



**EfTEN Capital**

## **Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2019**

### **EfTEN Kinnisvarafond II AS**

**Registrikood: 12781528**

**Aruandeperioodi algus: 01.01.2019**

**Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2019**

**Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn**

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

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

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>3</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI 2018. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>6</b>
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....	10
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid .....	10
1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused .....	10
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest .....	11
2 Tütarettevõtted .....	18
3 Segmendiaruandlus .....	18
4 Müügitulu .....	19
5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud .....	20
6 Turustuskulud .....	20
7 Üldhalduskulud .....	20
8 Muud äritulud ja muud ärikulud .....	21
9 Finantskulud .....	21
10 Tulumaks .....	21
11 Raha ja raha ekvivalendid .....	21
12 Nõuded ja viitlaekumised .....	22
13 Ettemakstud kulud .....	22
14 Kinnisvarainvesteeringud .....	23
15 Materiaalne põhivara .....	25
16 Laenukohustused .....	28
17 Võlad ja ettemaksed .....	29
18 Edukustasu kohustus .....	29
19 Tuletisinstrumendid .....	30
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....	30
21 Aktsiakapital .....	34
22 Tingimuslikud kohustused .....	34
23 Tehingud seotud osapooltega .....	34
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne .....	36
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss .....	37
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne .....	38
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne .....	39
<b>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</b> .....	<b>40</b>
<b>Kasumi jaotamise ettepanek</b> .....	<b>43</b>
<b>Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. a majandusaasta aruandele</b> .....	<b>44</b>
<b>Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile</b> .....	<b>45</b>

## TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglane väärtus 2019. aasta lõpu seisuga on kokku 241 miljonit eurot. Seoses fondi tegevusmahu saavutamisega ei jätkka fond enam uute objektide omandamist ning on sisenenud hoidmisfaasi.

### Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2019. aasta müügitulu oli 30 miljonit eurot (2018: 29 miljonit eurot) ja puhaskasum 11 miljonit eurot (2018: 14 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 75% (2018: 74%).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja muud kulud moodustasid 2019. aastal müügitulust 41,5% (2018: 41,5%).

	2019	2018
<i>€ miljonites</i>		
Müügitulu	30,233	29,182
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-9,387	-9,099
Intressikulud ja intressitulud	-1,922	-1,747
<b>Neto üüritulu miinus finantskulud</b>	<b>18,924</b>	<b>18,336</b>
Valitsemistasud	-1,408	-1,231
Muud tulud ja muud kulud	-1,963	-1,780
<b>Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu</b>	<b>15,553</b>	<b>15,325</b>

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 31.12.2019 oli 263 miljonit eurot (31.12.2018: 263 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel ja põhivara moodustas varade mahust 241 miljonit eurot (31.12.2018: 243 miljonit eurot).

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	188,198	190,620
Materiaalne põhivara	52,876	52,337
Muud pikaajalised varad	0,013	0,022
Käibevara, v.a raha	1,226	1,260
Netovõlg	-100,564	-105,892
Puhasväärtus (NAV)	141,7498	138,3461
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,3846	15,0152

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 2,5% (2018: 9,9%), sisaldades 2019. aasta juunis tehtud dividendimakset ning kaasnenud tulumaksukulu kokku summas 9,2 (2018: 7,8) miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks NAV kasvanud 8,2% (2018: 14,3%). Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 11,3% (2018: 15,9%). Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,26% (31.12.2018: 1,17%).

Aasta kohta	31.12.2019	31.12.2018
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	7,9	11,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100	4,2	5,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) <sup>1</sup> x 100	11,3	15,9
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	3,6	3,7

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

### Kinnisvaraportfell

EFTEN Kinnisvarafond II AS on sisenenud hoidmisfaasi ja aruandeaastal uusi investeeringuid ei tehtud. Seisuga 31.12.2019 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
Marienhali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	14 021	apr. 18
<b>Kokku</b>			<b>138 697</b>	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,3 (31.12.2018: 3,5) aastat ning seisuga 31.12.2019 on kontsernil kokku 399 (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 ajakahastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

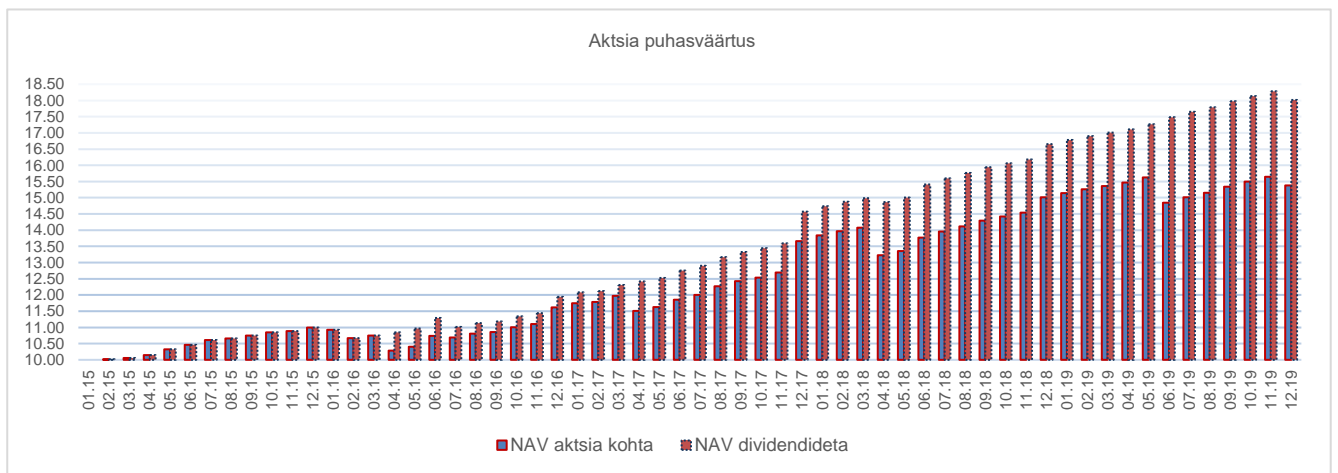
2015. aasta jaanuaris soetatud hotelli- ja büroohoone aadressil Rävåla pst.3 / Kuke tn.2 kasutab Kontsern enda äritegevuses ja seetõttu kajastab põhivarana.

## Aktiainfo

Seisuga 31.12.2019 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 92,14 miljonit eurot:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aktsiate arv perioodi alguses</b>	<b>9 213 756</b>	<b>8 071 756</b>
Perioodis emiteeritud aktsiaid	0	1 142 000
<b>Aktsiate arv perioodi lõpus</b>	<b>9 213 756</b>	<b>9 213 756</b>

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
NAV aktsia kohta, €	15,3846	15,0152	13,6665	11,6175	10,9968	10,0000
NAV kasv aastas	2,46%	9,87%	17,64%	5,64%	9,97%	-
NAV kasv 2 aastat	12,57%	29,25%	24,28%	16,18%	-	-
NAV kasv 3 aastat	32,43%	36,54%	36,67%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	39,90%	50,15%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	53,85%	-	-	-	-	-



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 8,1 (2018: 7,0) miljonit eurot.

2020. aastal plaanib fond maksta 8,1 miljonit eurot (neto)dividende, mis on 9% võrreldes sissemakstud omakapitaliga.

## EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2019

	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%

## Juhtimine

2019. aastal toimus üks aktsionäride koosolek. 11.06.2019 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati 2018. majandusaasta aruanne, otsustati maksta netodividendi 8 108 105 eurot (0,88 eurot aktsia kohta) ja pikendati nõukogu liikmete volitusi. Erakorralisi üldkoosolekuid 2019. aastal ei toimunud.

Fondi nõukogus 2019. aastal muudatusi ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine. Fondi nõukogu liikmete volitusi pikendati aktsionäride korralisel üldkoosolekul vastuvõetud otsusega kuni 28.11.2024.

Samuti ei toimunud muudatusi fondi juhatuse liikmete osas ning fondi juhatuse liikmed on alates asutamisest Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depoolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeoriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI 2019. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

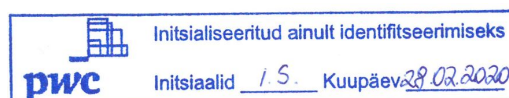
### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	30 233	29 182
Müüdid teenuste ja kaupade kulu	5	-7 706	-7 492
<b>Brutokasum</b>		<b>22 527</b>	<b>21 690</b>
Turustuskulud	6	-1 680	-1 607
Üldhalduskulud	7	-2 568	-4 537
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-4 284	1 371
Muud äritulud	8	43	74
Muud ärikulud	8	-57	-7
<b>Ärikasum</b>		<b>13 981</b>	<b>16 985</b>
Finantstulud		1	5
Finantskulud	9	-1 923	-1 752
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>12 059</b>	<b>15 238</b>
Tulumaksukulu	10	-1 029	-880
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>11 030</b>	<b>14 357</b>

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		11 030	14 357
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	488	5 991
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	-7	-252
<b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>481</b>	<b>5 739</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>		<b>11 511</b>	<b>20 096</b>

Lisad lehekülgedel 10-39 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



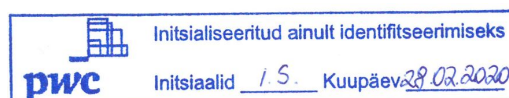
## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	20 381	18 922
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 001	1 024
Ettemakstud kulud	13	109	111
Varud		116	125
<b>Käibevara kokku</b>		<b>21 607</b>	<b>20 183</b>
Pikaajalised nõuded		6	14
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	188 198	190 620
Materiaalne põhivara	15	52 876	52 337
<b>Põhivara kokku</b>		<b>241 088</b>	<b>242 978</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>262 695</b>	<b>263 161</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>			
Laenukohustised	16	14 682	26 045
Tuletisinstrumendid	19	962	955
Võlad ja ettemaksed	17	2 609	2 577
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>18 253</b>	<b>29 577</b>
Laenukohustised	16	97 221	88 923
Muud pikaajalised võlad	17	1 489	1 543
Edukustasu kohustis	18	3 906	4 695
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	76	76
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>102 692</b>	<b>95 237</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>120 945</b>	<b>124 814</b>
Aktsiakapital	21	92 138	92 138
Ülekurs	21	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	21	2 391	1 673
Riskimaandamise reserv	19	-962	-955
Ümberhindluse reserv	15	7 126	6 638
Jaotamata kasum		35 196	32 992
<b>Omakapital kokku</b>		<b>141 750</b>	<b>138 346</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>262 695</b>	<b>263 161</b>

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2019	2018
€ tuhandetes			
<b>Puhaskasum</b>		<b>11 030</b>	<b>14 357</b>
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-1	-5
Finantskulud	9	1 923	1 752
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	4 284	-1 371
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum / -kahjum	8	35	0
Edukustasu kohustise muutus	7	-789	1 458
Põhivara kulum	15	350	363
Tulumaksukulu	10	1 029	880
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>		<b>6 830</b>	<b>3 077</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>17 860</b>	<b>17 435</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-58	-163
Varude muutus		9	-12
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>17 811</b>	<b>17 260</b>
Materiaalse põhivara soetus	15	-401	-266
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-1 897	-27 406
Tütarettevõtete soetus, netorahavoog	2	0	98
Saadud intressid		1	1
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-2 297</b>	<b>-27 572</b>
Saadud laenud	16	0	14 900
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-3 076	-2 939
Makstud intressid		-1 913	-1 713
Aktsiate emiteerimine	21	0	14 960
Makstud dividendid		-8 108	-7 022
Makstud dividendide tulumaks	10	-958	-825
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-14 055</b>	<b>17 361</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>1 459</b>	<b>7 048</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	11	<b>18 922</b>	<b>11 874</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 459	7 048
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	11	<b>20 381</b>	<b>18 922</b>

Lisad lehekülgedel 10-39 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.





## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>80 718</b>	<b>2 321</b>	<b>676</b>	<b>-703</b>	<b>647</b>	<b>26 654</b>	<b>110 313</b>
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
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>11 420</b>	<b>3 540</b>	<b>997</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 019</b>	<b>7 938</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 357</b>	<b>14 357</b>
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	5 991	0	5 991
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-252	0	0	-252
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-252</b>	<b>5 991</b>	<b>14 357</b>	<b>20 096</b>
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>92 138</b>	<b>5 861</b>	<b>1 673</b>	<b>-955</b>	<b>6 638</b>	<b>32 992</b>	<b>138 347</b>
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>92 138</b>	<b>5 861</b>	<b>1 673</b>	<b>-955</b>	<b>6 638</b>	<b>32 992</b>	<b>138 347</b>
Eraldised reservkapitali	0	0	718	0	0	-718	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-8 108	-8 108
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 826</b>	<b>-8 108</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 030</b>	<b>11 030</b>
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	488	0	488
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-7	0	0	-7
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>488</b>	<b>11 030</b>	<b>11 511</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>92 138</b>	<b>5 861</b>	<b>2 391</b>	<b>-962</b>	<b>7 126</b>	<b>35 196</b>	<b>141 750</b>

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

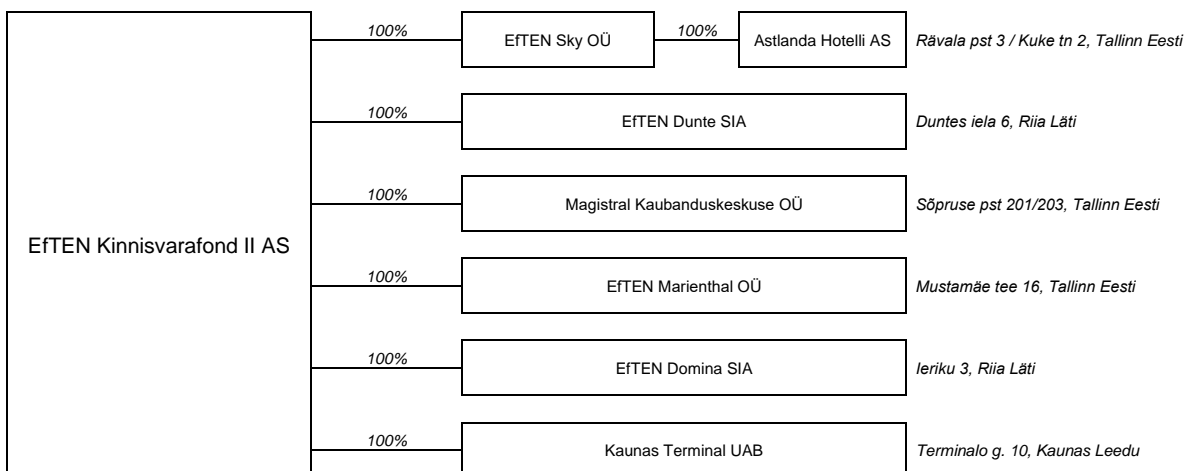
## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2020. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2019 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

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019:

**IFRS 16 „Rendilepingud“** (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit 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 31.12.2019 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 31.12.2019 oli ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus kajastatud lisa 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 juhatuse 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 lisa 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.

#### Investeeringisettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringisettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringisettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringisühingu 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 emaeettevõtte 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 emaeettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

## Segmentiaruandlus

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

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

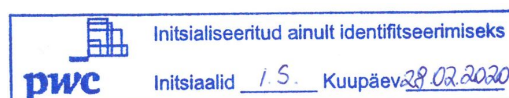
Kontserni neli ärisegmenti ning kolm geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

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	Duntse 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 tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 25) on investeeringud tütarettevõttesse 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 Ettevõtte 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 üürnikuga kokku rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontroll 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 müügihinna 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.

## 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

### 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 ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

#### (ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke 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 ostud ja müügid 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 ärimudelilist 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 finantsstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 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 krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju 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 krediidikahjumina 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 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 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 riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes 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 kohe kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulatsioonid 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 ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhindatud väärtuses, mis on vara õiglane 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“ „Jaotamata 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 usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimimise momendil.

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

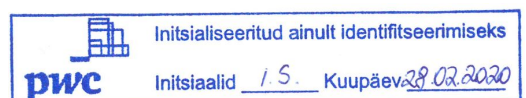
Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Ehitised	2,5-10%
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 "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikaatoreid 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 müügiikulud 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 aritludes 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 rendituluseid ja tegevuskulusid. 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 õiglasel väärtusel).

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

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

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

## 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 müügihinnast maha ka tegeliku tootluse ja *hurdle rate* vahel, et tootlikus enne edukustasu oleks vähemalt 7% aasta. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

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

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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



## Rendiarvestus

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

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

## Kohustuslik reservkapital

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

## Tulumaks

### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäärat 14/86. Seda soodsamat maksumäärat 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 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. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kantakse 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

## 2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2019	31.12.2018
<b>Emaettevõtte</b>				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
<b>Tütarettevõtted</b>				
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 tütar-ettevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

## 3 Segmendiaruandlus

### SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes												
<b>Müügitulu (lisa 4), s.h.</b>	<b>13 229</b>	<b>12 838</b>	<b>3 808</b>	<b>3 311</b>	<b>1 629</b>	<b>1 519</b>	<b>11 567</b>	<b>11 515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 233</b>	<b>29 183</b>
Eesti	3 099	2 851	1 893	1 422	0	0	11 567	11 515	0	0	16 559	15 789
Läti	10 130	9 986	1 915	1 888	0	0	0	0	0	0	12 045	11 875
Leedu	0	0	0	0	1 629	1 519	0	0	0	0	1 629	1 519
<b>Äritegevuse netotulu, s.h.</b>	<b>11 560</b>	<b>11 229</b>	<b>3 480</b>	<b>3 026</b>	<b>1 605</b>	<b>1 485</b>	<b>5 882</b>	<b>5 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 527</b>	<b>21 690</b>
Eesti	3 021	2 745	1 623	1 191	0	0	5 882	5 950	0	0	10 526	9 887
Läti	8 539	8 483	1 857	1 835	0	0	0	0	0	0	10 396	10 318
Leedu	0	0	0	0	1 605	1 485	0	0	0	0	1 605	1 485
<b>Ärikasum, s.h.</b>	<b>6 009</b>	<b>9 557</b>	<b>3 253</b>	<b>2 690</b>	<b>1 122</b>	<b>1 751</b>	<b>3 717</b>	<b>3 104</b>	<b>-120</b>	<b>-119</b>	<b>13 981</b>	<b>16 985</b>
Eesti	3 260	3 063	1 608	930	0	0	3 717	3 104	-120	-119	8 465	6 978
Läti	2 749	6 495	1 645	1 760	0	0	0	0	0	0	4 394	8 255
Leedu	0	0	0	0	1 122	1 751	0	0	0	0	1 122	1 751
<b>EBITDA, s.h.</b>	<b>9 271</b>	<b>9 061</b>	<b>3 149</b>	<b>2 814</b>	<b>1 505</b>	<b>1 367</b>	<b>4 055</b>	<b>4 310</b>	<b>-120</b>	<b>-119</b>	<b>17 860</b>	<b>17 434</b>
Eesti	2 580	2 320	1 515	1 178	0	0	4 055	4 310	-120	-119	8 030	7 689
Läti	6 691	6 741	1 634	1 636	0	0	0	0	0	0	8 325	8 378
Leedu	0	0	0	0	1 505	1 367	0	0	0	0	1 505	1 367
<b>Ärikasum</b>											<b>13 981</b>	<b>16 985</b>
Neto finantskulu											<b>-1 922</b>	<b>-1 747</b>
<b>Kasum enne tulumaksukulu</b>											<b>12 059</b>	<b>15 238</b>
<b>Tulumaksukulu (lisa 10)</b>											<b>-1 029</b>	<b>-880</b>
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>											<b>11 030</b>	<b>14 357</b>

**SEGMENTI VARAD**

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes										
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)</b>										
Eesti	34 147	33 245	18 893	18 705	0	0	0	0	53 040	51 950
Läti	92 880	96 025	24 378	24 275	0	0	0	0	117 258	120 300
Leedu	0	0	0	0	17 900	18 370	0	0	17 900	18 370
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>127 027</b>	<b>129 270</b>	<b>43 271</b>	<b>42 980</b>	<b>17 900</b>	<b>18 370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>188 198</b>	<b>190 620</b>
<b>Põhivara (lisa 15)</b>										
Eesti	2	1	6 582	6 003	0	0	46 219	46 260	52 803	52 264
Läti	73	73	0	0	0	0	0	0	73	73
Leedu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Põhivara kokku</b>	<b>75</b>	<b>74</b>	<b>6 582</b>	<b>6 003</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46 219</b>	<b>46 260</b>	<b>52 876</b>	<b>52 337</b>
Muud pikaajalised varad									14	22
Netovõlg									-100 564	-105 892
Muud lühiajalised varad									1 226	1 260
<b>NETOVARA</b>									<b>141 750</b>	<b>138 346</b>

2019. ja 2018. aastal ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Ühegi üürilepingu üüritul ei ületa 10% konsolideeritud üüritulust.

**4 Müügitulu**

Tegevusalad	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüritul büroopindadelt	3 478	3 026
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritul</i>	3 209	2 734
<i>s.h. põhivara üüritul</i>	269	292
Üüritul kaubandus- ja teeninduspindadelt	11 020	10 547
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritul</i>	10 942	10 475
<i>s.h. põhivara üüritul</i>	78	73
Üüritul laopindadelt	1 629	1 513
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritul</i>	1 629	1 513
Muu müügitulu üüripindadelt	2 530	2 580
Hotelli majutustulu	8 166	8 146
Hotelli toitlustamise tulu	2 754	2 759
Hotelli konverentsitulu, muu tulu	648	610
Muud müügitulud	8	1
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>30 233</b>	<b>29 182</b>

Geograafilised piirkonnad	2019	2018
€ tuhandetes		
Eesti	16 559	15 788
Läti	12 045	11 875
Leedu	1 629	1 519
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)</b>	<b>30 233</b>	<b>29 182</b>

## 5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud


Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 318	-1 209
Hotelli majutuse otsekulud	-1 002	-972
Hotelli toitlustamise otsekulud	-935	-940
Hotelli litsentsitasud	-361	-367
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-189	-200
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-2 204	-2 080
Operaatoritegevuse halduskulud	-706	-699
Vara kindlustus	-71	-72
Maamaks	-420	-397
Muud haldustegevuse kulud	-87	-76
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-348	-362
Parenduskulud	-38	-69
Nõuete allahindlus	-27	-51
<b>Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku</b>	<b>-7 706</b>	<b>-7 492</b>

## 6 Turustuskulud

Turustuskulud	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-30	-46
Palgakulud, s.h.maksud	-185	-183
Reklaam, reklaamüritused	-1 139	-1 059
Korporatiivturundus	-326	-318
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-1 680</b>	<b>-1 607</b>

## 7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2019	2018
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-1 408	-1 231
Bürookulud	-200	-229
Palgakulud, s.h maksud	-1 267	-1 121
Konsultatsioonikulud	-328	-324
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	789	-1 458
Muud üldhalduskulud	-153	-172
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-1	-1
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-2 568</b>	<b>-4 537</b>


 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initsiaalid 1.5. Kuupäev 28.02.2020

## 8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2019	2018
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	0	1 371
Saadud trahvid ja viivised	16	18
Muud tulud	27	56
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>43</b>	<b>1 445</b>

Muud ärikulud	2019	2018
€ tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-4 284	0
Muud kulud	-57	-7
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-4 341</b>	<b>-7</b>

## 9 Finantskulud

Finantskulud	2019	2018
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 923	-1 752
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-1 514	-1 351
	-409	-401
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-1 923</b>	<b>-1 752</b>

## 10 Tulumaks

	2019	2018
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu	-71	-55
Tulumaksukulu dividendidelt	-958	-825
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>-1 029</b>	<b>-880</b>

Kontsernil on seisuga 31.12.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 76 (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

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoised	20 351	18 888
Raha kassas	30	34
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 20)</b>	<b>20 381</b>	<b>18 922</b>

## 12 Nõuded ja viitlaekumised

### Lühiajalised nõuded

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	822	583
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-61	-36
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>761</b>	<b>547</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Muud lühiajalised nõuded	125	45
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>125</b>	<b>45</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Muud viitlaekumised	115	432
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>115</b>	<b>432</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>1 001</b>	<b>1 024</b>

Nõuded ostjate vastu	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Aegumata	379	348
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>443</b>	<b>235</b>
Kuni 30 päeva	268	185
30-60 päeva	66	11
Üle 60 päeva	109	39
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-61	-36
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>761</b>	<b>547</b>

## 13 Ettemakstud kulud

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	16	4
Ettemaksed kindlustuse eest	5	5
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	57	73
Tulevaste perioodide kulud	31	29
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>109</b>	<b>111</b>

## 14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2019 omab Kontsern kahte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m <sup>2</sup> )	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2019	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	24 209	24 378	9%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 736	veebr. 16	24 078	27 850	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	85 769	92 880	35%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 298	aug. 17	16 165	17 900	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 021	apr. 18	24 837	25 190	10%
<b>Kokku</b>		<b>114 198</b>		<b>175 058</b>	<b>188 198</b>	<b>72%</b>

2019. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
<b>Saldo seisuga 31.12.2017</b>	<b>162 059</b>	<b>31</b>	<b>162 090</b>
Soetused ja arendused	27 038	121	27 159
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	1 371	0	1 371
<b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>	<b>190 468</b>	<b>152</b>	<b>190 620</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2018</b>	<b>190 468</b>	<b>152</b>	<b>190 620</b>
Soetused ja arendused	1 897	0	1 897
Ümberklassifitseerimised	152	-152	0
Kasum/kahjum müügist	-35	0	-35
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	-4 284	0	-4 284
<b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>	<b>188 198</b>	<b>0</b>	<b>188 198</b>

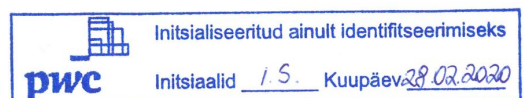
Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringuga seotud tulud ja kulud ning saldod:

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	15 781	14 722
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-1 806	-1 706
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	0	152
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	188 198	190 468

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	13 298	13 210
1-5 aastat	27 766	27 492
Üle 5 aasta	6 649	7 872
<b>Kokku</b>	<b>47 713</b>	<b>48 574</b>



## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 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	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	43 270	Diskonteeritud rahavood	3 416	7,60%-8,5%	7,0%-7,5%	10,27
Logistikapinnad	17 900	Diskonteeritud rahavood	1 642	8,6%	8,5%	4,57
Kaubanduspinnad	127 028	Diskonteeritud rahavood	10 826	7,7%-8,5%	7,0%-7,6%	14,01
<b>Kokku</b>	<b>188 198</b>					

Seisuga 31.12.2018

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
<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
<b>Kokku</b>	<b>190 468</b>					

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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



## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2019 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 diskontomääras				
				-0,5%	0,0%	0,5%		
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 321	4 646	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	46 525	45 580	44 657
					0,0%	44 170	43 270	42 402
					0,5%	42 111	41 262	40 443
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 910	1 890	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 060	18 670	18 300
					0,0%	18 260	17 900	17 550
					0,5%	17 560	17 210	16 880
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-17 491	16 045	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	137 465	134 489	131 595
					0,0%	129 832	127 028	124 303
					0,5%	123 196	120 547	117 975

Seisuga 31.12.2018

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	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 <sup>1</sup>	Amortiseeritavad ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
€ tuhandetes						
<b>Jääkväärtus 31.12.2018</b>	<b>50 703</b>	<b>912</b>	<b>242</b>	<b>460</b>	<b>20</b>	<b>52 337</b>
Soetusmaksumus 31.12.2018	50 703	1 500	483	1340	20	54 046
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	0	-588	-241	-880	0	-1 709
Soetused ja arendused	324	0	41	28	8	401
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	13	-13	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	488	0	0	0	0	488
Amortisatsioonikulu	0	-150	-55	-145	0	-350
<b>Jääkväärtus 31.12.2019</b>	<b>51 515</b>	<b>762</b>	<b>228</b>	<b>356</b>	<b>15</b>	<b>52 876</b>
Soetusmaksumus 31.12.2019	51 515	1 500	524	1 381	15	54 935
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	0	-738	-296	-1 025	0	-2 059

<sup>1</sup> Maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - kajastatakse ümberhindluse meetodil kui investeeringut põhivarasse. Maa ja ehitised grupi 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
<b>Jääkväärtus 31.12.2018</b>	<b>44 065</b>	<b>912</b>
Soetusmaksumus 31.12.2018	44 065	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	0	-588
Soetused ja arendused	324	0
Amortisatsioonikulu	0	-150
<b>Jääkväärtus 31.12.2019</b>	<b>44 389</b>	<b>762</b>
Soetusmaksumus 31.12.2019	44 389	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	0	-738

Kontserni materiaalne põhivara jaguneb kaheks:

- 1) Ebaolulise lõppväärtusega materiaalne põhivara, mille puhul amortiseeritakse soetusmaksumus kulusse varaobjekti eluea jooksul;
- 2) Olulise lõppväärtusega materiaalne põhivara, mille puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Kontsern omab Radisson Blu Sky hotelli, mille osas hinnatakse igal bilansipäeval tema lõppväärtust. Lõppväärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning turutingimusi. Lõppväärtuse hindamise tulemusel on jõutud järeldusele, et varaobjekti ei müüda oluliselt madalama väärtusega kui selle bilansiline väärtus 31.12.2019 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 31.12.2019 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 45 151 (seisuga 31.12.2018: 44 977) tuhat eurot.

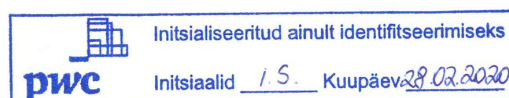
## Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - hindab sõltumatu hindaja. 31.12.2019 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m <sup>2</sup>
€ tuhandetes						
Radisson Blu Sky hotell	52 277	Diskonteeritud rahavood	4 180	8,1%	7,0%	14,21
<b>Kokku</b>	<b>52 277</b>					

Seisuga 31.12.2018

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



## Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2019 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%	-5 400	5 400	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	56 177	55 077	53 977
					0,0%	53 377	52 277	51 177
					0,5%	50 877	49 877	48 877

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:

	2019	2018
€ tuhandetes		
Tulu hotelli operaatoritegevusest	11 567	11 515
Operaatoritegevuse otsekulud	-5 460	-5 318
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	347	364
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-114	-120
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-363	-363
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	52 277	51 615

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	365	228
2-5 aastat	1 190	462
Üle 5 aasta	212	337
<b>Kokku</b>	<b>1 767</b>	<b>1 027</b>

## 16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2019	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 31.12.2019	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhast väärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,248%	hüpoteek - Rävälä 3, Astlanda Hotelli AS käendus	52 277	16,2%
SEB	Läti	4 420	3 796	30.11.20	1,300%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	24 378	2,7%
SEB	Läti	9 780	8 350	30.11.20	1,300%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	25 190	10,1%
SEB	Eesti	14 900	14 279	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	27 850	7,3%
Danske	Eesti	12 000	10 412	25.02.21	1,350%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	92 880	17,4%
Luminor	Läti	27 360	24 692	25.06.21	0,849%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	17 900	6,3%
Luminor	Läti	20 640	18 594	25.06.21	1,300%			
Luminor	Leedu	9 720	8 867	30.06.22	1,210%			
<b>Kokku</b>		<b>121 820</b>	<b>111 990</b>				<b>240 475</b>	<b>79%</b>

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	14 726	26 076
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-44	-31
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>14 682</b>	<b>26 045</b>

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>111 903</b>	<b>114 969</b>
sh. kohustiste lühiajaline osa	14 682	26 045
Pangalaenu	14 726	26 076
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-44	-31
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	97 221	88 923
Pangalaenu	97 264	88 991
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-43	-67

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	14 726	26 076
2-5 aastat	97 264	88 991
<b>Pangalaenu tagasimaksed kokku</b>	<b>111 990</b>	<b>115 067</b>

Pangalaenu saldodes toimused 2019. aastal järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2018	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 31.12.2019
€ tuhandetes			
SEB	23 000	0	23 000
SEB	3 952	-156	3 796
SEB	8 694	-344	8 350
SEB	14 652	-373	14 279
Danske Bank	10 834	-422	10 412
Luminor Bank	44 726	-1 440	43 286
Luminor Bank	9 208	-341	8 867
<b>Kokku</b>	<b>115 067</b>	<b>-3 076</b>	<b>111 990</b>

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 20.

## 17 Võlad ja ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	0	8
Muud võlad tarnijatele	727	653
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>727</b>	<b>660</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	296	306
Ettevõtte tulumaks	26	89
Üksikisiku tulumaks	93	79
Sotsiaalmaks	199	181
Muud maksuvõlad	24	21
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>638</b>	<b>676</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Intressivõlad	25	29
Võlad töövõtjatele	254	209
Üümike tagatisrahad	483	471
Muud viitvõlad	365	372
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>1 127</b>	<b>1 082</b>
<b>Ettemaksed</b>		
Saadud ostjate ettemaksed	115	154
Muud ettemakstud tulud	2	5
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>117</b>	<b>159</b>
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>2 609</b>	<b>2 577</b>

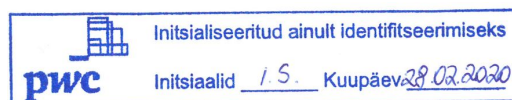
### Pikaajalised võlad

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Üümike tagatisrahad	1 489	1 543
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>1 489</b>	<b>1 543</b>

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 20.

## 18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2019 arvestanud edukustasu kohustust summas 3 906 (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 31.12.2019 oli Kontsernil kolm intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 56 560 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 31.12.2019 negatiivne summas 962 tuhat eurot (31.12.2018: negatiivne summas 955 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2019. aastal 409 tuhat eurot (2018. a. 401 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	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
<b>Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	20 381	18 922
Nõuded ostjate vastu	12	761	547
<b>Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>		<b>21 142</b>	<b>19 469</b>
<b>Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses</b>			
Laenukohustused	16	111 903	114 969
Võlad tarnijatele	17	727	660
Üürnike tagatisrahad	17	1 972	2 014
Edukustasu kohustus	18	3 906	4 695
Viitvõlad	17	365	372
<b>Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses</b>		<b>118 873</b>	<b>122 710</b>
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	19	962	955
<b>Finantskohustised õiglasel väärtusel</b>		<b>962</b>	<b>955</b>
<b>Finantskohustised kokku</b>		<b>119 835</b>	<b>123 665</b>

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2019. aastal järgmised muutused:

	Seisuga 31.12.2018	Muutus rahavoogudes	Mitterahaline muutus		Seisuga 31.12.2019
			Õiglase väärtuse muutus	Muud mitterahalised liikumised	
€ tuhandetes					
Laenukohustused	114 969	-3 066	0	0	111 903
Võlad tarnijatele	660	67	0	0	727
Üürmike tagatisrahad	2 014	-42	0	0	1 972
Viitvõlad	372	-7	0	0	365
Edukustasu kohustus	4 695	0	0	-789	3 906
Tuletisväärtpaberid (intressideriivid)	955	0	7	0	962
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>123 665</b>	<b>-3 048</b>	<b>7</b>	<b>-789</b>	<b>119 835</b>

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

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

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

## Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni 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 31.12.2019 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. aastal tasemel -0,366% kuni -0,455% (2018: -0,363% kuni -0,372%) ja 3-kuu EURIBOR tasemel -0,308% kuni -0,418% (2018: -0,309% 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 investeeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäär suurenemise riski läbi ujuva intressimäär fikseerimise. Risk otsustati maandada intressi-swapi lepingutega, kus laenulepingu ujuva intressimäär vahetati fikseeritud intressimäär vastu. Intressi-swapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades järgmisi tingimusi:

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

Intressiriski maandamiseks on Kontsern sõlminud kolm intressi-swapi lepingut:

Asukohariik	Lepingu nominaalsumma, € tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	Õiglase väärtus, € tuhandetes	
				31.12.2019	31.12.2018
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-658	-662
Luminor Läti	24 693	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	-156	-162
Luminor Leedu	8 867	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	-148	-131
<b>Kokku</b>	<b>56 560</b>			<b>-962</b>	<b>-955</b>

Seisuga 31.12.2019 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 51% (31.12.2018: 50%).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2019 oli negatiivne kogusummas 962 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:

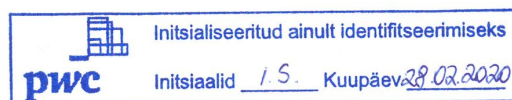
- üüri- ja majutustulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- vakantsus üüripindadel;
- hotelli täituvus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

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 31.12.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 46% (31.12.2018: 47%) ja võla kattekordaja tasemel 3,6 (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 31.12.2019	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	224	760	13 698	97 221	0	111 903
Intressimaksud	155	459	1 201	2 245	0	4 060
Intressideriatiivide võlad	0	0	0	962	0	962
Intressikohustused	25	0	0	0	0	25
Võlad hankijatele	727	0	0	0	0	727
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	3 906	3 906
Üürmike tagatisrahad	3	257	223	1 269	220	1 972
Viitvõlad	365	0	0	0	0	365
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>1 499</b>	<b>1 476</b>	<b>15 122</b>	<b>101 697</b>	<b>4 126</b>	<b>123 920</b>

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
Intressideriatiivide 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
Üürmike tagatisrahad	29	243	200	1 157	385	2 014
Viitvõlad	372	0	0	0	0	372
<b>Finantskohustused kokku</b>	<b>24 461</b>	<b>1 471</b>	<b>3 497</b>	<b>95 102</b>	<b>5 080</b>	<b>129 611</b>





## Krediidirisk

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

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

Kontserni ettevõtted sõlmivad koostöö- ja üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne lepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

Nõuded ostjate vastu	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Aegumata	379	348
<b>Aegunud, s.h</b>	<b>443</b>	<b>235</b>
Kuni 30 päeva	268	185
30-60 päeva	66	11
Üle 60 päeva	109	39
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-61	-36
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>761</b>	<b>547</b>

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	20 381	18 922
Nõuded ostjate vastu	761	547
<b>Maksimaalne krediidirisk kokku</b>	<b>21 142</b>	<b>19 469</b>

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

Reiting	31.12.2019	31.12.2018
A1	0	2 668
Aa3	20 351	16 220
<b>Kokku</b>	<b>20 351</b>	<b>18 888</b>

## 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.

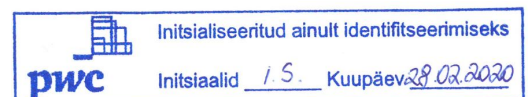
## Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.



Kontsern ei oma seisuga 31.12.2019 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 tuletisväärtuspaberid 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 olevatel krediidiasutustel saadud infot.

## 21 Aktsiakapital

2018. aasta aprillis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond II AS 1 142 000 aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Uued aktsiad emiteeriti ülekursiga, mille suurus on 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 31.12.2019 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2019 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 lisa 27.

## 22 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	35 196	32 992
Potentsiaalne tulumaksukohustus	7 039	6 598
Dividendidena on võimalik välja maksta	28 157	26 394

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019 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 1 408 (2018.a. 1 231) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetele raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 68 (2018.a. 86) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 157 (2018.a. 149) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 3 656 (2018.a. 3 384) 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.

 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
Initsiaalid i.S. Kuupäev 28.02.2020

## 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.


	2019	2018
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 371	1 202
<b>Brutokasum</b>	<b>1 371</b>	<b>1 202</b>
Üldhalduskulud	-1 492	-1 321
Muud äritulud		
<b>Ärikahjum</b>	<b>-121</b>	<b>-119</b>
Kasum tütarettevõtetest	3 253	12 967
Dividenditulu	8 126	7 023
Finantstulud	253	225
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>11 511</b>	<b>20 096</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>11 511</b>	<b>20 096</b>

**25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	3 624	3 431
Nõuded ja viitlaekumised	153	193
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 777</b>	<b>3 624</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	129 582	126 328
Pikaajalised nõuded	8 408	8 408
<b>Põhivara kokku</b>	<b>137 990</b>	<b>134 736</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>141 767</b>	<b>138 360</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Võlad ja ettemaksud	17	13
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>17</b>	<b>13</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>17</b>	<b>13</b>
<b>Omakapital</b>		
Aktsiakapital	92 138	92 138
Ülekurs	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	2 391	1 673
Jaotamata kasum	41 360	38 675
<b>Omakapital kokku</b>	<b>141 750</b>	<b>138 347</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>141 767</b>	<b>138 360</b>

26 **Emattevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	2019	2018
€ tuhandetes		
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Puhaskasum</b>	<b>11 511</b>	<b>20 096</b>
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-253	-225
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-3 253	-12 967
Saadud dividendid	-8 126	-7 023
<b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>	<b>-11 632</b>	<b>-20 215</b>
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-121</b>	<b>-119</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	21	26
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-100</b>	<b>-93</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tütarettevõtete soetus ja asutamine	0	-10 004
Antud laenud	0	-3 000
Antud laenude tagasimaksed	275	0
Saadud dividendid	8 126	7 023
Saadud intressid	0	54
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>8 401</b>	<b>-5 928</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Aktsiate emiteerimine	0	14 960
Makstud dividendid	-8 108	-7 022
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>-8 108</b>	<b>7 938</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>193</b>	<b>1 917</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>3 431</b>	<b>1 514</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	193	1 917
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>3 624</b>	<b>3 431</b>


 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initsiaalid 1.5. Kuupäev 28.02.2020

**27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne**

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>80 718</b>	<b>2 321</b>	<b>676</b>	<b>26 598</b>	<b>110 313</b>
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	20 096	20 096
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>92 138</b>	<b>5 861</b>	<b>1 673</b>	<b>38 675</b>	<b>138 347</b>
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>92 138</b>	<b>5 861</b>	<b>1 673</b>	<b>38 675</b>	<b>138 347</b>
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-8 108	-8 108
Eraldised reservkapitali	0	0	718	-718	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	11 511	11 511
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>92 138</b>	<b>5 861</b>	<b>2 391</b>	<b>41 360</b>	<b>141 750</b>

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 21.

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

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	141 750	138 347
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-129 582	-126 328
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	129 582	126 328
<b>Kokku</b>	<b>141 750</b>	<b>138 347</b>

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäridele

---

### Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond II AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

### Mida me auditeerisime

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

---

### Arvamuse alus

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

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

### Sõltumatus

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



---

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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

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

---

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

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

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

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

---

## Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past  
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2020

**Kasumi jaotamise ettepanek**

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2019	35 196 251
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	551 495
Dividendide jaotamine	8 108 105
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	26 536 651

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas  
Juhatuses liige

Tõnu Uustalu  
Juhatuses liige

28.veebruar 2020.a

**Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. a majandusaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2019. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

---

Arti Arakas

Nõukogu esimees

---

Siive Penu

Nõukogu liige

---

Sander Rebane

Nõukogu liige

---

Olav Miil

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

---

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/

---

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

	EMTAK kood	2019	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 371	100%	jah