



EfTEN Capital

Konsolideeritud I poolaasta aruanne 2019

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2019

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2019

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2019. 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 AASTAARUANDELE	9
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	9
1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	9
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest	10
2 Tütaretevõtted	16
3 Segmendiaruandlus	17
4 Müügitulu	18
5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud	18
6 Turustuskulud	19
7 Üldhalduskulud	19
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	19
9 Finantskulud	20
10 Tulumaks	20
11 Raha ja raha ekvivalendid	20
12 Nõuded ja viitlaekumised	21
13 Ettemakstud kulud	21
14 Kinnisvarainvesteeringud	22
15 Materiaalne põhivara	24
16 Laenukohustused	27
17 Võlad ja ettemaksed	28
18 Edukustasu kohustus	28
19 Tuletisinstrumentid	29
20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine	29
21 Aktsiakapital	33
22 Tingimuslikud kohustused	33
23 Tehingud seotud osapooltega	33
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	34
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	35
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. aasta poolaasta aruandele	38

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglase väärtus kokku on 244 miljonit eurot. Seoses fondi tegevusmahu saavutamise ja jätku fond enam uute objektide omandamist ning fond on sisenenud hoidmisfaasi.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2019. aasta kuue kuu müügitulu oli 15 miljonit eurot (2018.a. kuus kuud: 14 miljonit eurot) ja puhaskasum 6,6 miljonit eurot (2018: 7,6 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 74% (2018: 74%).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aasta esimesel poolaastal müügitulust 42% (2018.a. esimene poolaasta: 42%).

	I poolaasta	
	2019	2018
<i>€ miljonites</i>		
Müügitulu	14,626	13,892
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-4,578	-4,430
Intressikulud ja intressitulud	-0,954	-0,822
Neto üüritulu miinus finantskulud	9,094	8,640
Valitsemistasud	-0,705	-0,578
Muud tulud ja -kulud	-0,802	-0,796
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	7,587	7,266

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

Kontserni varade maht seisuga 30.06.2019 oli 261 miljonit eurot (31.12.2018: 263 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel ja põhivara moodustas varade mahust 244 miljonit eurot (31.12.2018: 243 miljonit eurot).

	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	191,730	190,620
Materiaalne põhivara	52,576	52,337
Muud pikaajalised varad	0,016	0,022
Käibevara, v.a raha	1,330	1,260
Netovõlg	-108,838	-105,892
Puhasväärtus (NAV)	136,8140	138,3470
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	14,8488	15,0152

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus vähenes poole aastaga 1,1%, sisaldades 2019. aasta juunis tehtud dividendimakset ning kaasnenud tulumaksukulu kokku summas 9,2 miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks NAV-i kasv olnud 5%. Investeeringute kapitali tootlus (ROIC) oli 13,6%. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,28% (31.12.2018: 1,17%).

Aasta kohta	30.06.2019	31.12.2018
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	9,7	11,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100	5,1	5,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100	13,6	15,9
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	3,6	3,7

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

Kinnisvaraportfell

Seisuga 30.06.2019 omab Kontsern kuute investeeringut:

Kinnistu	Adress	Tüüp	Neto üüripind (m2)	Soetamise aeg
<i>€ tuhandetes</i>				
Radisson Blu Sky hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	24 499	jaan. 15
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	büroohoone	12 650	nov. 15
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	11 736	veebr. 16
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	47 493	juuli. 16
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	logistikakeskus	28 298	aug. 17
Marithali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	14 021	apr. 18
Kokku			138 697	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,6 (31.12.2018: 3,5) aastat ning seisuga 30.06.2019 on kontsernil kokku 402 (31.12.2018: 395) 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. 2019. ja 2018. aastal hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ.

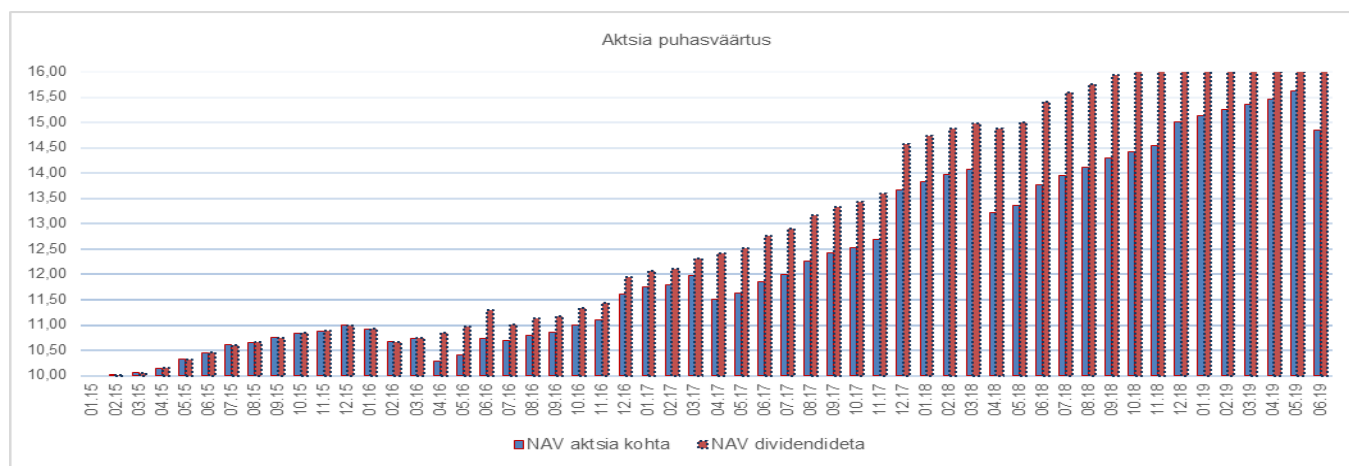
Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest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

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

Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2019 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 92,14 miljonit eurot.

	30.06.2019	31.12.2018
Aktsiate arv perioodi alguses	9 213 756	8 071 756
Perioodis emiteeritud aktsiaid	0	1 142 000
Aktsiate arv perioodi lõpus	9 213 756	9 213 756



EFTEN Kinnisvarafond II AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2019. aastal maksti aktsionäridele (neto)dividende kokku 8 (2018: 7) miljonit eurot.

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2019

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank Pensionifondid	67,6%
Luminor Pensionifondid	15,7%
SEB Bankas AB	4,1%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	4,0%
LHV Pensionifondid	1,1%
Teised	7,5%
	100,0%

KONSOLIDEERIMISGRUPI 2019. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	14 626	13 892
Müüdüd teenuste ja kaupade kulu	5	-3 758	-3 602
Brutokasum		10 868	10 290
Turustuskulud	6	-820	-828
Üldhalduskulud	7	-1 603	-1 991
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	184	1 851
Muud äritulud	8	17	18
Muud ärikulud	8	-15	-3
Ärikasum		8 631	9 337
Finantskulud	9	-954	-823
Kasum enne tulumaksu		7 677	8 514
Tulumaksukulu	10	-1 100	-875
Aruandeperioodi puhaskasum		6 577	7 639

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		6 577	7 639
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	362	1 155
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	-364	-167
Muu koondkasum/-kahjum kokku		-2	988
Aruandeaasta koondkasum kokku		6 575	8 627

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	15 673	18 922
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 106	1 024
Ettemakstud kulud	13	103	111
Varud		121	125
Käibevara kokku		17 003	20 182
Pikaajalised nõuded		8	14
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	191 730	190 620
Materiaalne põhivara	15	52 576	52 337
Põhivara kokku		244 322	242 979
VARAD KOKKU		261 325	263 161
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	3 037	26 045
Tuletisinstrumendid	19	1 319	955
Võlad ja ettemaksed	17	3 345	2 577
Lühiajalised kohustised kokku		7 701	29 577
Laenukohustised	16	110 381	88 923
Muud pikaajalised võlad	17	1 542	1 543
Edukustasu kohustis	18	4 789	4 695
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	98	76
Pikaajalised kohustised kokku		116 810	95 237
Kohustised kokku		124 511	124 814
Aktsiakapital	21	92 138	92 138
Ülekurs	21	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	21	2 391	1 673
Riskimaandamise reserv	19	-1 319	-955
Ümberhindluse reserv	15	7 000	6 638
Jaotamata kasum		30 743	32 992
Omakapital kokku		136 814	138 347
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		261 325	263 161

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2019	2018
€ tuhandetes			
Puhaskasum		6 577	7 639
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		0	-1
Finantskulud	9	954	823
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-184	-1 851
Edukustasu kohustise muutus	7	94	602
Põhivara kulum	15	172	185
Tulumaksukulu	10	1 100	875
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		2 136	633
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		8 713	8 272
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-185	-380
Varude muutus		4	0
Rahavood äritegevusest kokku		8 532	7 892
Materiaalse põhivara soetus	15	-49	-134
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-926	-26 045
Tütarettevõtete soetus, netorahavoog		0	98
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-974	-26 080
Saadud laenud		0	14 900
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 539	-1 408
Makstud intressid		-963	-816
Aktsiate emiteerimine		0	14 960
Makstud dividendid		-8 108	-7 022
Makstud dividendide tulumaks		-197	-825
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-10 807	19 789
RAHAVOOD KOKKU		-3 249	1 601
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	18 922	11 874
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 249	1 601
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	15 673	13 475

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
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 kasum	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
Saldo 31.12.2018	92 138	5 861	1 673	-955	6 638	32 992	138 347
Eraldised reservkapitali	0	0	718	0	0	-718	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-8 108	-8 108
Tehingud omanikega kokku	0	0	718	0	0	-8 826	-8 108
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	6 577	6 577
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	362	0	362
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-364	0	0	-364
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-364	362	6 577	6 575
Saldo 30.06.2019	92 138	5 861	2 391	-1 319	7 000	30 743	136 814

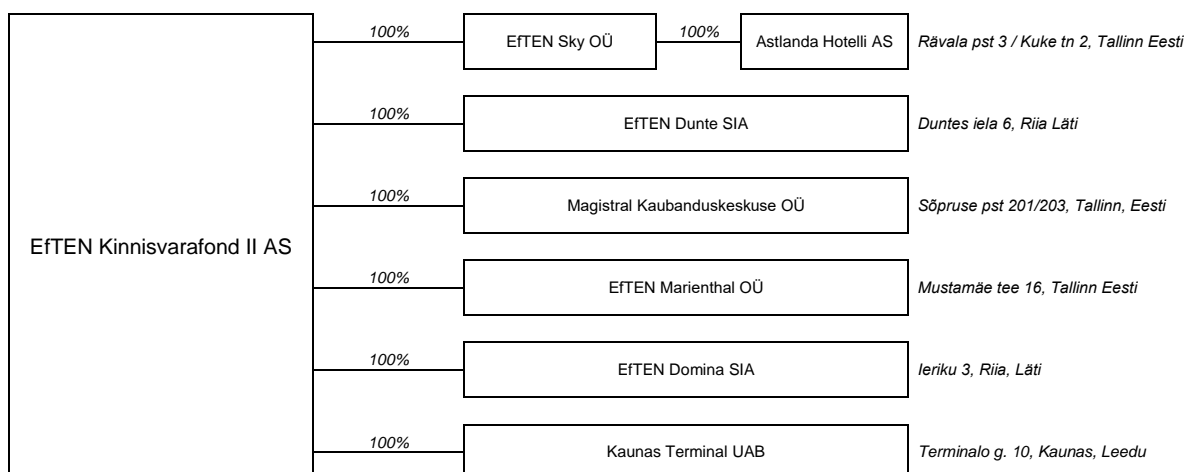
Aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19, 21 ja 22.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2019 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

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendus 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 renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsernil puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Kontsernile mõju ei ole.

1.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipiidest

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 allolevaid 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 30.06.2019 ümberhindluse (õiglase väärtus miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperti 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 30.06.2019 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 tähtja saabumisel. Juhatuse hinnangul on hoone hinnanguline lõppväärtus kümne aasta pärast vähemalt sama kõrge kui soetusmaksumus, mistõttu on otsustatud jagada hotellihoone soetusmaksumus kaheks osaks - mitteamortiseeritav osa ning amortiseeruv osa. Lähtudes eeldusest, et hotellihoone praeguse seisundi säilitamiseks on vajalik teha põhivarainvesteeringuid aastas hinnanguliselt summas 150 tuhat eurot, määras juhatus kümne aasta jooksul amortiseeruvaks hoone soetusmaksumuse komponendiks 1 500 tuhat eurot. Ülejäänud osa hoone soetusmaksumusest allokeeritakse mitteamortiseeruvale osale.

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

c) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

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

d) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektidel 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.

Investeeringusettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringusettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringusettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvarasettevõtte kui puhtalt investeeringusühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond II AS

investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond II AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investimisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond II AS emaaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond II AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete 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.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaaettevõttegi. 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 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 investeerimispoliitika, analüüsides mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektorite lõikes.

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemise arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvaks ärisegmentiks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulo 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	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
Büroopinnad	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn	Duntes iela 6, Riia	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
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 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.

Müügitulu arvestuspõhimõtted

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kontserni müügitulu sisaldab üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikega kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil.

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantseerimise komponent

Ettevõtte puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

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 investeringuid, 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

Investeeringud ja muud finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müüki kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostmise ja müügi tehingud kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Kontsern kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Grupp on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

iii) mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest.

Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

2018. ja 2019. aastal olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- lepingulised varad;
- muud finantsvarad.

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes finantstulude ja –kulude koosseisus. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavalt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediitkahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

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 nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumendid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulieerunud 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 akumulatsioonid 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 ehitised kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhindatud väärtuses, mis on vara õiglase väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulatsioonid kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Varasem akumulatsioonid 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 akumulatsioonid 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 akumulatsioonid ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhindatud väärtuste vahest tulenev kulum erinevus „Ümberhindluse reservist“ „Jaoamata kasumi“ reale.

Muud materiaalsed põhivarad kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulatsioonid 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 usaldusväärset mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimimise momendil.

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Ehitised	2,5-10%
Masinaid ja 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 „müügiotol 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 õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema bilansilise 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 renditul teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele 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 Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Edukustasu kohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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 tulumaksukohustuste tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum ja edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ning nende bilansiliste maksumuste vahel kajastati konsolideeritud aruandes. Alates 1. jaanuarist 2018 kehtima hakanud uue tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel oli 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.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2019	31.12.2018
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	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	100	100

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	6 623	6 271	1 880	1 397	815	718	5 308	5 506	0	0	14 626	13 892
Eesti	1 644	1 378	933	463	0	0	5 308	5 506	0	0	7 885	7 347
Läti	4 979	4 893	947	934	0	0	0	0	0	0	5 926	5 827
Leedu	0	0	0	0	815	718	0	0	0	0	815	718
Äritegevuse netotulu, s.h.	5 747	5 468	1 736	1 313	808	702	2 577	2 807	0	0	10 868	10 290
Eesti	1 592	1 332	817	408	0	0	2 577	2 807	0	0	4 986	4 547
Läti	4 155	4 136	919	905	0	0	0	0	0	0	5 074	5 041
Leedu	0	0	0	0	808	702	0	0	0	0	808	702
Ärikasum, s.h.	4 630	5 463	1 713	1 272	710	804	1 646	1 858	-68	-60	8 631	9 337
Eesti	1 969	1 779	868	314	0	0	1 646	1 858	-68	-60	4 415	3 891
Läti	2 661	3 684	845	958	0	0	0	0	0	0	3 506	4 642
Leedu	0	0	0	0	710	804	0	0	0	0	710	804
EBITDA, s.h.	4 624	4 405	1 569	1 174	758	571	1 831	2 183	-68	-60	8 714	8 273
Eesti	1 389	1 117	764	363	0	0	1 831	2 183	-68	-60	3 916	3 603
Läti	3 235	3 288	805	811	0	0	0	0	0	0	4 040	4 099
Leedu	0	0	0	0	758	571	0	0	0	0	758	571
Ärikasum											8 631	9 337
Neto finantskulu											-954	-823
Kasum enne tulumaksukulu											7 677	8 514
Tulumaksukulu (lisa 10)											-1 100	-875
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											6 577	7 639

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	33 973	33 245	18 878	18 705	0	0	0	0	52 850	51 950
Läti	96 223	96 025	24 347	24 275	0	0	0	0	120 570	120 300
Leedu	0	0	0	0	18 310	18 370	0	0	18 310	18 370
Kinnisvarainvesteeringud kokku	130 196	129 270	43 225	42 980	18 310	18 370	0	0	191 730	190 620
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	1	1	6 002	6 003	0	0	46 500	46 260	52 503	52 264
Läti	73	73	0	0	0	0	0	0	73	73
Leedu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Põhivara kokku	74	74	6 002	6 003	0	0	46 500	46 260	52 576	52 337
Muud pikaajalised varad									16	22
Netovõlg									-108 838	-105 892
Muud lühiajalised varad									1 330	1 260
NETOVARA									136 814	138 347

2019. ja 2018. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Ühegi üürilepingu üüritulust ei üle 10% konsolideeritud üüritulust.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 736	1 245
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	1 600	1 117
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	136	128
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	5 519	5 166
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	5 480	5 094
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	39	72
Üüritulu laopindadelt	811	715
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	811	715
Muu müügitulu üüripindadelt	1 251	1 260
Hotelli majutustulu	3 744	3 854
Hotelli toitlustamise tulu	1 258	1 327
Hotelli konverentsitulu, muu tulu	306	324
Muud müügitulud	1	1
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	14 626	13 892

Geograafilised piirkonnad	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Eesti	7 885	7 347
Läti	5 926	5 827
Leedu	815	718
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	14 626	13 892

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-683	-597
Hotelli majutuse otsekulud	-480	-424
Hotelli toitlustamise otsekulud	-435	-447
Hotelli liitsentsitasud	-166	-175
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-36	-41
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-1 066	-1 007
Operaatoritegevuse halduskulud	-407	-388
Vara kindlustus	-35	-35
Maamaks	-219	-193
Muud haldustegevuse kulud	-40	-39
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-171	-185
Parenduskulud	-20	-31
Nõuete allahindlus	0	-40
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-3 758	-3 602

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-5	-40
Palgakulud, s.h.maksud	-93	-93
Reklaam, reklaamüritused	-563	-541
Korporatiivturundus	-159	-154
Turustuskulud kokku	-820	-828

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-705	-578
Bürookulud	-153	-124
Palgakulud, s.h.maksud	-482	-459
Konsultatsioonikulud	-138	-195
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-94	-602
Muud üldhalduskulud	-30	-33
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-1	0
Üldhalduskulud kokku	-1 603	-1 991

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	6	9
Muud tulud	11	9
Muud äritulud kokku	17	18

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Makstud viivised ja trahvid	-12	0
Muud kulud	-3	-3
Muud ärikulud kokku	-15	-3

9 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-954	-823
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-760	-624
	-194	-199
Finantskulud kokku	-954	-823

10 Tulumaks

	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu	-57	-50
Tulumaksukulu dividendidelt	-1 043	-825
Tulumaksukulu kokku	-1 100	-875

Kontsernil on seisuga 30.06.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 98 (31.12.2018: 76) tuhat eurot seoses Leedus asuva tütarettevõtte maksuamortisatsiooni kasutamisega. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	15 643	18 888
Raha kassas	30	34
Raha ja raha ekvivalendid kokku	15 673	18 922

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	909	583
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-36	-36
Nõuded ostjate vastu kokku	873	547
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	99	45
Muud lühiajalised nõuded kokku	99	45
Viitlaekumised		
Muud viitlaekumised	134	432
Viitlaekumised kokku	134	432
Nõuded kokku	1 106	1 024

Nõuded ostjate vastu	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Aegumata	418	348
Aegunud, s.h	491	235
Kuni 30 päeva	353	185
30-60 päeva	64	11
Üle 60 päeva	74	39
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-36	-36
Nõuded ostjate vastu kokku	873	547

13 Ettemakstud kulud

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	3	4
Ettemaksed kindlustuse eest	5	5
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	45	73
Tulevaste perioodide kulud	50	29
Ettemaksed kokku	103	111

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2019 omab Kontsern kahte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2019	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	24 143	24 347	9%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 736	veebr. 16	24 028	27 680	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	84 758	96 066	37%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 298	aug. 17	16 200	18 310	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 021	apr. 18	24 837	25 170	9%
Kokku		114 198		173 966	191 573	73%

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

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
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
Saldo seisuga 31.12.2018	190 468	152	190 620
Soetused ja arendused	921	5	926
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	184	0	184
Saldo seisuga 30.06.2019	191 573	157	191 730

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

	I poolaasta	
	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritul	7 891	6 925
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-926	-852
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	157	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 30. juuni	191 573	189 739

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	14 498	13 210
2-5 aastat	31 280	27 492
Üle 5 aasta	11 203	7 872
Kokku	56 981	48 574

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	43 225	Diskonteeritud rahavood	3 200	7,60%-8,6%	7,0%-7,5%	9,99
Logistikapinnad	18 310	Diskonteeritud rahavood	1 622	8,6%	8,5%	4,82
Kaubanduspinnad	130 038	Diskonteeritud rahavood	10 959	7,7%-8,6%	7,2%-7,6%	13,92
Kokku	191 573					

Seisuga 31.12.2018

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	42 980	Diskonteeritud rahavood	3 336	7,60%-8,6%	7,0%-7,5%	10,03
Logistikapinnad	18 370	Diskonteeritud rahavood	1 722	8,6%	8,5%	4,80
Kaubanduspinnad	129 118	Diskonteeritud rahavood	10 660	7,7%-8,6%	7,2%-7,6%	13,79
Kokku	190 468					

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

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 30.06.2019 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

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>Õiglane väärtus</i>
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 630	4 591	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	46 453	45 510	44 597
					0,0%	44 114	43 225	42 358
					0,5%	42 071	41 232	40 407
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 950	1 920	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 480	19 090	18 710
					0,0%	18 680	18 310	17 940
					0,5%	17 960	17 610	17 260
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-15 443	15 348	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	140 263	137 296	134 403
					0,0%	132 837	130 038	127 309
					0,5%	126 370	123 714	121 131

Seisuga 31.12.2018

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 602	4 579	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	46 193	45 260	44 349
					0,0%	43 867	42 980	42 123
					0,5%	41 837	41 001	40 183
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 950	1 940	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 550	19 160	18 780
					0,0%	18 750	18 370	18 010
					0,5%	18 030	17 670	17 330
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-16 059	15 939	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	139 320	136 352	133 467
					0,0%	131 910	129 118	126 389
					0,5%	125 452	122 803	120 220

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

15 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised ¹	Amortiseeritavad ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2017	44 591	1 062	290	449	51	46 443
Soetusmaksumus 31.12.2017	44 591	1 500	481	1 166	51	47 789
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	0	-438	-191	-717	0	-1 346
Ostud ja parendused	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	47 547
Soetusmaksumus 30.06.2018	45 746	1 508	483	1 214	127	49 078
Akumuleeritud kulum 30.06.2018	0	-513	-216	-802	0	-1 531
€ tuhandetes						
Jääkväärtus 31.12.2018	50 703	912	242	459	20	52 337
Soetusmaksumus 31.12.2018	50 703	1 500	483	1 340	20	54 046
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	0	-588	-241	-880	0	-1 709
Ostud ja parendused	14	0	0	4	31	49
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	13	-13	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	362	0	0	0	0	362
Amortisatsioonikulu	0	-75	-25	-72	0	-172
Jääkväärtus 30.06.2019	51 079	837	217	404	38	52 576
Soetusmaksumus 30.06.2019	51 079	1 500	483	1 357	38	54 457
Akumuleeritud kulum 30.06.2019	0	-663	-266	-952	0	-1 881

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
Jääkväärtus 31.12.2018	44 065	912
Soetusmaksumus 31.12.2018	44 065	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	0	-588
Soetused ja arendused	14	0
Amortisatsioonikulu	0	-75
Jääkväärtus 30.06.2019	44 079	837
Soetusmaksumus 30.06.2019	44 079	1 500
Akumuleeritud kulum 30.06.2019	0	-663

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 30.06.2019 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 30.06.2019 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 44 916 (seisuga 31.12.2018: 44 977) 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. 30.06.2019 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Radisson Blu Sky hotell	51 916	Diskonteeritud rahavood	3 747	8,1%	7,0%	13,25
Kokku	51 916					

Seisuga 31.12.2018

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Radisson Blu Sky hotell	51 615	Diskonteeritud rahavood	3 756	8,1%	7,0%	13,41
Kokku	51 615					

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2019 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 diskontomääras				
				-0,5%	0,0%	0,5%		
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-5 380	5 430	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	56 016	54 816	53 716
					0,0%	53 016	51 916	50 916
					0,5%	50 416	49 416	48 416

Seisuga 31.12.2018

	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
				-0,5%	0,0%	0,5%		
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-5 380	5 390	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	55 656	54 506	53 396
					0,0%	52 696	51 615	50 566
					0,5%	50 136	49 116	48 126

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

	I poolaasta	
	2019	2018
€ tuhandetes		
Tulu hotelli operaatoritegevusest	5 308	5 506
Operaatoritegevuse otsekulud	-2 620	-2 641
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	175	200
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-51	-34
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-172	-185
Laenukohustuste tagamiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	51 916	46 741

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	297	228
2-5 aastat	844	462
Üle 5 aasta	282	337
Kokku	1 423	1 027

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 30.06.2019	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 30.06.2019	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhast väärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,310%	hüpoteek - Rävälä 3, Astlanda Hotelli AS käendus	51 916	16,8%
SEB	Läti	4 420	3 874	30.11.20	1,300%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	24 347	2,8%
SEB	Läti	9 780	8 522	30.11.20	1,300%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	25 170	10,6%
Danske	Eesti	12 000	10 623	25.02.21	1,350%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	27 680	7,8%
Luminor	Läti	27 360	25 103	25.06.21	0,902%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	96 066	18,3%
Luminor	Läti	20 640	18 903	25.06.21	1,300%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	18 310	6,6%
Luminor	Leedu	9 720	9 038	30.06.22	1,257%			
Kokku		121 820	113 528				243 489	82,9%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	3 081	26 076
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-44	-31
Lühiajalised laenukohustused kokku	3 037	26 045

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	113 418	114 968
sh. kohustiste lühiajaline osa	3 037	26 045
<i>Pangalaenu</i>	3 081	26 076
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	-44	-31
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	110 381	88 923
<i>Pangalaenu</i>	110 447	88 991
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	-66	-68

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	3 081	26 076
2-5 aastat	110 447	88 991
Pangalaenu tagasimaksed kokku	113 528	115 067

Pangalaenu saldodes toimusid 2019. aasta esimeses pooles järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2018	Saadud laenu	Lisandunud äriühenduse kaudu	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 30.06.2019	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
SEB	23 000	0	0	0	23 000	9%
SEB	3 952	0	0	-78	3 874	1%
SEB	8 694	0	0	-172	8 522	3%
SEB	14 652	0	0	-187	14 465	6%
Danske Bank	10 835	0	0	-212	10 623	4%
Luminor Bank	44 726	0	0	-720	44 006	17%
Luminor Bank	9 208	0	0	-170	9 038	3%
Kokku	115 067	0	0	-1 539	113 528	43%

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest		
Muud võlad tarnijatele	559	661
Võlad tarnijatele	559	661
Maksuvõlad		
Käibemaks	377	306
Ettevõtte tulumaks	978	89
Üksikisiku tulumaks	56	79
Sotsiaalmaks	138	181
Muud maksuvõlad	16	21
Maksuvõlad kokku	1 565	676
Viitvõlad		
Intressivõlad	28	29
Võlad töövõtjatele	239	209
Üürmike tagatisrahad	301	471
Muud viitvõlad	430	372
Viitvõlad kokku	998	1 081
Ettemaksed		
Saadud ostjate ettemaksed	219	154
Muud ettemakstud tulud	4	5
Ettemaksed kokku	223	159
Võlad ja ettemaksed kokku	3 345	2 577

Pikaajalised võlad

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Üürmike tagatisrahad	1 542	1 543
Muud pikaajalised võlad kokku	1 542	1 543

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 20.

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2019 arvestanud edukustasu kohustust summas 4 789 (seisuga 31.12.2018: 4 695) 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 30.06.2019 oli Kontsernil kolm intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 57 141 tuhat eurot (31.12.2018: kolm lepingut nominaalväärtuses 57 722 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 õiglase väärtus oli seisuga 30.06.2019 negatiivne summas 1 319 tuhat eurot (31.12.2018: negatiivne summas 955 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2019. aasta kuuel esimesel kuul 194 tuhat eurot (2018. a. kuus kuud: 199 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 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	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	15 673	18 922
Nõuded ostjate vastu	12	873	547
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		16 546	19 469
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	113 418	114 968
Võlad tarnijatele	17	559	661
Üürnike tagatisrahad	17	1 843	2 014
Edukustasu kohustus	18	4 789	4 695
Viitvõlad	17	430	372
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		121 039	122 710
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	19	1 319	955
Finantskohustised õiglasest väärtuses		1 319	955
Finantskohustised kokku		122 358	123 665

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2019. aasta esimeses pooles järgmised muutused:

	Seisuga 31.12.2018	Muutus rahavoogudes	Mitterahaline muutus		Seisuga 30.06.2019
			Õiglase väärtuse muutus	Muud mitterahalised liikumised	
€ tuhandetes					
Laenukohustused	114 968	-1 550	0	0	113 418
Võlad tarnijatele	661	-102	0	0	559
Üürike tagatisrahad	2 014	-171	0	0	1 843
Viitvõlad	372	58	0	0	430
Edukustasu kohustus	4 695	0	0	94	4 789
Tuletisväärtpaberid (intressideriivid)	955	0	364	0	1 319
Finantskohustused kokku	123 665	-1 765	364	94	122 358

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 finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2019 on 87% Kontserni laenulepingutest sõlmitud ujuva intressi baasil (31.12.2018: 87%), sealjuures 79% laenukohustustest on seotud 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2018: 79%) ja 8% laenukohustustest 3-kuu EURIBOR'ga (31.12.2018: 8%). 1-kuu EURIBOR kõikus 2019. aasta esimesel poolel tasemel -0,366% kuni -0,385% (2018.a esimene pool: -0,368% kuni -0,372%) ja 3-kuu EURIBOR tasemel -0,308% kuni -0,329% (2018: 0,321% kuni -0,329%).

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 3-5 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 ujuva 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	
				30.06.2019	31.12.2018
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-854	-662
Luminor Läti	25 103	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	-260	-162
Luminor Leedu	9 038	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	-205	-131
Kokku	57 141			-1 319	-955

Seisuga 30.06.2019 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 50% (31.12.2018: 50%).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 30.06.2019 oli negatiivne kogusummas 1 319 tuhat eurot (31.12.2018: negatiivne kogusummas 955 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;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 3,0. Seisuga 30.06.2019 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 46% (31.12.2018: 47%) ja võla kattekordaja tasemel 3,6 (31.12.2018: 3,7).

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

Seisuga 30.06.2019	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	225	758	2 054	110 381	0	113 418
Intressimaksud	157	473	1 245	3 211	0	5 086
Intressideriivatiivide võlad	0	0	0	1 319	0	1 319
Intressikohustused	28	0	0	0	0	28
Võlad hankijatele	559	0	0	0	0	559
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	4 789	4 789
Üürnike tagatisrahad	26	189	86	1 297	245	1 843
Viitvõlad	430	0	0	0	0	430
Finantskohustused kokku	1 425	1 420	3 385	116 208	5 034	127 472

Seisuga 31.12.2018	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	23 225	760	2 054	88 929	0	114 968
Intressimaksud	145	468	1 243	4 061	0	5 917
Intressideriivatiivide võlad	0	0	0	955	0	955
Intressikohustused	29	0	0	0	0	29
Võlad hankijatele	661	0	0	0	0	661
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	4 695	4 695
Üürnike tagatisrahad	29	243	200	1 157	385	2 014
Viitvõlad	372	0	0	0	0	372
Finantskohustused kokku	24 461	1 471	3 497	95 102	5 080	129 611

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 krediidikõlblikuks 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	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	418	348
Aegunud, s.h	491	235
<i>Kuni 30 päeva</i>	353	185
<i>30-60 päeva</i>	64	11
<i>Üle 60 päeva</i>	74	39
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-36	-36
Nõuded ostjate vastu kokku	873	547

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	15 673	18 922
Nõuded ostjate vastu	873	547
Maksimaalse krediidirisk kokku	19 469	12 458

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

Reiting	30.06.2019	31.12.2018
A1	0	2 668
Aa3	15 643	16 220
Kokku	15 643	18 888

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeringu 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 investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu 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 30.06.2019 ega 31.12.2018 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglasel 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 õiglase 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 õiglasel väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2019 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 30.06.2019 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Aruandeperioodil kanti jaotamata puhaskasumist 718 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali (2018: 997 tuhat eurot).

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	30 743	32 992
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 149	6 598
Dividendidena on võimalik välja maksta	24 594	26 394

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2019 ning 31.12.2018.

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:

- 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 705 (2018.a. kuus kuud: 578) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetelt raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 38 (2018.a. kuus kuud: 15) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 168 (2018.a. kuus kuud: 149) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 1 641 (2018.a. kuus kuud: 1 558) 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 investeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	I poolaasta	
	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	687	566
Brutokasum	687	566
Üldhalduskulud	-755	-626
Ärikasum	-68	-60
Kasum/-kahjum tütarettevõtetest	-1 608	1 566
Dividenditulu	8 126	7 023
Finantstulud	125	98
Kasum enne tulumaksu	6 575	8 627
Aruandeaasta puhaskasum	6 575	8 627

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	3 349	3 431
Nõuded ja viitlaekumised	354	193
Käibevara kokku	3 703	3 624
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	124 720	126 328
Pikaajalised nõuded	8 408	8 408
Põhivara kokku	133 128	134 736
VARAD KOKKU	136 831	138 360
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	17	13
Lühiajalised kohustused kokku	17	13
Kohustused kokku	17	13
Omakapital		
Aktsiakapital	92 138	92 138
Ülekurs	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	2 391	1 673
Jaotamata kasum	36 424	38 675
Omakapital kokku	136 814	138 347
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	136 831	138 360

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	I poolaasta	
	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	6 575	8 627
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-125	-98
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	1 608	-1 566
Saadud dividendid	-8 126	-7 023
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-6 643	-8 687
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-68	-60
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-32	43
Rahavood äritegevusest kokku	-100	-17
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus ja asutamine	0	-10 004
Antud laenud	0	-3 000
Saadud dividendid	8 126	7 023
Saadud intressid	0	3
Rahavood investeerimistegevusest kokku	8 126	-5 978
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	0	14 960
Makstud dividendid	-8 108	-7 022
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-8 108	7 938
RAHAVOOD KOKKU	-82	1 943
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 431	1 514
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-82	1 943
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 349	3 457

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	26 598	110 313
Aktsiate emiteerimine	11 420	3 540	0	0	14 960
Dividendide väljakuulutamise	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
Saldo 31.12.2018	92 138	5 861	1 673	38 675	138 347
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-8 108	-8 108
Eraldised reservkapitali	0	0	718	-718	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	6 575	6 575
Saldo 30.06.2019	92 138	5 861	2 391	36 424	136 814

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 21.

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

	30.06.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	136 814	138 347
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-124 720	-126 328
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	124 720	126 328
Kokku	136 814	138 347

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Kinnisvarafond II AS 2019. aasta konsolideeritud poolaasta aruanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

Arti Arakas

/allkirjastatud digitaalselt/

Nõukogu esimees

Siive Penu

/allkirjastatud digitaalselt/

Nõukogu liige

Sander Rebane

/allkirjastatud digitaalselt/

Nõukogu liige

Olav Miil

/allkirjastatud digitaalselt/

Nõukogu liige

Viljar Arakas

/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

/allkirjastatud digitaalselt/

Juhatus liige