



EfTEN Capital

Konsolideeritud I poolaasta aruanne 2020

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2020

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2020

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2020. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	9
1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipiidest	9
2 Tütaretevõtted	16
3 Segmendiaruandlus	17
4 Müügitulu	18
5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud	18
6 Turustuskulud	19
7 Üldhalduskulud	19
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	19
9 Finantskulud	20
10 Tulumaks	20
11 Raha ja raha ekvivalendid	20
12 Nõuded ja viitlaekumised	21
13 Ettemakstud kulud	21
14 Kinnisvarainvesteeringud	22
15 Materiaalne põhivara	24
16 Laenukohustused	27
17 Võlad ja ettemaksud	28
18 Edukustasu kohustus	28
19 Tuletisinstrumendid	29
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	29
21 Aktsiakapital	33
22 Tingimuslikud kohustused	33
23 Tehingud seotud osapooltega	33
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	34
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	35
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. aasta poolaasta aruandele	38

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglane väärtus kokku on 226 miljonit eurot. Seoses fondi tegevusmahu saavutamise ja jätkka fond enam uute objektide omandamist ning fond on sisenenud hoidmisfaasi.

Finantsülevaade

2020. aasta esimese poolaasta majandustegevus oli tugevalt mõjutatud Covid-19 pandeemiast ja sellega seotud eriolukordade kehtestamisest riikides. Märtsi keskpaigast alates rakendatud rangete liikumispiirangute tõttu olid suures osas suletud kaubanduskeskused, riikidevahelise reisiliikluse katkemine langetas drastiliselt hotellide täituvust. Eriolukorrast tingitud piiranguid hakati järk-järgult leevendada maikuu teises pooles, mille tulemusel paranes kaubanduskeskuste müügitulu märgatavalt, kuid jäi juunis siiski veel 5% madalamaks selle tavapärasest tasemest.

Covid-19 eriolukorrast tulenevalt on enim mõjutatud fondi tütarettevõttele kuuluv Radisson hotell Blu Sky Tallinnas. Kuivõrd eelkõige on tegemist rahvusvahelisele ärikliendile suunatud hotelliga, on reisiipiirangute tulemusel hotelli müügitulu selle aasta esimesel poolaastal kokku vaid 1,9 miljonit eurot (37% eelmise aasta tasemest).

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i konsolideeritud 2020. aasta I poolaasta müügitulu oli 10 miljonit eurot (2019.a. I poolaasta: 14,6 miljonit eurot). Fond teenis 2,9 miljoni suuruse puhaskahjumi (2019.a. I poolaasta: puhaskasum 6,6 miljonit eurot), millest olulise osa moodustas Covid-19 kriisist põhjustatud majanduslikust ebakindlusest tulenev kinnisvarainvesteeringute allahindlus netosummas 7,6 miljonit eurot (s.h edukustasukohustuse reservi muutus summas 3,9 miljonit eurot). 2020. aasta I poolaastal teenis fond EBITDA-d 5,8 miljonit eurot (2019.a. I poolaasta: 8,7 miljonit eurot), s.h moodustasid Covid-19 tulenevast eriolukorrast põhjustatud üüriallahindlused 2020. aasta I poolaastal kokku 1 065 tuhat eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2020. aasta I poolaastal 76% (2019.a. I poolaasta: 74%). Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2020. aasta I poolaastal müügitulust 43,1% (2019.a. I poolaasta: 41,6%).

	I poolaasta		
	2020	2019	Muutus, %
€ miljonites			
Müügitulu	9,967	14,626	-32%
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-2,942	-4,578	-36%
Intressikulud ja intressitulud	-0,946	-0,954	-1%
Neto üüritulu miinus finantskulud	6,080	9,094	-33%
Valitsemistasud	-0,720	-0,705	2%
Muud tulud ja muud kulud	-0,636	-0,802	-21%
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksud	4,724	7,587	-38%

Kontserni varade maht seisuga 30.06.2020 oli 249 miljonit eurot (31.12.2019: 263 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses ja põhivara moodustas varade mahust 227 miljonit eurot (31.12.2019: 241 miljonit eurot).

	30.06.2020	31.12.2019	Muutus, %
€ miljonites			
Kinnisvarainvesteeringud	178,913	188,198	-5%
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	47,864	52,876	-9%
Muud pikaajalised varad	0,030	0,013	122%
Käibevara, v.a raha	1,676	1,226	37%
Netovõlg	-94,725	-100,564	-6%
Puhasväärtus (NAV)	133,758	141,750	-5,6%
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	14,5172	15,3846	-5,6%

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus vähenes poole aastaga 5,6%. Aktsia väärtuse langus oli põhjustatud Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebastabiilsusest ja sellest tulenevast kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kahjumist ning Radisson hotel Blu Sky õiglase väärtuse allahindlusest, mis on kajastatud omakapitalis reservide muutuse koosseisus summas 5,2 miljonit eurot.

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad:

	2020	2019
6 kuu kohta või 30.juuni seisuga		
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	-2,1	4,8
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad) x 100	-1,1	2,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100 ¹	-2,9	6,7
EBITDA, € tuhandetes	5 846	8 714
EBITDA marginal, %	58,7	59,6
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,4	1,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksud)	2,7	3,5

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

Kinnisvaraportfell

Seisuga 30.06.2020 omab Kontsern kuute investeringut:

Kinnistu € tuhandetes	Aadress	Tüüp	Neto üüripind (m ²)	Soetamise aeg
Radisson Blu Sky hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	24 499	jaan. 15
Duntes Büroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	büroohoone	12 650	nov. 15
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	11 736	veebr. 16
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	47 493	juuli. 16
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	logistikakeskus	28 883	aug. 17
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	14 021	apr. 18
Kokku			139 282	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,3 (31.12.2019: 3,3) aastat ning seisuga 30.06.2020 on kontsernil kokku 401 (31.12.2019: 399) üürilepingut. Ühegi üürilepingu üüritulu ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.

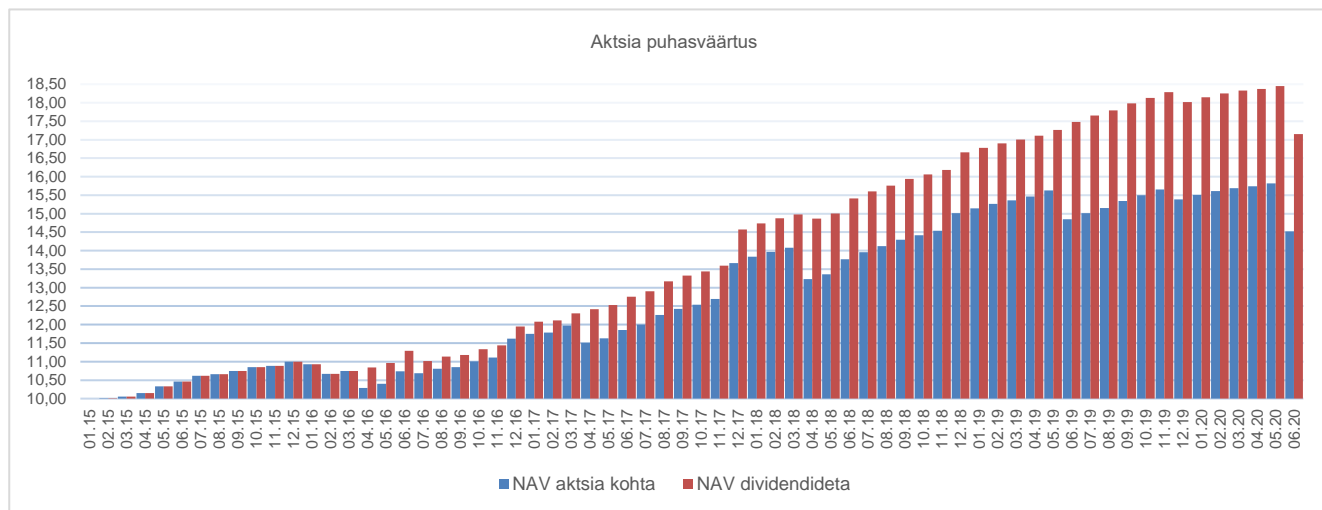
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Covid-19 põhjustatud majanduslikust ebakindlusest tulenevalt hindas kontserni sõltumatu hindaja Colliers International fondi kinnisvarainvesteeringute ja põhivara väärtust 2020. aasta juunis 6,9% alla, mille tulemusel sai kontsern mitterahalist koondkajumit summas 16,8 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute allahindlus tulenes hindamiste sisendite konservatiivsest eeldusest, s.h üürirahavoo vähenemisest ning vakantsuse suurenemisest järgmise 1,5 aasta jooksul. Lisaks on hindamiste sisendina eeldatud turu intressimäärade mõningast potentsiaalset tõusu, mis omakorda mõjutab WACC-i ja diskontomäära.

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

Aktiainfo

Seisuga 30.06.2020 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 92,14 miljonit eurot, emiteeritud aktsiate arv on 9 213 756.



EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2020

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI 2020. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	9 967	14 626
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	5	-2 359	-3 758
Brutokasum		7 608	10 868
Turustuskulud	6	-582	-820
Üldhalduskulud	7	2 499	-1 603
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-11 556	184
Muud äritulud	8	54	17
Muud ärikulud	8	-3	-15
Ärikasum		-1 980	8 631
Finantskulud	9	-946	-954
Kasum enne tulumaksu		-2 926	7 677
Tulumaksukulu	10	65	-1 100
Aruandeperioodi puhaskasum		-2 861	6 577

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		-2 861	6 577
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	-5 213	362
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	82	-364
Muu koondkasum/-kahjum kokku		-5 131	-2
Aruandeaasta koondkasum kokku		-7 992	6 575

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	20 270	20 381
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 461	1 001
Ettemakstud kulud	13	123	109
Varud		92	116
Käibevara kokku		21 946	21 607
Pikaajalised nõuded		0	6
Edasilükkunud tulumaksunõue	10	22	0
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	178 913	188 198
Materiaalne põhivara	15	47 857	52 876
Immateriaalne põhivara		6	0
Põhivara kokku		226 806	241 088
VARAD KOKKU		248 752	262 695
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	54 306	14 682
Tuletisinstrumendid	19	880	962
Võlad ja ettemaksed	17	1 825	2 609
Lühiajalised kohustised kokku		57 011	18 254
Laenukohustised	16	56 417	97 221
Muud pikaajalised võlad	17	1 566	1 489
Edukustasu kohustis	18	0	3 906
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	0	76
Pikaajalised kohustised kokku		57 983	102 692
Kohustised kokku		114 994	120 945
Aktiivkapital	21	92 138	92 138
Ülekurss		5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital		2 391	2 391
Riskimaandamise reserv	19	-880	-962
Ümberhindluse reserv	15	1 913	7 126
Jaotamata kasum		32 335	35 196
Omakapital kokku		133 758	141 750
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		248 752	262 695

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2020	2019
€ tuhandetes			
Puhaskasum		-2 861	6 577
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantskulud	9	946	954
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	11 556	-184
Edukustasu kohustise muutus	7	-3 906	94
Põhivara kulum	15	176	172
Tulumaksukulu	10	-65	1 100
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		8 707	2 136
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		5 846	8 713
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-1 273	-185
Varude muutus		24	4
Rahavood äritegevusest kokku		4 597	8 532
Materiaalse põhivara soetus	15	-376	-49
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-2 207	-926
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-2 582	-974
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 184	-1 539
Makstud intressid		-942	-963
Makstud dividendid		0	-8 108
Makstud dividendide tulumaks		0	-197
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 126	-10 807
RAHAVOOD KOKKU		-111	-3 249
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	20 381	18 922
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-111	-3 249
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	20 270	15 673

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2018	92 138	5 861	1 673	-955	6 638	32 992	138 347
Eraldised reservkapitali	0	0	718	0	0	-718	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-8 108	-8 108
Tehingud omanikega kokku	0	0	718	0	0	-8 826	-8 108
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	6 577	6 577
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	362	0	362
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-364	0	0	-364
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-364	362	6 577	6 575
Saldo 30.06.2019	92 138	5 861	2 391	-1 319	7 000	30 743	136 814
Saldo 31.12.2019	92 138	5 861	2 391	-962	7 126	35 196	141 750
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-2 861	-2 861
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	-5 213	0	-5 213
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	82	0	0	82
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	82	-5 213	-2 861	-7 992
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	-880	1 913	32 335	133 758

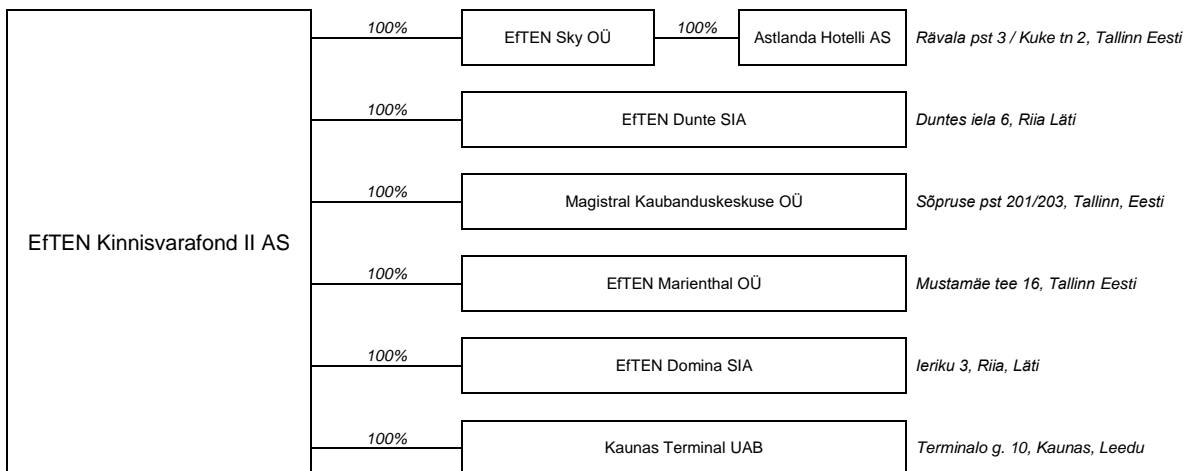
Aktiikapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19, 21 ja 22.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2020 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 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad allolevaid arvestusvaldkondi.

Hindamise ebakindlus

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

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine

Juhtkond on hinnanud seisuga 30.06.2020 ümberhindluse (õiglase väärtuse miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperdi poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. Kontsern omab maad ja ehitisi (Radisson Blu Sky hotelli), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu

hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning kehtivaid turutingimusi. Seisuga 30.06.2020 oli ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus kajastatud lisas 15.

b) Materiaalne põhivara: olulise lõppväärtusega varaobjektid

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

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

c) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

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

d) Äriühendused ja varade soetused

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

Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond II AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond II AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetele, 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 üüritul, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

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 kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

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

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

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti	Leedu
Kaubanduspinnad	Sõpruse pst 201/203, Tallinn	Ieriku 3, Riia	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
Büroopinnad	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn	Duntes iela 6, Riia	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
Logistikapinnad			Terminalo 8 ja 10, Kaunas
Hotellid ja restoranid	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn		

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

Investeering tütarettevõttesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 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 Ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

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

Kasutusrendilepingute üüritud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui Kontsern lepib üürnikuga kokku rendivabastusperioodid, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritud.

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 müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

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

Finantseerimise komponent

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

Finantstulud

Intressitud kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditud võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

Tavapärastel 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 finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

2019. ja 2020. aastal olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

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

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasel 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 vastavatelt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumendid

Ettevõttel ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel 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 krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on 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 nüüdiseväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulatsioonid summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu riski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumulatsioonid kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehingu toimub. Kui tulevikutehingu esinemine enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt 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 õiglase väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulatsioonid kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Varasem akumulatsioonid kulum elimineeritakse ümberhindluse kuupäeval ning varaobjekti senine soetusmaksumus asendatakse tema õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval.

Maa ja ehitiste bilansilise jääkväärtuse suurenemine ümberhindluse tulemusena kajastatakse läbi koondkasumi ja akumulatsioonid omakapitali kirjel „Ümberhindluse reserv“. Selliste varaobjektide, mida on varem alla hinnatud läbi kasumiaruande, väärtuse suurenemine kajastatakse läbi kasumiaruande. Varaobjekti väärtuse langus kajastatakse läbi muu koondkasumiaruande sama objekti akumulatsioonid ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa

kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhinnatud väärtuste vahest tulenev kulumi erinevus „Ümberhindluse reservist“ „Jaotamata kasumi“ reale.

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

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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase 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 nüüdisväärtuse 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 õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 müügininnast maha ka tegeliku tootluse ja *hurdle rate vahe* nii, et tootlikus enne edukustasu oleks vähemalt 7% aasta. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

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

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum ja edasilükkunud tulumaksu ajutiselt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ning nende bilansiliste maksumuste vahel kajastati konsolideeritud aruandes. Alates 1. jaanuarist 2018 kehtima hakanud uue tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel oli 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi. Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2020	31.12.2019
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Eesti	100	100
Astlanda Hotelli AS	Eesti	Hotelli operaatorfirma, Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Eesti	100	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia Läti	100	100
Kaunas Terminal UAB	Leedu	Terminalo g. 10, Kaunas Leedu	100	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	100	100

Ühegi tütarettevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	5 443	6 623	1 841	1 880	736	815	1 947	5 308	0	0	9 967	14 626
Eesti	1 437	1 644	915	933	0	0	1 947	5 308	0	0	4 299	7 885
Läti	4 006	4 979	926	947	0	0	0	0	0	0	4 932	5 926
Leedu	0	0	0	0	736	815	0	0	0	0	736	815
Äritegevuse netotulu, s.h.	4 667	5 747	1 731	1 736	719	808	491	2 577	0	0	7 608	10 868
Eesti	1 390	1 592	816	817	0	0	491	2 577	0	0	2 697	4 986
Läti	3 277	4 155	915	919	0	0	0	0	0	0	4 192	5 074
Leedu	0	0	0	0	719	808	0	0	0	0	719	808
Ärikasum, s.h.	-2 756	4 630	267	1 713	-72	710	639	1 646	-58	-68	-1 980	8 631
Eesti	-59	1 969	141	868	0	0	639	1 646	-58	-68	663	4 415
Läti	-2 697	2 661	126	845	0	0	0	0	0	0	-2 571	3 506
Leedu	0	0	0	0	-72	710	0	0	0	0	-72	710
EBITDA, s.h.	3 717	4 624	1 573	1 569	647	758	-33	1 831	-58	-68	5 846	8 714
Eesti	1 212	1 389	763	764	0	0	-33	1 831	-58	-68	1 884	3 916
Läti	2 505	3 235	810	805	0	0	0	0	0	0	3 315	4 040
Leedu	0	0	0	0	647	758	0	0	0	0	647	758
Ärikasum											-1 980	8 631
Neto finantskulu											-946	-954
Kasum enne tulumaksukulu											-2 926	7 677
Tulumaksukulu (lisa 10)											65	-1 100
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											-2 861	6 577

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
	€ tuhandetes									
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	32 165	34 147	17 775	18 893	0	0	0	0	49 940	53 040
Läti	88 438	92 880	23 685	24 378	0	0	0	0	112 123	117 258
Leedu	0	0	0	0	16 850	17 900	0	0	16 850	17 900
Kinnisvarainvesteeringud kokku	120 603	127 027	41 460	43 271	16 850	17 900	0	0	178 913	188 198
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	8	2	5 959	6 582	0	0	41 822	46 219	47 788	52 803
Läti	63	73	0	0	0	0	0	0	63	73
Leedu	0	0	0	0	12	0	0	0	12	0
Põhivara kokku	71	75	5 959	6 582	12	0	41 822	46 219	47 863	52 876
Muud pikaajalised varad									30	14
Netovõlg									-94 724	-100 564
Muud lühiajalised varad									1 676	1 226
NETOVARA									133 758	141 750

2020. ja 2019. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte. Ühegi üürilepingu üüritulust ei üle 10% konsolideeritud üüritulust.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 707	1 736
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	1 576	1 600
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	131	136
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	4 350	5 519
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	4 324	5 480
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	26	39
Üüritulu laopindadelt	736	811
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	736	811
Muu müügitulu üüripindadelt	1 214	1 251
Hotelli majutustulu	1 303	3 744
Hotelli toitlustamise tulu	522	1 258
Hotelli konverentsitulu, muu tulu	122	306
Muud müügitulud	13	1
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	9 967	14 626

Geograafilised piirkonnad	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Eesti	4 299	7 885
Läti	4 932	5 926
Leedu	736	815
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	9 967	14 626

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-570	-683
Hotelli majutuse otsekulud	-209	-480
Hotelli toitlustamise otsekulud	-212	-435
Hotelli liitsentsitasud	-63	-166
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-39	-36
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-582	-1 066
Operaatoritegevuse halduskulud	-223	-407
Vara kindlustus	-35	-35
Maamaks	-202	-219
Muud haldustegevuse kulud	-21	-40
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-175	-171
Parenduskulud	-23	-20
Nõuete allahindlus	-5	0
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-2 359	-3 758

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-26	-5
Palgakulud, s.h.maksud	-62	-93
Reklaam, reklaamüritused	-423	-563
Korporatiivturundus	-71	-159
Turustuskulud kokku	-582	-820

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-720	-705
Bürookulud	-54	-153
Palgakulud, s.h.maksud	-433	-482
Konsultatsioonikulud	-156	-138
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	3 906	-94
Muud üldhalduskulud	-43	-30
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-1	-1
Üldhalduskulud kokku	2 499	-1 603

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	50	6
Muud tulud	4	11
Muud äritulud kokku	54	17

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Viivised ja trahvid	-1	-12
Muud kulud	-2	-3
Muud ärikulud kokku	-3	-15

9 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-946	-954
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-728	-760
	-218	-194
Finantskulud kokku	-946	-954

10 Tulumaks

	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu	65	-57
Tulumaksukulu dividendidelt	0	-1 043
Tulumaksukulu kokku	65	-1 100

Kontsernil on seisuga 30.06.2020 edasilükkunud tulumaksunõue summas 22 (31.12.2019: kohustus summas 76) tuhat eurot seoses Leedus asuva tütarettevõtte maksuamortisatsiooni kasutamisega. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2020	31.12.2018
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	20 208	20 351
Raha kassas	62	30
Raha ja raha ekvivalendid kokku	20 270	20 381

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 392	822
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-54	-61
Nõuded ostjate vastu kokku	1 338	761
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	3	125
Muud lühiajalised nõuded kokku	3	125
Viitlaekumised		
Muud viitlaekumised	120	115
Viitlaekumised kokku	120	115
Nõuded kokku	1 461	1 001

Nõuded ostjate vastu	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Aegumata	1 138	379
Aegunud, s.h	254	443
Kuni 30 päeva	73	268
30-60 päeva	25	66
Üle 60 päeva	156	109
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-54	-61
Nõuded ostjate vastu kokku	1 338	761

13 Ettemakstud kulud

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	11	16
Ettemaksed kindlustuse eest	5	5
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	40	57
Tulevaste perioodide kulud	67	31
Ettemaksed kokku	123	109

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2020 omab Kontsern kahte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2020	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	24 234	23 685	10%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 736	veebr. 16	24 138	26 240	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	87 516	88 015	35%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 883	aug. 17	16 181	16 850	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 021	apr. 18	24 837	23 700	10%
Kokku		114 783		176 906	178 490	72%

2020. aasta esimesel poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2018	190 468	152	190 620
Soetused ja arendused	921	5	926
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	184	0	184
Saldo seisuga 30.06.2019	191 573	157	191 730
Saldo seisuga 31.12.2019	188 198	0	188 198
Soetused ja arendused	1 848	423	2 271
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-11 556	0	-11 556
Saldo seisuga 30.06.2020	178 490	423	178 913

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

	I poolaasta	
	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo	6 636	7 891
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-806	-926
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	423	157
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 30. juuni	178 490	191 573

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	12 947	13 298
2-5 aastat	27 135	27 766
Üle 5 aasta	5 618	6 649
Kokku	45 700	47 713

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

Õiglase väärtuse leidmisel on seisuga 30.06.2020 kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	41 460	Diskonteeritud rahavood	3 400	7,80%-8,8%	7,0%-7,5%	10,23
Logistikapinnad	16 850	Diskonteeritud rahavood	1 666	8,6%	8,5%	4,64
Kaubanduspinnad	120 180	Diskonteeritud rahavood	10 711	8,2%-8,8%	7,0%-7,6%	13,86
Kokku	178 490					

Seisuga 31.12.2019

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<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
Kokku	188 198					

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 30.06.2020 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			Õiglane väärtus	
				-0,5%	0,0%	0,5%		
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 370	4 785	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	44 600	43 694	42 803
					0,0%	42 320	41 460	40 621
					0,5%	40 332	39 522	38 724
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 660	1 950	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	17 930	17 570	17 220
					0,0%	17 190	16 850	16 510
					0,5%	16 530	16 200	15 880
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 900	25 017	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	129 922	127 138	124 438
					0,0%	122 793	120 180	117 631
					0,5%	116 606	114 128	111 710

Seisuga 31.12.2019

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 321	4 646		-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		-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		-0,5%	137 465	134 489	131 595
					0,0%	129 832	127 028	124 303
					0,5%	123 196	120 547	117 975

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

15 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
€ tuhandetes						
Jääkväärtus 31.12.2018	50 703	912	242	459	20	52 337
Soetusmaksumus 31.12.2018	50 703	1 500	483	1 340	20	54 046
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	0	-588	-241	-880	0	-1 709
Ostud ja arendused	14	0	0	4	31	49
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	13	-13	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	362	0	0	0	0	362
Amortisatsioonikulu	0	-75	-25	-72	0	-172
Jääkväärtus 30.06.2019	51 079	837	217	404	38	52 576
Soetusmaksumus 30.06.2019	51 079	1 500	483	1 357	38	54 457
Akumuleeritud kulum 30.06.2019	0	-663	-266	-952	0	-1 881
Jääkväärtus 31.12.2019	51 515	762	228	356	15	52 876
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
Soetused ja arendused	332	0	18	9	10	369
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	8	-8	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	-5 213	0	0	0	0	-5 213
Amortisatsioonikulu	0	-75	-31	-69	0	-176
Jääkväärtus 30.06.2020	46 634	687	215	304	17	47 857
Soetusmaksumus 30.06.2020	46 634	1 500	542	1 399	17	50 092
Akumuleeritud kulum 30.06.2020	0	-813	-327	-1 095	0	-2 235

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

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

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised
<i>€ tuhandetes</i>		
Jääkväärtus 31.12.2018	44 065	912
Soetusmaksumus 31.12.2018	44 065	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	0	-588
Soetused ja arendused	14	0
Amortisatsioonikulu	0	-75
Jääkväärtus 30.06.2019	44 079	837
Soetusmaksumus 30.06.2019	44 079	1 500
Akumuleeritud kulum 30.06.2019	0	-663
Jääkväärtus 31.12.2019	44 389	762
Soetusmaksumus 31.12.2019	44 389	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	0	-738
Soetused ja arendused	331	0
Amortisatsioonikulu	0	-75
Jääkväärtus 30.06.2020	44 720	687
Soetusmaksumus 30.06.2020	44 720	1 500
Akumuleeritud kulum 30.06.2020	0	-813

Kontserni materiaalne põhivara jaguneb kaheks:

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

Kontsern omab Radisson Blu Sky hotelli, mille osas hinnatakse igal bilansipäeval tema lõppväärtust. Lõppväärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning turutingimusi. Lõppväärtuse hindamise tulemusel on jõutud järeldusele, et varaobjekti ei müüda oluliselt madalama väärtusega kui selle bilansiline väärtus 30.06.2020 seisuga. Juhul kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks seisuga 30.06.2020 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 45 407 (seisuga 31.12.201: 45 151) tuhat eurot.

Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - hindab sõltumatu hindaja. 30.06.2020 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

	Õiglase väärtus	Hindamisemeetod	Üüritulo aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	47 321	Diskonteeritud rahavood	4 109	8,65%	7,0%	13,97
Kokku	47 321					

Seisuga 31.12.2019

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2020 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras								
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			Õiglase väärtus				
					-0,5%	0,0%	0,5%	-0,5%	0,0%	0,5%		
<i>€ tuhandetes</i>												
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-2 280	10 520	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	52 451	51 071	49 731	0,0%	48 621	47 321	46 071
					0,5%	45 291	44 081	42 901				

Seisuga 31.12.2019

	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses								
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			Õiglase väärtus				
					-0,5%	0,0%	0,5%	-0,5%	0,0%	0,5%		
<i>€ tuhandetes</i>												
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				

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

	I poolaasta	
	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulu hotelli operaatoritegevusest	1 947	5 308
Operaatoritegevuse otsekulud	-1 344	-2 620
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	157	175
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-47	-51
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-176	-172
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 30.juuni	47 321	51 916

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	345	365
2-5 aastat	1 082	1 190
Üle 5 aasta	138	212
Kokku	1 565	1 767

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2020 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 30.06.2020	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 30.06.2020	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhastväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,193%	hüpoteek - Rävälä 3, Astlanda Hotelli AS käendus	47 321	17,2%
SEB	Läti	4 420	3 717	30.11.25	1,300%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	23 685	2,8%
SEB	Läti	9 780	8 175	30.11.25	1,300%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	23 700	10,5%
Danske	Eesti	12 000	10 198	25.02.21	1,350%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	26 240	7,6%
Luminor	Läti	27 360	24 487	25.06.21	0,792%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	88 015	18,3%
Luminor	Läti	20 640	18 439	25.06.21	1,300%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	16 850	6,5%
Luminor	Leedu	9 720	8 697	30.06.22	1,197%			
Kokku		121 820	110 806				225 811	82,8%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	54 348	14 726
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-42	-44
Lühiajalised laenukohustused kokku	54 306	14 682

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	110 723	111 903
sh. kohustiste lühiajaline osa	54 306	14 682
Pangalaenuid	54 348	14 726
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-42	-44
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	56 417	97 221
Pangalaenuid	56 458	97 264
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-41	-43

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	54 348	14 726
2-5 aastat	47 186	97 264
rohkem kui 5 aastat	9 272	0
Pangalaenude tagasimaksed kokku	110 806	111 990

Pangalaenude saldodes toimusid 2020. aasta esimeses pooles järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2019	Laenude tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 30.06.2020	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes				
SEB	23 000	0	23 000	9%
SEB	3 796	-79	3 717	1%
SEB	8 350	-174	8 175	3%
SEB	14 279	-186	14 093	6%
Danske Bank	10 412	-214	10 198	4%
Luminor Bank	43 286	-360	42 926	17%
Luminor Bank	8 867	-171	8 697	3%
Kokku	111 990	-1 184	110 806	45%

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisas 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	338	727
Võlad tarnijatele	338	727
Maksuvõlad		
Käibemaks	189	296
Ettevõtte tulumaks	33	26
Üksikisiku tulumaks	30	93
Sotsiaalmaks	64	199
Muud maksuvõlad	191	24
Maksuvõlad kokku	507	638
Viitvõlad		
Intressivõlad	25	25
Võlad töövõtjatele	69	254
Üürnike tagatisrahad	385	483
Muud viitvõlad	420	365
Viitvõlad kokku	899	1 127
Ettemaksed		
Saadud ostjate ettemaksed	73	115
Muud ettemakstud tulud	8	2
Ettemaksed kokku	81	117
Võlad ja ettemaksed kokku	1 825	2 609

Pikaajalised võlad

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 566	1 489
Muud pikaajalised võlad kokku	1 566	1 489

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 20.

18 Edukustasu kohustus

Seoses kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse allahindlusega ei ole Kontsernil seisuga 30.06.2020 arvestanud edukustasu kohustust (seisuga 31.12.2019: kohustus 3 906 tuhat eurot). Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7).

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 30.06.2020 oli Kontsernil kolm intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 55 979 tuhat eurot (31.12.2019: kolm lepingut nominaalväärtuses 56 560 tuhat eurot) .

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

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

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on lepingupartneriteks olevate pankade noteering, tuletistehingu õiglase väärtus oli seisuga 30.06.2019 negatiivne summas 880 tuhat eurot (31.12.2019: negatiivne summas 962 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2020. aasta kuuel esimesel kuul 218 tuhat eurot (2019. a. kuus kuud: 194 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 20.

20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2020	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	20 270	20 381
Nõuded ostjate vastu	12	1 338	761
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		21 608	21 142
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	110 723	111 903
Võlad tarnijatele	17	338	727
Üürnike tagatisrahad	17	1 951	1 972
Edukustasu kohustus	18	0	3 906
Viitvõlad	17	420	365
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		113 432	118 873
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	19	880	962
Finantskohustised õiglasest väärtusest		880	962
Finantskohustised kokku		114 312	119 835

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2020. aasta esimeses pooles järgmised muutused:

	Seisuga 31.12.2019	Muutus rahavoogudes	Mitterahaline muutus		Seisuga 30.06.2020
			Õiglase väärtuse muutus	Muud mitterahalised liikumised	
€ tuhandetes					
Laenukohustused	111 903	-1 180	0	0	110 723
Võlad tarnijatele	727	-389	0	0	338
Üürike tagatisrahad	1 972	-21	0	0	1 951
Viitvõlad	365	54	0	0	420
Edukustasu kohustus	3 906	0	0	-3 906	0
Tuletisväärtpaberid (intressideriivid)	962	0	-82	0	880
Finantskohustused kokku	119 835	-1 536	-82	-3 906	114 312

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2020 on 87% Kontserni laenulepingutest sõlmitud ujuva intressi baasil (31.12.2019: 87%), sealjuures 79% laenukohustustest on seotud 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2019: 79%) ja 8% laenukohustustest 3-kuu EURIBOR'ga (31.12.2019: 8%). 1-kuu EURIBOR kõikus 2020. aasta esimesel pooltel tasemel -0,520% kuni -0,379% (2019.a esimene pool: -0,366% kuni -0,385%) ja 3-kuu EURIBOR tasemel -0,489% kuni -0,161% (2019: 0,308% kuni -0,329%).

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Kontserni juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 3-5 aasta perspektiivis.

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

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

Intressiriski maandamiseks on Kontsern sõlminud kolm intressi-swapi lepingut:

Asukohariik	Lepingu nominaalsumma, € tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	Õiglase väärtus, € tuhandetes	
				30.06.2020	31.12.2019
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-609	-658
Luminor Läti	24 282	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	-130	-156
Luminor Leedu	8 697	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	-141	-148
Kokku	55 979			-880	-962

Seisuga 30.06.2020 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 51% (31.12.2019: 51%).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 30.06.2020 oli negatiivne kogusummas 880 tuhat eurot (31.12.2019: negatiivne kogusummas 962 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 katekordaja oleks suurem kui 3,0. Seisuga 30.06.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2019: 46%). Võla katekordaja langes Covid-19 pandeemiast tulenenud majandusseisaku tõttu kuue esimese kuu arvestuses tasemele 2,7, jäädes siiski arvestatuna 12 kuu kohta tasemele 3,2 (31.12.2019: 3,6). Kuivõrd majandus on kiirelt taastumas, ei ole tõenäoline, et võla katekordaja langeks arvestatuna 12 kuu kohta alla taseme 3,0.

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

Seisuga 30.06.2020	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	224	762	53 320	47 146	9 271	110 723
Intressimaksed	152	460	1 157	2 036	52	3 857
Intressideriivatiivide võlad	0	0	130	750	0	880
Intressikohustused	25	0	0	0	0	25
Võlad hankijatele	338	0	0	0	0	338
Üürike tagatisrahad	106	178	101	1 139	427	1 951
Viitvõlad	420	0	0	0	0	420
Finantskohustused kokku	1 265	1 400	54 708	51 071	9 750	118 194

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
Intressimaksed	155	459	1 201	2 245	0	4 060
Intressideriivatiivide 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
Üürike tagatisrahad	3	257	223	1 269	220	1 972
Viitvõlad	365	0	0	0	0	365
Finantskohustused kokku	1 499	1 476	15 122	101 697	4 126	123 920

Krediidirisk

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

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

Nõuded ostjate vastu	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	1 138	379
Aegunud, s.h	254	443
<i>Kuni 30 päeva</i>	73	268
<i>30-60 päeva</i>	25	66
<i>Üle 60 päeva</i>	156	109
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-54	-61
Nõuded ostjate vastu kokku	1 338	761

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2020	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	20 270	20 381
Nõuded ostjate vastu	1 338	761
Maksimaalse krediidirisk kokku	21 608	21 142

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

Reiting	30.06.2020	31.12.2019
Aa2	5 046	5 754
Aa3	11 741	10 582
Baa1	3 421	4 015
Kokku	20 208	20 351

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 30.06.2020 ega 31.12.2019 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud 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 õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediitiasutustelt saadud infot.

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2020 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 30.06.2020 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	32 335	35 196
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 467	7 039
Dividendidena on võimalik välja maksta	25 868	28 157

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2020 ning 31.12.2019.

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 720 (2019.a. kuus kuud: 705) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetelt raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 28 (2019.a. kuus kuud: 38) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 131 (2019.a. kuus kuud: 168) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 1 078 (2019.a. kuus kuud: 1 641) tuhande euro ulatuses. Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	I poolaasta	
	2020	2019
€ tuhandetes		
Müügitulu	701	687
Brutokasum	701	687
Üldhalduskulud	-759	-755
Ärikahjum	-58	-68
Kasum/-kahjum tütarettevõtetest	-8 060	-1 608
Dividenditulu	0	8 126
Finantstulud	126	125
Kasum enne tulumaksu	-7 992	6 575
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	-7 992	6 575

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	3 566	3 624
Nõuded ja viitlaekumised	278	153
Käibevara kokku	3 844	3 777
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	121 522	129 582
Pikaajalised nõuded	8 408	8 408
Põhivara kokku	129 930	137 990
VARAD KOKKU	133 774	141 767
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	16	17
Lühiajalised kohustused kokku	16	17
Kohustused kokku	16	17
Omakapital		
Aktsiakapital	92 138	92 138
Ülekurs	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	2 391	2 391
Jaotamata kasum	33 368	41 360
Omakapital kokku	133 758	141 750
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	133 774	141 767

26 **Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	I poolaasta	
	2019	2019
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum/-kahjum	-7 992	6 575
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-126	-125
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	8 060	1 608
Saadud dividendid	0	-8 126
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	7 934	-6 643
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-58	-68
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-1	-32
Rahavood äritegevusest kokku	-59	-100
Saadud dividendid	0	8 126
Saadud intressid	1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	1	8 126
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	0	-8 108
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	0	-8 108
RAHAVOOD KOKKU	-58	-82
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 624	3 431
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-58	-82
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 566	3 349

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2018	92 138	5 861	1 673	38 675	138 347
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-8 108	-8 108
Eraldised reservkapitali	0	0	718	-718	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	6 575	6 575
Saldo 30.06.2019	92 138	5 861	2 391	36 424	136 814
Saldo 31.12.2019	92 138	5 861	2 391	41 360	141 750
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-7 992	-7 992
Saldo 30.06.2020	92 138	5 861	2 391	33 368	133 758

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

	30.06.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	133 758	141 750
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-121 522	-129 582
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	121 522	129 582
Kokku	133 758	141 750

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2020. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

_____	_____
Arti Arakas	Siive Penu
Nõukogu esimees	Nõukogu liige

_____	_____
Sander Rebane	Olav Miil
Nõukogu liige	Nõukogu liige

_____	_____
Viljar Arakas	Tõnu Uustalu
Juhatus liige	Juhatus liige