



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2020

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2020

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2020

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2020. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
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	12
2 Tütarettevõtted	20
3 Segmendiaruandlus	20
4 Müügitulu	21
5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud	22
6 Turustuskulud	22
7 Üldhalduskulud	22
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	23
9 Finantskulud	23
10 Tulumaks	23
11 Raha ja raha ekvivalendid	24
12 Nõuded ja viitlaekumised	24
13 Ettemakstud kulud	24
14 Kinnisvarainvesteeringud	25
15 Materiaalne põhivara	27
16 Laenukohustused	29
17 Võlad ja ettemaksed	31
18 Edukustasu kohustus	31
19 Tuletisinstrumendid	32
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	32
21 Aktsiakapital	36
22 Tingimuslikud kohustused	36
23 Tehingud seotud osapooltega	36
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	37
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	37
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	39
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	40
Kasumi jaotamise ettepanek	43
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. a majandusaasta aruandele	44
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	45

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglase väärtus 2020. aasta lõpu seisuga on kokku 227 miljonit eurot (2019: 241 miljonit eurot). Seoses fondi tegevusmahu saavutamise ja jätku fond enam uute objektide omandamist ning on sisenedu hoidmisfaasi.

2020. aasta 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. Olukord leevenes mõnevõrra suvekuudel, ent alates septembrist hakati taas kehtestama rangemaid piiranguid.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2020. aasta müügitulu oli 20 miljonit eurot (2019: 30 miljonit eurot) ja puhaskasum 2 miljonit eurot (2019: 10 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 77% (2019: 75%). 2020. aasta teenis fond EBITDA-d 12,2 miljonit eurot (2019: 17,9 miljonit eurot). Puhaskasumit mõjutas Covid-19 kriisist põhjustatud majanduslikust ebakindlusest tulenev kinnisvarainvesteeringute allahindlus netosummas 10,8 miljonit eurot (2019: allahindlus netosummas 4,3 miljonit eurot). Covid-19 pandeemiast põhjustatuna vähenes üüritulu 2020. aastal võrreldes eelneva aastaga kokku 1,2 miljonit eurot ja hotellitegevuse käive vähenes võrreldes 2019. aastaga ca 73%.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja muud kulud moodustasid 2020. aastal müügitulust 41,5% (2019: 41,5%).

	2020	2019
<i>€ miljonites</i>		
Müügitulu	19,953	30,233
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-5,652	-9,387
Intressikulud ja intressitulud	-1,898	-1,922
Neto üüritulu miinus finantskulud	12,403	18,924
Valitsemistasud	-1,401	-1,408
Muud tulud ja muud kulud	-1,058	-1,963
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	9,944	15,553

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 31.12.2020 oli 249 miljonit eurot (31.12.2019: 263 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel ja põhivara moodustas varade mahust 227 miljonit eurot (31.12.2019: 241 miljonit eurot).

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	183,989	188,198
Materiaalne põhivara	43,315	52,876
Muud pikaajalised varad	0,009	0,013
Käibevara, v.a raha	1,313	1,226
Netovõlg	-96,311	-102,307
Puhasväärtus (NAV)	132,3150	140,0052
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	14,3606	15,1952

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus vähenes aastaga 5,5% (2019: kasvas 1,9%). Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,26% (31.12.2019: 1,26%).

Aasta kohta*	31.12.2020	31.12.2019
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	1,48	7,39
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100	0,79	3,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) ¹ x 100	2,06	10,45
DSCR (EBITDA/intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,65	3,57

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

Kinnisvaraportfell

EFTEN Kinnisvarafond II AS on sisenenud hoidmisfaasi ja aruandeaastal uusi investeeringuid ei tehtud. Seisuga 31.12.2020 omab Kontsern kuute investeeringut:

Kinnistu	Address	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 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	28 298	aug. 17
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	14 021	apr. 18
Kokku			138 697	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,7 (31.12.2019: 3,3) aastat ning seisuga 31.12.2020 on kontsernil kokku 412 (31.12.2019: 399) üürilepingut. Ühegi üürilepingu üüritulust ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2020. ja 2019. 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.

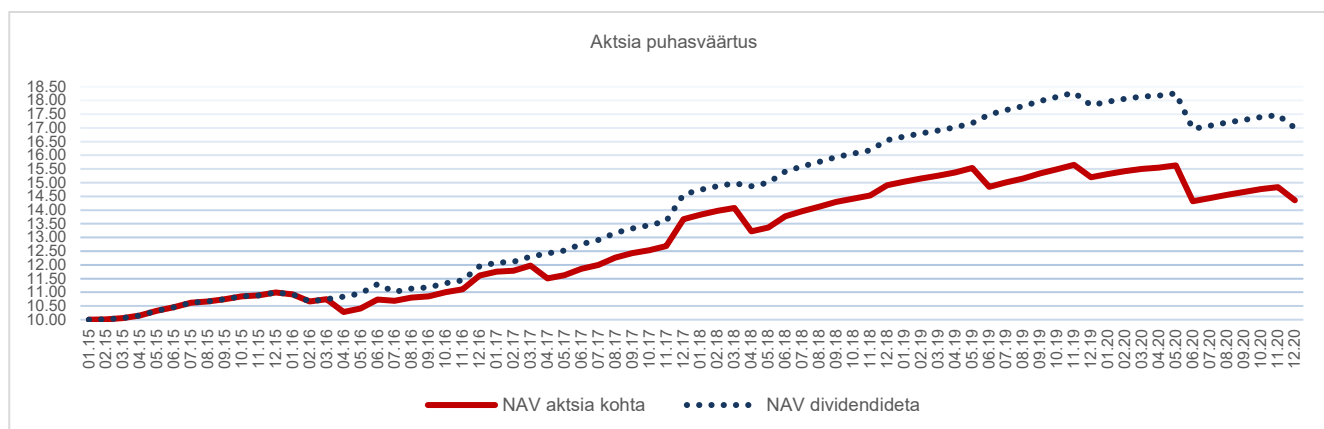
2015. aasta jaanuaris soetatud hotelli- ja büroohoonet aadressil Rävala pst.3 / Kuke tn.2 kasutab Kontsern enda äritegevuses ja seetõttu kajastab põhivarana.

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2020 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 98 miljonit eurot (31.12.2019: 98 miljonit eurot), sh. aktsiakapitali 92,138 miljonit eurot ja ülekursi 5,861 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 31.12.2020 oli 9 213 756 tükki (31.12.2019: sama).

	31.12.2020	31.12.2019
Kontserni vara puhasväärtus, € <i>tuhandetes</i>	132 315	140 006
Aktsiate arv bilansipäeval	9 213 756	9 213 756
Puhasväärtus aktsia kohta, <i>eurodes</i>	14,3606	15,1952

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
NAV aktsia kohta, €	14,3606	15,1952	14,9112	13,6665	11,6175	10,9968	10,0000
NAV kasv aastas	-5,49%	1,90%	9,11%	17,64%	5,64%	9,97%	-
NAV kasv 2 aastat	-3,69%	11,19%	28,35%	24,28%	16,18%	-	-
NAV kasv 3 aastat	5,08%	30,80%	35,60%	36,67%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	23,61%	38,18%	49,11%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	30,59%	51,95%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	43,61%	-	-	-	-	-	-



EFTEN Kinnisvarafond II AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2020. aastal otsustas aktsionäride üldkoosolek mitte maksta dividende seoses Covid-19 pandeemiast põhjustatud määramatu olukorraga majanduses (2019. aastal maksti aktsionäridele (neto)dividende kokku 8,1 miljonit eurot). Kuna olukord majanduses on jätkuvalt ebakindel, ei plaani fond maksta dividende ka 2021. aastal.

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2020

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank Pensionifondid	67,5%
Luminor Pensionifondid	15,7%
SEB Bankas AB	4,2%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	4,0%
Teised	8,6%
	100,0%

Juhtimine

30.06.2020 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitati 2019. majandusaasta aruanne, otsustati dividendi mitte maksta ja muudeti fondi põhikirja, milles laiendati ja täpsustati aktsionäride võimalusi elektroonilise hääletamise ja koosolekut kokku kutsumata otsuste vastuvõtmise korra lisamisega. Erakorralisi üldkoosolekuid 2020. aastal ei toimunud.

Fondi nõukogus 2020. aastal muudatusi ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine. Samuti ei toimunud muudatusi fondi juhatuse liikmete osas. 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 depositeeriumi 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 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2020	korrigeeritud 2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	19 953	30 233
Müüdid teenuste ja kaupade kulu	5	-4 502	-7 706
Brutokasum		15 451	22 527
Turustuskulud	6	-1 150	-1 680
Üldhalduskulud	7	1 117	-2 568
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-10 823	-4 284
Muud äritulud	8	349	43
Muud ärikulud	8	-19	-57
Ärikasum		4 924	13 981
Finantstulud		2	1
Finantskulud	9	-1 899	-1 923
Kasum enne tulumaksu		3 027	12 059
Tulumaksukulu	10	-1 012	-1 815
Aruandeperioodi puhaskasum		2 015	10 244

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2020	korrigeeritud 2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		2 015	10 244
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	-10 014	488
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	309	-7
Muu koondkasum/-kahjum kokku		-9 705	481
Aruandeaasta koondkasum kokku		-7 690	10 725

¹ 2019. aasta kasumiaruandes on tulumaksukulu muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Lisad lehekülgedel 10-39 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2020	korrigeeritud 31.12.2019 ¹	korrigeeritud 01.01.2019 ¹
€ tuhandetes				
VARAD				
Raha ja raha ekvivalendid	11	20 418	20 381	18 922
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 216	1 001	1 024
Ettemakstud kulud	13	84	109	111
Varud		13	116	125
Käibevara kokku		21 731	21 607	20 182
Pikaajalised nõuded		2	6	14
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		8	8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	183 989	188 198	190 620
Materiaalne põhivara	15	43 315	52 876	52 337
Põhivara kokku		227 314	241 088	242 979
VARAD KOKKU		249 045	262 695	263 161
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL				
Laenukohustised	16	53 358	14 682	26 045
Tuletisinstrumendid	19	653	962	955
Võlad ja ettemaksed	17	2 546	2 609	2 577
Lühiajalised kohustised kokku		56 557	18 253	29 577
Laenukohustised	16	55 847	97 221	88 923
Muud pikaajalised võlad	17	1 548	1 489	1 543
Edukustasu kohustis	18	0	3 906	4 695
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	2 777	1 820	1 034
Pikaajalised kohustised kokku		60 172	104 436	96 195
Kohustised kokku		116 729	122 689	125 772
Aktsiakapital	21	92 138	92 138	92 138
Ülekurss	21	5 861	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	21	2 391	2 391	1 673
Riskimaandamise reserv	19	-653	-962	-955
Ümberhindluse reserv	15	-2 888	7 126	6 638
Jaotamata kasum		35 467	33 452	32 034
Omakapital kokku		132 316	140 006	137 389
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		249 045	262 695	263 161

¹ 2019. aasta finantsseisundi aruandes on edasilükkunud tulumaksukohustust muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Lisad lehekülgedel 10-39 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2020	Korrigeeritud 2019 ¹
€ tuhandetes			
Puhaskasum		2 015	10 244
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-2	-2
Finantskulud	9	1 899	1 923
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	10 823	4 284
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum / -kahjum	8	0	35
Edukustasu kohustise muutus	7	-3 906	-789
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15	394	350
Tulumaksukulu	10	1 012	1 815
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		10 221	7 616
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		12 236	17 861
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-1 587	-58
Varude muutus		104	9
Rahavood äritegevusest kokku		10 752	17 812
Materiaalse põhivara soetus	15	-664	-401
Materiaalse põhivara müük		188	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-5 643	-1 897
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-6 117	-2 297
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-2 725	-3 076
Makstud intressid		-1 874	-1 913
Makstud dividendid		0	-8 108
Makstud dividendide tulumaks	10	0	-958
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-4 599	-14 055
RAHAVOOD KOKKU		37	1 459
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	20 381	18 922
Raha ja raha ekvivalentide muutus		37	1 459
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	20 418	20 381

¹ 2019. aasta rahavoogude aruandes on puhaskasumit ning puhaskasumi korrigeerimisi muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisas 1.

Lisad lehekülgedel 10-39 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum ¹	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 01.01.2019	92 138	5 861	1 673	-955	6 638	32 992	138 347
Edasilükkunud tulumaksu korrigeerimise mõju (lisa 1)	0	0	0	0	0	-958	-958
Korrigeeritud saldo 01.01.2019¹	92 138	5 861	1 673	-955	6 638	32 034	137 389
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	10 244	10 244
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	488	0	488
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-7	0	0	-7
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-7	488	10 244	10 725
Saldo 31.12.2019¹	92 138	5 861	2 391	-962	7 126	33 452	140 006
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	2 015	2 015
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	-10 014	0	-10 014
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	309	0	0	309
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	309	-10 014	2 015	-7 690
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	-653	-2 888	35 467	132 316

¹ 2019. aasta konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes seisuga jaotamata kasumi numbreid muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega. Lisainformatsioon arvestuspõhimõtete muutuste osas on toodud lisa 1.

Aktiivkapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisa 19, 21 ja 22.

Lisad lehekülgedel 10-39 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

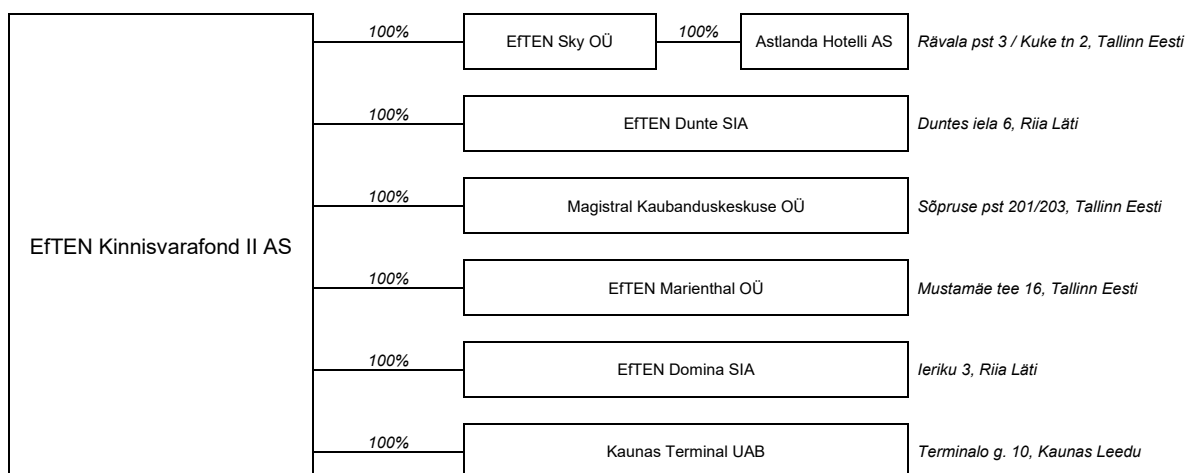
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 2. märtsil 2021. 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 31.12.2020 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 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

IAS 12.52A sätestab, et juhul kui tulumaksu tasutakse dividendidelt, mitte kasumilt, siis ei kajastata aruannetes tulumaksu kulu ega kohustust enne, kui kasumit jaotatakse (dividendid on välja kuulutatud). Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega 2020. aasta juunis, mille kohaselt peab hoolimata eelpoolnimetatud sättest kajastama konsolideeritud aruannetes edasilükkunud tulumaksukohustuse tütarettevõtetes paikneva jaotamata kasumi suhtes, v.a juhul kui seda ei plaanita nähtavas tulevikus jaotada (IAS12.39-40). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i on kehtiv dividendipoliitika, mille kohaselt jaotatakse iga-aastaselt (bruto)dividendiseks 80% fondi konsolideeritud vabast rahavoost, mistõttu laieneb kontsernile kohustus kajastada igal aruandeaasta bilansipäeval edasilükkunud tulumaksukohustuse summas, mis tekiks dividendipoliitika rakendamisel antud aruandeaasta kasumi jaotamisel. Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on Kontsern teinud varasemate perioodide põhjaruannetes järgmised muudatused:

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD KASUMIARUANNE

	12 kuud 2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes			
Ärikasum	13 981	13 981	0
Kasum enne tulumaksu	12 059	12 059	0
Tulumaksukulu	-1 029	-1 815	-786
Aruandeperioodi puhaskasum	11 030	10 244	-786

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2019			01.01.2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes						
Käibevara kokku	21 607	21 607	0	20 182	20 182	0
Põhivara kokku	241 088	241 088	0	242 979	242 979	0
VARAD KOKKU	262 695	262 695	0	263 161	263 161	0
Lühiajalised kohustused kokku	18 253	18 253	0	29 577	29 577	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	76	1 820	1 744	76	1 034	958
Pikaajalised kohustused kokku	102 692	104 436	1 744	95 237	96 195	958
KOHUSTUSED KOKKU	120 945	122 689	1 744	124 814	125 772	958
Jaotamata kasum	35 196	33 452	-1 744	32 992	32 034	-958
OMAKAPITAL KOKKU	141 750	140 006	-1 744	138 347	137 389	-958
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	262 695	262 695	0	263 161	263 161	0

KONSOLIDEERITUD LÜHENDATUD OMAKAPITALI ARUANNE

	31.12.2019			01.01.2019		
	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
€ tuhandetes						
Aktsiakapital	92 138	92 138	0	92 138	92 138	0
Ülekurss	5 861	5 861	0	5 861	5 861	0
Reservid	8 555	8 555	0	7 356	7 356	0
Jaotamata kasum	35 196	33 452	-1 744	32 992	32 034	-958
Omakapital kokku	141 750	140 006	-1 744	138 347	137 389	-958

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020:

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerimiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuvõidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimalised puuduvad osi asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „konsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmise, valesi avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Veel vastuvõtmata standardid

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhustest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule” - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kuludid või tasunid ei arvestata 10% testi.

IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldust. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

Nõue, mille kohaselt ettevõtte elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

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 31.12.2020 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 31.12.2020 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. Amortisatsioonimäärade, 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. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

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.

e) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasise 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.

Investeeringu ettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringu ettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringu ettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringu ettevõtte 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 investeeringu ettevõtte vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond II AS emaettevõtte 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 üüritulu, 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 emaettevõtegi. 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 kohe sel täies ulatuses perioodi tuluna.

Segmendiaruandlus

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

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

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 ärimudelil 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.

Võlainstrumentid

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

Ettevõtte kõik võlainstrumentid 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.

Seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 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.

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõtte 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 krediitkajuhju 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 krediitkajuhjuna 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 nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

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

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulkurje 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 muutmise 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 riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingute 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 esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

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

Maad ja ehitised kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhindatud väärtuses, mis on vara õiglase väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulatsioonid kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvarekspertide 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 akumuleeritakse omakapitali kirjel „Ümberhindluse reserv“. Selliste varaobjektide, mida on varem alla hinnatud läbi kasumiaruande, väärtuse suurenemine kajastatakse läbi kasumiaruande. Varaobjekti väärtuse langus kajastatakse läbi muu koondkasumiaruande sama objekti akumuleerunud ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa kajastatakse aruandeperioodi kuldes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhinnatud väärtuste vahest tulenev kulumi erinevus „Ümberhindluse reservist“ „Jaotamata kasumi“ reale.

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

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

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

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikatsioone põhivarade väärtuse languse kohta. Juhul kui on teada asjaolusid, mis võivad põhjustada põhivarade väärtuse langust, määrab juhtkond põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema 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 renditul teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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 leidmiseks 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 aluseks 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 kuulvas 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 Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Edukustasu kohustus

EFTEN Kinnisvarafond II AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% investeerimisobjekti või koondatud investeerimisobjektide müügisummit 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 müüghinnast maha ka tegeliku tootluse ja *hurdle rate* vahe nii, et tootlikus enne edukustasu oleks vähemalt 7% aasta. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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 (väljamaksekohustuse tekkimisel).

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.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühissettevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütarettevõtted

Lätis maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendumise tulemusena ei ole Lätis enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütarettevõtte

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 suurusel tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastamist ja nende tühistamine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistamise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajastata edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatusel eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2020	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

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte ega ühissetevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	11 579	13 229	3 655	3 808	1 497	1 629	3 222	11 567	0	0	19 953	30 233
Eesti	2 881	3 099	1 763	1 893	0	0	3 222	11 567	0	0	7 866	16 559
Läti	8 698	10 130	1 892	1 915	0	0	0	0	0	0	10 590	12 045
Leedu	0	0	0	0	1 497	1 629	0	0	0	0	1 497	1 629
Äritegevuse netotulu, s.h.	10 028	11 560	3 430	3 480	1 468	1 605	525	5 882	0	0	15 451	22 527
Eesti	2 778	3 021	1 575	1 623	0	0	525	5 882	0	0	4 878	10 526
Läti	7 250	8 539	1 855	1 857	0	0	0	0	0	0	9 105	10 396
Leedu	0	0	0	0	1 468	1 605	0	0	0	0	1 468	1 605
Ärikasum, s.h.	2 474	6 009	1 470	3 253	520	1 122	580	3 717	-120	-120	4 924	13 981
Eesti	1 422	3 260	529	1 608	0	0	580	3 717	-120	-120	2 411	8 465
Läti	1 052	2 749	941	1 645	0	0	0	0	0	0	1 993	4 394
Leedu	0	0	0	0	520	1 122	0	0	0	0	520	1 122
EBITDA, s.h.	8 022	9 271	3 100	3 149	1 316	1 505	-82	4 055	-120	-120	12 236	17 860
Eesti	2 404	2 580	1 468	1 515	0	0	-82	4 055	-120	-120	3 670	8 030
Läti	5 618	6 691	1 632	1 634	0	0	0	0	0	0	7 250	8 325
Leedu	0	0	0	0	1 316	1 505	0	0	0	0	1 316	1 505
Ärikasum											4 924	13 981
Neto finantskulu											-1 897	-1 922
Kasum enne tulumaksukulu											3 027	12 059
Tulumaksukulu (lisa 10)											-1 012	-1 815
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											2 015	10 244

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	32 472	34 147	17 648	18 893	0	0	0	0	50 120	53 040
Läti	93 231	92 880	23 688	24 378	0	0	0	0	116 919	117 258
Leedu	0	0	0	0	16 950	17 900	0	0	16 950	17 900
Kinnisvarainvesteeringud kokku	125 703	127 027	41 335	43 271	16 950	17 900	0	0	183 989	188 198
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	9	2	4 046	6 582	0	0	39 174	46 219	43 229	52 803
Läti	50	73	0	0	0	0	0	0	50	73
Leedu	0	0	0	0	36	0	0	0	36	0
Põhivara kokku	59	75	4 046	6 582	36	0	39 174	46 219	43 315	52 876
Muud pikaajalised varad									10	14
Netovõlg									-96 311	-102 308
Muud lühiajalised varad									1 313	1 226
NETOVARA									132 316	140 006

2020. ja 2019. aastal ei teinud ärisegmendid 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	2020	2019
€ tuhandetes		
Üüritul büroopindadelt	3 359	3 478
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritul</i>	3 092	3 209
<i>s.h. põhivara üüritul</i>	267	269
Üüritul kaubandus- ja teeninduspindadelt	9 302	11 020
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritul</i>	9 239	10 942
<i>s.h. põhivara üüritul</i>	63	78
Üüritul laopindadelt	1 497	1 629
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritul</i>	1 497	1 629
Muu müügitulu üüripindadelt	2 551	2 530
Hotelli majutustulu	2 059	8 166
Hotelli toitlustamise tulu	922	2 754
Hotelli konverentsitulu, muu tulu	241	648
Muud müügitulud	22	8
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	19 953	30 233

Geograafilised piirkonnad	2020	2019
€ tuhandetes		
Eesti	7 866	16 559
Läti	10 590	12 045
Leedu	1 497	1 629
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	19 953	30 233

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 119	-1 318
Hotelli majutuse otsekulud	-315	-1 002
Hotelli toitlustamise otsekulud	-386	-935
Hotelli litsentsitasud	-99	-361
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-62	-189
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-1 190	-2 204
Operaatoritegevuse halduskulud	-362	-706
Vara kindlustus	-77	-71
Maamaks	-403	-420
Muud haldustegevuse kulud	-38	-87
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-379	-348
Parenduskulud	-43	-38
Nõuete allahindlus	-29	-27
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-4 502	-7 706

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-59	-30
Palgakulud, s.h.maksud	-122	-185
Reklaam, reklaamüritused	-888	-1 139
Korporatiivturundus	-81	-326
Turustuskulud kokku	-1 150	-1 680

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-1 401	-1 408
Bürookulud	-95	-200
Palgakulud, s.h maksud	-897	-1 267
Konsultatsioonikulud	-305	-328
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	3 906	789
Muud üldhalduskulud	-86	-153
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-5	-1
Üldhalduskulud kokku	1 117	-2 568

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2020	2019
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	66	16
Sihtfinantseerimine	277	0
Muud tulud	6	27
Muud äritulud kokku	349	43

Muud ärikulud	2020	2019
€ tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-10 823	-4 284
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest (lisa 13)	-10	0
Viivised ja trahvid	-6	-13
Muud kulud	-3	-44
Muud ärikulud kokku	-10 842	-4 341

9 Finantskulud

Finantskulud	2020	2019
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 899	-1 923
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-1 442	-1 514
	-457	-409
Finantskulud kokku	-1 899	-1 923

10 Tulumaks

	2020	2019
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu	-3	-71
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt ¹	-1 009	-1 744
Tulumaksukulu kokku	-1 012	-1 815

¹ Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega IAS12 edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on kontsern teinud varasemate perioodide tulumaksukulu ning edasilükkunud tulumaksukohustuse osas parandusi. Vt. selle kohta lähemalt lisast 1.

Kontsernil on seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summates:

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustus (Leedu)	24	76
Edasilükkunud tulumaksukohustus (dividendid)	2 753	1 744
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	2 777	1 820

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoitud	20 417	20 351
Raha kassas	1	30
Raha ja raha ekvivalendid kokku	20 418	20 381

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 121	822
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-75	-61
Nõuded ostjate vastu kokku	1 046	761
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	47	125
Muud lühiajalised nõuded kokku	47	125
Viitlaekumised		
Muud viitlaekumised	123	115
Viitlaekumised kokku	123	116
Nõuded kokku	1 216	1 002

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Aegumata	750	379
Aegunud, s.h	371	443
Kuni 30 päeva	206	268
30-60 päeva	75	66
Üle 60 päeva	90	109
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-75	-61
Nõuded ostjate vastu kokku	1 046	761

13 Ettemakstud kulud

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	7	16
Ettemaksed kindlustuse eest	5	5
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	68	57
Tulevaste perioodide kulud	4	31
Ettemaksed kokku	84	109

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2020 omab Kontsern kahte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2020	Osakaal fondi aktivite turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	24 244	23 688	10%
Magistraali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 756	veebr. 16	24 153	26 590	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	91 846	92 993	37%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 883	aug. 17	16 354	16 950	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 021	apr. 18	24 837	23 530	9%
Kokku		114 803		181 434	183 751	74%

2020. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringute arenduste ettemaksed	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2018	190 468	152	190 620
Soetused ja arendused	1 897	0	1 897
Ümberklassifitseerimised	152	-152	0
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu osa müügist (lisa 8)	-35	0	-35
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-4 284	0	-4 284
Saldo seisuga 31.12.2019	188 198	0	188 198
Saldo seisuga 31.12.2019	188 198	0	188 198
Soetused ja arendused	6 376	238	6 614
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-10 823	0	-10 823
Saldo seisuga 31.12.2020	183 751	238	183 989

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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulo	13 828	15 781
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-1 613	-1 806
Kinnisvarainvesteeringute arendustest tasumata summad (lisa 17)	979	8
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	238	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	183 751	188 198

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	13 280	13 298
2-5 aastat	28 433	27 766
Üle 5 aasta	9 044	6 649
Kokku	50 757	47 713

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 Kontserni aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2020. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	41 335	Diskonteeritud rahavood	3 401	8,0%-8,5%	7,0%-7,5%	10,23
Logistikapinnad	16 950	Diskonteeritud rahavood	1 615	8,6%	8,3%	4,50
Kaubanduspinnad	125 466	Diskonteeritud rahavood	10 850	8,2%-8,5%	7,0%-7,6%	14,04
Kokku	183 751					

2019. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	1. aasta üüritulu	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 31.12.2020 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				
				-0,5% 0,0% 0,5%				
<i>€ tuhandetes</i>				<i>Õiglase väärtus</i>				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 402	4 837	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	44 478	43 565	42 680
					0,0%	42 187	41 335	40 495
					0,5%	40 197	39 387	38 596
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 750	1 840	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	18 060	17 700	17 350
					0,0%	17 290	16 950	16 620
					0,5%	16 610	16 280	15 960
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-11 383	18 959	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	129 768	127 076	124 453
					0,0%	128 118	125 466	122 878
					0,5%	126 678	124 051	121 501

Seisuga 31.12.2018

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-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

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

15 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised ¹	Amortiseeritavad ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksud	Kokku
€ tuhandetes						
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	961	0	18	56	0	1 035
Ümberklassifitseerimine	0	0	8	6	-14	0
Müügid ja likvideerimine	0	0	-84	-114	0	-198
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	-10 014	0	0	0	0	-10 014
Amortisatsioonikulu	0	-150	-55	-179	0	-384
Jääkväärtus 31.12.2020	42 462	612	117	124	0	43 315
Soetusmaksumus 31.12.2020	42 462	1 500	337	232	0	44 531
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	0	-888	-220	-108	0	-1 216

¹ 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
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	961	0
Amortisatsioonikulu	0	-150
Jääkväärtus 31.12.2020	45 350	612
Soetusmaksumus 31.12.2020	45 350	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	0	-888

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 31.12.2020 seisuga. Juhul kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks seisuga 31.12.2020 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 45 962 (seisuga 31.12.2019: 45 151) tuhat eurot.

2020. aasta novembris alustati Radisson Blu Sky hotelli renoveerimistöödega. Tööde ajaks on peatatud hotelli operaatoritegevus, hoone büroopoolses osas jätkatakse üüritegevusega. Hotelli renoveerimise prognoositav maksumus on 23 miljonit eurot ja lõpptähtaeg 2022. aasta kevad.

Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - hindab sõltumatu hindaja. 31.12.2020 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Keskmine 6 aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	43 074	Diskonteeritud rahavood	3 858	8,5%	7,0%	13,09
Kokku	43 074					

Seisuga 31.12.2019

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Keskmine 6 aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<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

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2020 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

		Sensitiivsus hotelli täitvuses ja keskhinnas			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras					
		Muutus hotelli täitvuses			Muutus diskontomääras					
		-5,0%	0,0%	5,0%	-0,5%	0,0%	0,5%			
<i>€ tuhandetes</i>		Õiglase väärtus			Õiglase väärtus					
Radisson Blu Sky hotell	Muutus keskhinnas (ADR)	-0,5%	38 484	38 654	38 824	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	48 244	46 874	46 544
		0,0%	42 894	43 074	43 254		0,0%	44 354	43 074	41 834
		0,5%	47 314	47 504	47 694		0,5%	40 984	39 784	38 614

Seisuga 31.12.2019

		Sensitiivsus hotelli täitvuses ja keskhinnas			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras					
		Muutus hotelli täitvuses			Muutus diskontomääras					
		-5,0%	0,0%	5,0%	-0,5%	0,0%	0,5%			
<i>€ tuhandetes</i>		Õiglase väärtus			Õiglase väärtus					
Radisson Blu Sky hotell	Muutus keskhinnas (ADR)	-5,0%	46 277	47 477	48 777	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	56 177	55 077	53 977
		0,0%	50 977	52 277	53 677		0,0%	53 377	52 277	51 177
		5,0%	55 677	57 077	58 477		0,5%	50 877	49 877	48 877

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

	2020	2019
€ tuhandetes		
Tulu hotelli operaatoritegevusest	3 222	11 567
Operaatoritegevuse otsekulud	-2 438	-5 460
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	329	347
Materiaalse põhivara müügist laekunud	188	0
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-99	-114
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-384	-363
Materiaalse põhivara arendusest tasumata summad (lisa17)	371	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	43 074	52 277

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	318	365
2-5 aastat	963	1 190
Üle 5 aasta	132	212
Kokku	1 413	1 767

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2020 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2020	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 31.12.2020	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhastväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,132%	hüpoteek - Rävåla 3, Astlanda Hotelli AS käendus	43 074	17,4%
SEB	Läti	4 420	3 639	30.11.25	1,950%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	23 688	2,7%
SEB	Läti	9 780	8 003	30.11.25	1,950%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	23 530	6,0%
SEB	Eesti	14 900	13 906	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	26 590	10,5%
LHV ¹	Eesti	12 000	9 985	25.02.21	1,350%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	26 590	7,5%
Luminor	Läti	27 360	23 872	25.06.21	0,727%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	92 993	18,0%
Luminor	Läti	20 640	18 334	25.06.21	1,300%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	92 993	13,9%
Luminor	Leedu	9 720	8 526	30.06.22	1,062%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	16 950	6,4%
Kokku		121 820	109 265				226 825	83%

Seisuga 31.12.2019 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja 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 puhastväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,248%	hüpoteek - Rävåla 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 - Duntse iela 6, Riia Läti	24 378	5,9%
SEB	Eesti	14 900	14 279	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	25 190	10,1%
Danske ¹	Eesti	12 000	10 412	25.02.21	1,350%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	27 850	7,3%
Luminor	Läti	27 360	24 692	25.06.21	0,849%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	27 850	17,4%
Luminor	Läti	20 640	18 594	25.06.21	1,300%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	92 880	13,1%
Luminor	Leedu	9 720	8 867	30.06.22	1,210%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	17 900	6,3%
Kokku		121 820	111 990				240 475	79%

¹ Danske Bank A/S Eesti filiaal andis laenulepingu 05.06.2020 üle AS-le LHV Pank. Bilansipäeva järgselt, 23.02.2021 on laenulepingule sõlmitud lisa, millega muudetakse järgmisi laenulepingu tingimusi:

- laenu tähtaeg on 25. veebruar 2026. a.
- intressimäär on 6 kuu EURIBOR + marginaal 2,75%
- laenusummat suurendatakse 6 552 tuhat eurot.

Lühiajalised laenukohustised	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	53 387	14 726
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-29	-44
Lühiajalised laenukohustised kokku	53 358	14 682

Pikaajalised laenukohustised	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustised kokku	109 205	111 903
sh. kohustiste lühiajaline osa	53 358	14 682
<i>Pangalaenud</i>	53 387	14 726
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-29	-44
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	55 847	97 221
<i>Pangalaenud</i>	55 878	97 264
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-31	-43

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	53 387	14 726
2-5 aastat	55 878	97 264
Pangalaenude tagasimaksed kokku	109 265	111 990

Pangalaenude saldodes toimusid 2020. aastal järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2019	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>			
SEB	23 000	0	23 000
SEB	3 796	-157	3 639
SEB	8 350	-347	8 003
SEB	14 279	-373	13 906
Danske Bank	10 412	-427	9 985
Luminor Bank	43 286	-1 080	42 206
Luminor Bank	8 867	-341	8 526
Kokku	111 990	-2 725	109 265

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisas 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Põhivara arendusprojektiga seotud võlad tarnijatele	371	0
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud võlad tarnijatele	66	0
Muud võlad tarnijatele	485	727
Võlad tarnijatele	922	727
Maksuvõlad		
Käibemaks	32	296
Ettevõtte tulumaks	-12	26
Üksikisiku tulumaks	13	93
Sotsiaalmaks	24	199
Muud maksuvõlad	2	24
Maksuvõlad kokku	59	638
Viitvõlad		
Intressivõlad	24	25
Võlad töövõtjatele	62	254
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud viitvõlad	913	8
Üürnike tagatisrahad	366	483
Muud viitvõlad	139	357
Viitvõlad kokku	1 504	1 127
Ettemaksed		
Saadud ostjate ettemaksed	0	115
Muud ettemakstud tulud	61	2
Ettemaksed kokku	61	117
Võlad ja ettemaksed kokku	2 546	2 609

Pikaajalised võlad

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	1 548	1 489
Muud pikaajalised võlad kokku	1 548	1 489

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 20.

18 Edukustasu kohustus

	2020	2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	3 906	4 695
Edukustasu vähenemine / suurenemine seoses kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusega	-3 906	-789
Saldo perioodi lõpus	0	3 906

Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7).

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2020 oli Kontsernil kolm intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 55 398 tuhat eurot (31.12.2019: kolm lepingut nominaalväärtuses 56 560 tuhat eurot) .

Intressimäära vahetustehingute tingimused ja tähtjad 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 31.12.2020 negatiivne summas 653 tuhat eurot (31.12.2019: negatiivne summas 962 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2020. aastal 457 tuhat eurot (2019. a. 409 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 20.

20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	20 418	20 381
Nõuded ostjate vastu	12	1 046	761
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		21 464	21 142
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	109 205	111 903
Võlad tarnijatele	17	922	727
Üürike tagatisrahad	17	1 914	1 972
Edukustasu kohustus	18	0	3 906
Viitvõlad	17	1 052	365
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		113 093	118 873
Tuletisväärtpaberid (intressideriivatiivid)	19	653	962
Finantskohustused õiglasest väärtusest		653	962
Finantskohustused kokku		113 746	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. aastal järgmised muutused:

	Seisuga 31.12.2019	Muutus rahavoogudes	Mitterahaline muutus		Seisuga 31.12.2020
			Õiglase väärtuse muutus	Muud mitterahalised liikumised	
<i>€ tuhandetes</i>					
Laenukohustused	111 903	-2 698	0	0	109 205
Võlad tarnijatele	727	195	0	0	922
Üürmike tagatisrahad	1 972	-59	0	0	1 914
Viitvõlad	365	687	0	0	1 052
Edukustasu kohustus	3 906	0	0	-3 906	0
Tuletisväärtpaberid (intressideriivid)	962	0	-309	0	653
Finantskohustused kokku	119 835	-1 874	-309	-3 906	113 746

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 31.12.2020 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. aastal tasemel -0,379% kuni -0,582% (2019: -0,366% kuni -0,455%) ja 3-kuu EURIBOR tasemel -0,161% kuni -0,546% (2019: -0,309% kuni -0,418%).

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 2-4 aasta perspektiivis.

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

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

Intressiriski maandamiseks on Kontsern sõlminud kolm intressi-swapi lepingut:

	Asukohariik	Lepingu nominaalsumma, € tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	Õiglase väärtus, € tuhandetes	
					31.12.2020	31.12.2019
SEB	Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-473	-658
Luminor	Läti	23 872	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	-67	-156
Luminor	Leedu	8 526	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	-113	-148
Kokku		55 398			-653	-962

Seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 oli negatiivne kogusummas 653 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. Seisuga 31.12.2020 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 44% (31.12.2019: 46%) ja võla kattekordaja tasemel 2,7 (2019: 3,6).

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 31.12.2020	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	226	10 597	42 535	55 847	0	109 205
Intressimaksud	157	446	884	1 798	0	3 285
Intressideriivide võlad	0	0	0	653	0	653
Intressikohustused	24	0	0	0	0	24
Võlad hankijatele	922	0	0	0	0	922
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	0	0
Üürnike tagatisrahad	31	142	193	1 467	81	1 914
Viitvõlad	1 052	0	0	0	0	1 052
Finantskohustused kokku	2 412	11 184	43 612	59 765	81	117 055

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
Intressideriivide 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
Üürnike 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

2021. aastal saabub lõpptähtaeg Kontserni kolmel pikaajalisel laenulepingul kogusummas (jääk 31.12.2020) 52 191 tuhat eurot, mistõttu on Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2020 vaid 0,2. Nimetud laenulepingute tagatisvara õiglane väärtus on 119 583 tuhat eurot, s.h varade LTV jääb 2020. aasta lõpu seisuga vahemikku 38%-45%. Samuti on kõikide lõppevate laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringud tugeva olemasoleva rahavooga ning üürnike baasiga, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et nimetatud laenude refinantseerimine oleks raskendatud ning tekitaks Kontsernile likviidsusprobleeme.

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 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	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Aegumata	750	379
Aegunud, s.h	371	443
Kuni 30 päeva	206	268
30-60 päeva	75	66
Üle 60 päeva	90	109
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-75	-61
Nõuded ostjate vastu kokku	1 046	761

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	20 418	20 381
Nõuded ostjate vastu	1 046	761
Maksimaalne krediidirisk kokku	21 464	21 142

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

Reiting	31.12.2019	31.12.2019
Aa2	10 689	5 754
Aa3	7 200	10 582
Baa1	2 528	4 015
Kokku	20 417	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 õiglases väärtuses varasid ja kohustusi hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2019 ega 31.12.2020 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2020 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2020 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2020	31.12.2019
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsembri seisuga	35 467	33 452
Potentsiaalne tulumaksukohustus	7 093	6 690
Dividendidena on võimalik välja maksta	28 373	26 762

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019 ning 31.12.2020.

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 1 401 (2019.a. 1 408) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetele raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 57 (2019.a. 68) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 70 (2019.a. 157) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 2 209 (2019.a. 3 656) 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.

	2020	2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>		
Müügitulu	1 358	1 371
Brutokasum	1 358	1 371
Üldhalduskulud	-1 478	-1 492
Muud äritulud		
Ärikahjum	-120	-120
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	-7 824	2 467
Dividenditulu	0	8 126
Finantstulud	254	253
Kasum enne tulumaksu	-7 690	10 725
Aruandeaasta puhaskasum	-7 690	10 725

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilans

	31.12.2020	31.12.2019 ¹	01.01.2019 ¹
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	3 673	3 624	3 431
Nõuded ja viitlaekumised	8 651	153	193
Käibevara kokku	12 324	3 777	3 624
Põhivara			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	120 013	127 838	125 370
Pikaajalised nõuded	0	8 408	8 408
Põhivara kokku	120 013	136 246	133 778
VARAD KOKKU	132 337	140 023	137 402
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21	17	13
Lühiajalised kohustused kokku	21	17	13
Kohustused kokku	21	17	13
Omakapital			
Aktsiakapital	92 138	92 138	92 138
Ülekurss	5 861	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	2 391	2 391	1 673
Jaotamata kasum	31 926	39 616	37 717
Omakapital kokku	132 316	140 006	137 389
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	132 337	140 023	137 402

26 **Emattevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	2020	2019 ¹
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	-7 690	10 725
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-254	-253
Kasum / kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	7 824	-2 467
Saadud dividendid	0	-8 126
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	7 570	-10 845
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-120	-121
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	6	21
Rahavood äritegevusest kokku	-114	-100
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	0	275
Saadud dividendid	0	8 126
Saadud intressid	163	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	163	8 401
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	0	-8 108
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	0	-8 108
RAHAVOOD KOKKU	49	193
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 624	3 431
Raha ja raha ekvivalentide muutus	49	193
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 673	3 624

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum ¹	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 01.01.2019	92 138	5 861	1 673	38 675	138 347
Korrigeerimine ¹	0	0	0	-958	-958
Korrigeeritud saldo 01.01.2019	92 138	5 861	1 673	37 717	137 389
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-8 108	-8 108
Eraldised reservkapitali	0	0	718	-718	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	10 725	10 725
Saldo 31.12.2019	92 138	5 861	2 391	39 616	140 006
Saldo 31.12.2019	92 138	5 861	2 391	39 616	140 006
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	-7 690	-7 690
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	31 926	132 316

¹ Emaettevõtte 2019. aasta konsolideerimata aruannetes on muudetud kasum / kahjum tütarettevõtetest ja investeeringud tütarettevõttesse. Arvestuspõhimõtte muutust on kirjeldatud aruande lisas 1.

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 21.

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

	31.12.2020	31.12.2019
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	132 316	140 006
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-120 013	-127 838
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	120 013	127 838
Kokku	132 316	140 006

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 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

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020;
- 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 rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (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.

Juhatuse 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 kavatseb 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lauri Past'.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rando Rand'.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

2. märts 2021
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2020	35 466 700
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	100 738
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	35 365 962

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas
Juhatuses liige

Tõnu Uustalu
Juhatuses liige

2. märts 2021.a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. a majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2020. 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	2020	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 359	100%	jah