulu	-50	15
Tulumaksukulu dividendidelt	-825	-631
Tulumaksukulu kokku	-875	-616

Kontsernil on seisuga 30.06.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 76 tuhat eurot seoses Leedus asuva tütarettevõtte maksuamortisatsiooni kasutamisega (31.12.2017: edasilükkunud tulumaksukohustus summas 44 tuhat eurot seoses Leedus asuva tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	13 442	11 820
Raha kassas	33	54
Raha ja raha ekvivalendid kokku	13 475	11 874

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	805	634
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-32	-50
Nõuded ostjate vastu kokku	773	584
Muud lühiajalised nõuded		
Nõue äriühenduse soetusest	0	98
Muud lühiajalised nõuded	21	22
Muud lühiajalised nõuded kokku	21	120
Viitlaekumised		
Muud viitlaekumised	265	182
Viitlaekumised kokku	265	182
Nõuded kokku	1 059	886

Nõuded ostjate vastu	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Aegumata	426	337
Aegunud, s.h	379	297
Kuni 30 päeva	282	206
30-60 päeva	59	22
Üle 60 päeva	38	69
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-32	-50
Nõuded ostjate vastu kokku	773	584

13 Ettemakstud kulud

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	0	2
Ettemaksed kindlustuse eest	5	10
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	47	3
Tulevaste perioodide kulud	52	37
Ettemaksed kokku	104	52

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2018 omab Kontsern kahte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2018	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	23 746	23 977	10%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 720	veebr. 16	24 000	26 910	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	74 500	95 792	38%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 114	aug. 17	16 200	18 190	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	13 990	apr. 18	24 837	24 870	10%
Kokku		113 967		163 283	189 739	75%

2018. aasta esimesel poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara-investeeringud	Ettemaksed kinnisvara-investeeringute eest	Kinnisvara-investeeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2016	129 590	301	129 891
Kapitaliseeritud parendused	4 162	0	4 162
Ümberklassifitseerimised	131	-131	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	1 088	0	1 088
Saldo seisuga 30.06.2017	134 971	170	135 141
Saldo seisuga 31.12.2017	162 059	31	162 090
Soetused ja arendused	25 798	0	25 798
Ümberklassifitseerimised	31	-31	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	1 851	0	1 851
Saldo seisuga 30.06.2018	189 739	0	189 739

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

	I poolaasta	
	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	6 925	5 127
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-852	-768
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	0	170
Laenukohustuste tagamiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 30.juuni	189 739	134 971

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagamiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	13 629	11 467
2-5 aastat	30 221	22 974
Üle 5 aasta	9 274	6 312
Kokku	53 124	40 753

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	42 629	Diskonteeritud rahavood	3 308	7,6%-8,6%	7,0%-7,5%	11,89
Logistika	18 190	Diskonteeritud rahavood	1 703	8,6%	8,5%	5,05
Kaubanduspinnad	128 920	Diskonteeritud rahavood	10 597	7,7%-8,6%	7,2%-7,6%	14,09
Kokku	189 739					

Seisuga 31.12.2017

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	23 764	Diskonteeritud rahavood	1 687	7,60%	7,0%	11,67
Logistika	17 890	Diskonteeritud rahavood	1 459	8,6%	8,5%	4,54
Kaubanduspinnad	120 405	Diskonteeritud rahavood	9 569	7,5%-8,6%	7,2%-7,6%	13,99
Kokku	162 059					

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2018 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 diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglane väärtus			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-4 568	4 542	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	45 845	44 913	44 002
					0,0%	43 515	42 629	41 771
					0,5%	41 488	40 652	39 837
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-1 930	1 910	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	19 350	18 970	18 590
					0,0%	18 560	18 190	17 830
					0,5%	17 850	17 500	17 160
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-15 357	15 241	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	132 105	136 045	133 192
					0,0%	129 885	128 920	124 110
					0,5%	125 723	122 710	120 156

Seisuga 31.12.2017

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglane väärtus			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-2 554	2 526	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	25 624	25 100	24 580
					0,0%	24 260	23 764	23 280
					0,5%	23 080	22 610	22 152
Logistika	Üüritulu muutus +/-10%	-1 900	1 880	Muutus kapitalisatsioonimääras	-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 kapitalisatsioonimääras	-0,5%	129 400	126 760	124 168
					0,0%	122 900	120 405	117 960
					0,5%	117 233	114 860	112 553

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	Amortiseeritavad ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
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	52	183	32	267
Ümberklassifitseerimine	0	0	30	17	-47	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	-22	0	0	0	0	-22
Amortisatsioonikulu	0	-75	-21	-62	0	-158
Jääkväärtus 30.06.2017	44 517	1 137	309	460	43	46 466
Soetusmaksumus 30.06.2017	44 517	1 500	476	1 098	43	47 634
Akumuleeritud kulum 30.06.2017	0	-363	-167	-638	0	-1 168
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
Ostud	0	8	0	0	126	134
Ümberklassifitseerimine	0	0	2	48	-50	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	1 155	0	0	0	0	1 155
Amortisatsioonikulu	0	-75	-25	-85	0	-185
Jääkväärtus 30.06.2018	45 746	995	267	411	127	47 546
Soetusmaksumus 30.06.2018	45 746	1 508	483	1 214	127	49 078
Akumuleeritud kulum 30.06.2018	0	-513	-216	-803	0	-1 532

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

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

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised
Jääkväärtus 31.12.2017	43 944	1 062
Soetusmaksumus 31.12.2017	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	0	-438
Amortisatsioonikulu	0	-75
Jääkväärtus 30.06.2018	43 944	987
Soetusmaksumus 30.06.2018	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 30.06.2018	0	-513

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 30.06.2018 seisuga, kuna see asub Tallinna kesklinnas väga heas asukohas ning hotell on värske ja ei vaja suuri investeeringuid. Juhul kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks seisuga 30.06.2018 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 44 931 (seisuga 31.12.2017: 45 006) tuhat eurot.

Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - hindab sõltumatu hindaja. 30.06.2018 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes					
Radisson Blu Sky hotell	Diskonteeritud rahavood	3 822	8,1%	7,0%	13,00
Kokku					

Seisuga 31.12.2017

Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes					
Radisson Blu Sky hotell	Diskonteeritud rahavood	3 496	8,1%	7,0%	11,89
Kokku					

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2018 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Hinnangu sensitiivsus				Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus kapitalisatsioonimääras	Muutus diskontomääras			Õiglase väärtus	
				-0,5%	0,0%	0,5%		
€ tuhandetes								
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-5 020	5 010					
				-0,5%	51 120	50 090	49 080	
				0,0%	48 470	46 741	46 550	
				0,5%	46 170	45 250	44 350	

Seisuga 31.12.2017

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

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

	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Tulu hotelli operaatoritegevusest	5 506	4 657
Operaatoritegevuse otsekulud	-2 641	-2 388
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	200	210
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-34	-49
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-185	-158
Laenukohustuste tagamiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 30.juuni	46 741	44 655

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	895	454
2-5 aastat	2 821	683
Üle 5 aasta	1 869	410
Kokku	5 585	1 547

16 Laenukohustused

Seisuga 31.06.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenuandja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 30.06.2018	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 30.06.2018	Laenu tagatis (lisa 14, 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.19	0,708%	hüpoteek - Rävåla 3, Astlanda Hotelli AS käendus	47 500	18,1%
SEB	Läti	4 420	4 028	30.11.20	1,30%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	23 977	3,2%
SEB	Läti	9 780	8 864	30.11.20	1,30%			7,0%
SEB	Eesti	14 900	14 838	17.04.23	1,84%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	24 870	11,7%
Danske	Eesti	12 000	11 042	25.02.21	1,35%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	26 910	8,7%
Luminor	Läti	27 360	25 924	25.06.21	1,30%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	95 792	20,4%
Luminor	Läti	20 640	19 523	25.06.21	1,30%			15,4%
Luminor	Leedu	9 720	9 379	30.06.22	1,27%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	18 190	7,4%
Kokku		121 820	116 598				237 239	92%

Lühiajalised laenukohustised	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	26 070	2 691
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-43	-42
Lühiajalised laenukohustised kokku	26 027	2 649

Pikaajalised laenukohustised	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustised kokku	116 476	102 984
sh. kohustiste lühiajaline osa	26 027	2 649
<i>Pangalaenud</i>	26 070	2 691
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-43	-42
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	90 449	100 335
<i>Pangalaenud</i>	90 528	100 414
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-79	-79

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	26 070	2 691
2-5 aastat	90 528	100 414
Pangalaenude tagasimaksed kokku	116 598	103 105

Pangalaenude saldodes toimusid 2018. aasta esimeses pooles järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Saadud laenud	Laenude tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 30.06.2018
€ tuhandetes				
SEB	23 000	0	0	23 000
SEB	4 106	0	-77	4 028
SEB	9 034	0	-170	8 864
SEB	0	14 900	-62	14 838
Danske Bank	11 250	0	-208	11 042
Luminor Bank	46 166	0	-720	45 446
Luminor Bank	9 549	0	-171	9 379
Kokku	103 105	14 900	-1 408	116 598

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 20.

17 Võlad ja ettemaksed**Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	8	255
Muud võlad tarnijatele	483	490
Võlad tarnijatele	491	745
Maksuvõlad		
Käibemaks	363	255
Ettevõtte tulumaks	8	427
Üksikisiku tulumaks	52	55
Sotsiaalmaks	133	121
Muud maksuvõlad	33	14
Maksuvõlad kokku	589	872
Viitvõlad		
Intressivõlad	24	14
Võlad töövõtjatele	241	200
Üürnike tagatisrahad	401	413
Muud viitvõlad	388	511
Viitvõlad kokku	1 054	1 138
Ettemaksed		
Saadud ostjate ettemaksed	218	73
Muud ettemakstud tulud	6	3
Ettemaksed kokku	224	76
Võlad ja ettemaksed kokku	2 358	2 831

Pikaajalised võlad

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 593	1 354
Muud pikaajalised võlad kokku	1 593	1 354

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2018 arvestanud edukustasu kohustust summas 3 838 (seisuga 31.12.2017: 3 236) tuhat eurot. Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7).

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 30.06.2018 oli Kontsernil kolm intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 58 303 tuhat eurot (31.12.2017: kolm lepingut nominaalväärtuses 58 883 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 30.06.2018 negatiivne summas 870 tuhat eurot (31.12.2017: negatiivne summas 703 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2018. aastal kuuel esimese kuul 199 tuhat eurot (2017. a. kuus kuud: 166 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisas 20.

20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	13 475	11 874
Nõuded ostjate vastu	12	773	584
Finantsvarad kokku		14 248	12 458
Finantskohustused			
Laenukohustused	16	116 476	102 984
Võlad tarnijatele	17	491	745
Üürnike tagatisrahad	17	1 994	1 767
Edukustasu kohustus	18	3 838	3 236
Viitvõlad	17	388	511
Finantskohustused korrigeeritus soetusmaksumuses		123 187	109 243
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	19	870	703
Finantskohustused õiglases väärtuses		870	703
Finantskohustused kokku		124 057	109 946

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2018. aasta esimeses pooles järgmised muutused:

	Seisuga 31.12.2017	Muutus rahavoogudes	Mitterahaline muutus		Seisuga 30.06.2018
			Õiglase väärtuse muutus	Muud mitterahalised liikumised	
€ tuhandetes					
Laenukohustused	102 983	13 493	0	0	116 477
Võlad tarnijatele	745	-255	0	0	490
Üürnike tagatisrahad	1 767	227	0	0	1 994
Viitvõlad	511	-123	0	0	388
Edukustasu kohustus	3 236	0	0	602	3 838
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	703	0	167	0	870
Finantskohustused kokku	109 946	13 342	167	602	124 057

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 investeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeringute väärtust.

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2018 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil ning on seotud 1-kuu või 3-kuu EURIBOR'ga. 1-kuu EURIBOR kõikus 2018. aasta esimesel poolel tasemel -0,368% kuni -0,372% (2017.a esimene pool: -0,368% kuni -0,374%) ja 3-kuu EURIBOR tasemel -0,321% kuni -0,329% (2017: 0,318% kuni -0,332%). Kontserni laenulepingute eritingimused näevad võla kattekordaja püsimise üle 3,0 taseme. Seisuga 30.06.2018 oli Kontserni võla kattekordaja tasemel 3,7 (31.12.2016: 3,5).

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

Tulenevalt Kontserni investeringute pikaajalisest iseloomust ning investeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäärade suurenemise riski läbi ujuva intressimäärade fikseerimise. Risk otsustati maandada intressi-swapi lepingutega, kus laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäärade 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	Õiglase väärtus, € tuhandetes	
				30.06.2018	31.12.2017
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-631	-579
Luminor Läti	25 924	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	-127	-42
Luminor Leedu	9 379	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	-112	-82
Kokku	58 303			-870	-703

Seisuga 30.06.2018 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 50% (31.12.2017: 57%).

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2018 oli negatiivne kogusummas 870 tuhat eurot (31.12.2017: negatiivne kogusummas 703 tuhat eurot) (lisa 19).

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektelt 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 investeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeringu soetusmaksumusest.

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

Seisuga 30.06.2018	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	223	754	25 050	90 449	0	116 476
Intressimakسد	143	433	964	3 177	0	4 717
Intressideriivide võlad	0	0	0	870	0	870
Intressikohustused	24	0	0	0	0	24
Võlad hankijatele	491	0	0	0	0	491
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	3 838	3 838
Üürnike tagatisrahad	6	236	159	1 027	566	1 994
Viitvõlad	388	0	0	0	0	388
Finantskohustused kokku	1 275	1 423	26 173	95 523	4 404	128 798

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
Intressimakسد	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

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 maksevõimeks 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:

Nõuded ostjate vastu	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Aegumata	426	337
Aegunud, s.h	379	297
Kuni 30 päeva	282	206
30-60 päeva	59	22
Üle 60 päeva	38	69
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-32	-50
Nõuded ostjate vastu kokku	773	584

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	13 475	11 874
Nõuded ostjate vastu	773	584
Maksimaalse krediidirisk kokku	14 248	12 458

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

Reiting	30.06.2018	31.12.2017
A1	2 043	2 418
Aa3	11 399	9 402
Kokku	13 442	11 820

Kapitalijuhtimine

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

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

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2018 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud (lisa 19), mille õiglane väärtus saadakse intressimäära vahetuslepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Kontsern kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediitiasutustelt saadud infot.

21 Aktsiakapital

2018. aasta aprillis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond II AS 1 142 000 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot ja ülekursiga 3,10 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiakapital suurenes sellest tulenevalt 11 420 tuhande euro võrra ning ülekurs 3 540 tuhande euro võrra. Uute aktsiate ja ülekursi eest tasuti rahas kokku 14 960 tuhat eurot.

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2018 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 30.06.2018 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Aruandeperioodil kanti jaotamata puhaskasumist 997 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali.

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	26 274	26 654
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 255	5 331
Dividendidena on võimalik välja maksta	21 019	21 323

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2018 ning 31.12.2017.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

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

Läti 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:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 578 (2017.a. kuus kuud: 473) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtelt raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 15 (2017.a. kuus kuud: 16) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 149 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 1 558 tuhande euro ulatuses (2017.a. kuus kuud: 131 töötajat, kellele arvestati tasusid koos kaasnevate maksudega 1 396 tuhat eurot). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Müügitulu	566	432
Brutokasum	566	432
Üldhalduskulud	-626	-510
Ärikasum	-60	-78
Kasum/-kahjum tütarettevõtetest	1 566	1 893
Dividenditulu	7 023	4 000
Finantstulud	98	97
Kasum enne tulumaksu	8 627	5 912
Aruandeperioodi puhaskasum	8 627	5 912

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	3 457	1 514
Nõuded ja viitlaekumised	97	44
Käibevara kokku	3 554	1 558
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	114 928	103 358
Pikaajalised nõuded	8 408	5 408
Põhivara kokku	123 336	108 766
VARAD KOKKU	126 890	110 324
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad	12	11
Lühiajalised kohustused kokku	12	11
Kohustused kokku	12	11
Omakapital		
Aktsiakapital	92 138	80 718
Ülekurss	5 861	2 321
Kohustuslik reservkapital	1 673	676
Jaotamata kasum	27 206	26 598
Omakapital kokku	126 878	110 313
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	126 890	110 324

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	I poolaasta	
	2018	2017
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	8 627	5 912
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-98	-97
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-1 566	-1 893
Saadud dividendid	-7 023	-4 000
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-8 687	-5 990
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-60	-78
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	43	0
Rahavood äritegevusest kokku	-17	-78
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus ja asutamine	-10 004	0
Antud laenud	-3 000	-450
Saadud dividendid	7 023	4 000
Saadud intressid	3	277
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-5 978	3 827
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	14 960	0
Makstud dividendid	-7 022	-4 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	7 938	-4 000
RAHAVOOD KOKKU	1 943	-251
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 514	7 436
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 943	-251
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 457	7 185

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	10 584	93 774
Aktsiate emiteerimine	0	0	0	0	0
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	-4 000	-4 000
Eraldised reservkapitali			525	-525	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	5 912	5 912
Saldo 30.06.2017	80 718	2 321	676	11 971	95 686
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	26 598	110 313
Aktsiate emiteerimine	11 420	3 540	0	0	14 960
Kapitali kaasamise tasud	0	0	0	0	0
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	-7 022	-7 022
Eraldised reservkapitali	0	0	997	-997	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	8 627	8 627
Saldo 30.06.2018	92 138	5 861	1 673	27 206	126 878

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

	30.06.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	126 878	110 313
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-114 928	-103 358
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	114 928	103 358
Kokku	126 878	110 313

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2018. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Viljar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige