



Konsolideeritud I poolaasta aruanne 2021

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2021

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2021

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2021. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	9
1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	9
2 Tütarettevõtted	16
3 Segmendiaruandlus	17
4 Müügitulu	18
5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud	18
6 Turustuskulud	19
7 Üldhalduskulud	19
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	19
9 Finantskulud	20
10 Tulumaks	20
11 Raha ja raha ekvivalendid	20
12 Nõuded ja viitlaekumised	21
13 Ettemakstud kulud	21
14 Kinnisvarainvesteeringud	22
15 Materiaalne põhivara	24
16 Laenukohustused	27
17 Võlad ja ettemaksed	28
18 Edukustasu kohustus	28
19 Tuletisinstrumendid	29
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	29
21 Aktsiakapital	33
22 Tingimuslikud kohustused	33
23 Tehingud seotud osapooltega	33
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	33
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	34
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	35
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	36
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2021. aasta poolaasta aruandele	37

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglase väärtus kokku on 237 miljonit eurot. Seoses fondi tegevusmahu saavutamisega ei jätkata fond enam uute objektide omandamist ning fond on sisenenud hoidmisfaasi.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2021. aasta I poolaasta müügitulu oli 7 miljonit eurot (2020.a. I poolaasta: 10 miljonit eurot) ja puhaskasum 3,2 miljonit eurot (2020.a. I poolaasta: kahjum 2,9 miljonit eurot). 2021. aasta I poolaastal teenis fond EBITDA-d 5,4 miljonit eurot (2020.a. I poolaasta: 5,8 miljonit eurot). Covid-19 pandeemiast põhjustatud üriallahindlused moodustasid 2021. aasta I poolaastal kokku 1,1 miljonit eurot (2020.a. I poolaasta: 1,1 miljonit eurot). Alates 2020. aasta novembrist on küllastajatele suletud Radisson Blu Sky hotell, kus käivad renoveerimistööd. Tööde lõpptähtaeg on 2022. aasta kevad.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2021. aasta I poolaastal 87% (2020.a. I poolaasta: 76%). Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2021. aasta I poolaastal müügitulust 28,4% (2020.a. I poolaasta: 43,1%).

6 kuud	2021	2020
<i>€ miljonites</i>		
Müügitulu	7,360	9,967
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-1,218	-2,942
Intressikulud ja intressitulud	-1,258	-0,946
Neto üüritud miinus finantskulud	4,884	6,080
Valitsemistasud	-0,670	-0,720
Muud tulud ja muud kulud	-0,204	-0,636
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	4,010	4,724

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

Kontserni varade maht seisuga 30.06.2021 oli 252 miljonit eurot (31.12.2020: 249 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel ja põhivara moodustas varade mahust 237 miljonit eurot (31.12.2020: 227 miljonit eurot).

	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	187,224	183,989
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	49,479	43,315
Muud pikaajalised varad	0,009	0,009
Käibevara, v.a raha	2,273	1,313
Netovõlg	-103,097	-96,311
Puhasväärtus (NAV)	135,8876	132,3155
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	14,7484	14,3606

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus suurenes poole aastaga 2,7%. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 2,20% (31.12.2020: 1,26%).

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad:

6 kuu kohta või 30.juuni seisuga	2021	2020
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	2,4	-2,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100	1,3	-1,1
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100 ¹	3,3	-2,9
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,3	2,7

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

Kinnisvaraportfell

Seisuga 30.06.2021 omab Kontsern kuute investeringut:

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	12 664	nov. 15
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	11 766	veebr. 16
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	47 969	juuli. 16
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	logistikakeskus	28 883	aug. 17
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	14 118	apr. 18
Kokku			139 899	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,5 (31.12.2020: 3,7) aastat ning seisuga 30.06.2021 on kontsernil kokku 406 (31.12.2020: 412) üürilepingut. Ühegi üürilepingu üüritulul ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2021. ja 2020. aastal hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ.

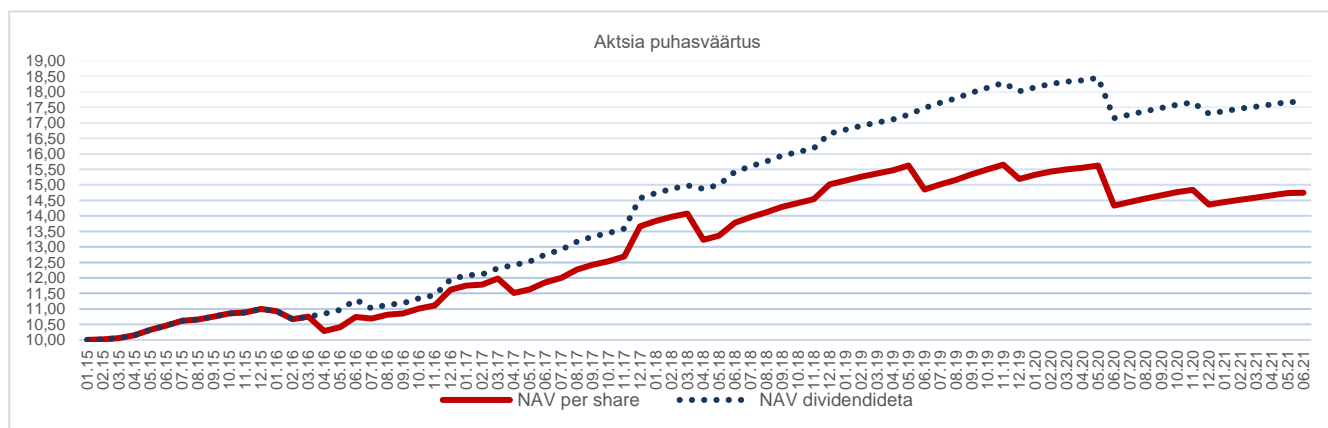
Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest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

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

Aktiainfo

Seisuga 30.06.2021 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 98 miljonit eurot (31.12.2020: sama), sh. aktsiakapitali 92,138 miljonit eurot ja ülekursi 5,861 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 30.06.2021 oli 9 213 756 tükki (31.12.2020: sama).

	30.06.2021	31.12.2020
Kontserni vara puhasväärtus, € tuhandetes	135 888	132 316
Aktsiate arv bilansipäeval	9 213 756	9 213 756
Puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	14,7484	14,3606



EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2021

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank Pensionifondid	67,5%
Luminor Pensionifondid	15,7%
SEB Bankas AB	4,2%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	4,0%
LHV Pensionifondid	1,1%
Teised	7,5%
	100,0%

KONSOLIDEERIMISGRUPI 2021. AASTA RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE**

	Lisad	I poolaasta	
		2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	7 360	9 967
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	5	-973	-2 359
Brutokasum		6 387	7 608
Turustuskulud	6	-245	-582
Üldhalduskulud	7	-1 092	2 499
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-649	-11 556
Muud äritulud	8	220	54
Muud ärikulud	8	-2	-3
Ärikasum		4 619	-1 980
Finantstulud		1	0
Finantskulud	9	-1 259	-946
Kasum enne tulumaksu		3 361	-2 926
Tulumaksukulu	10	-131	65
Aruandeperioodi puhaskasum		3 230	-2 861

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		3 230	-2 861
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	87	-5 213
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	256	82
Muu koondkasum/-kahjum kokku		343	-5 131
Aruandeaasta koondkasum kokku		3 573	-7 992

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	12 875	20 418
Nõuded ja viitlaekumised	12	2 160	1 216
Ettemakstud kulud	13	101	84
Varud		12	13
Käibevara kokku		15 148	21 731
Pikaajalised nõuded		1	2
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	187 224	183 989
Materiaalne põhivara	15	49 479	43 315
Põhivara kokku		236 712	227 314
VARAD KOKKU		251 860	249 045
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	11 278	53 358
Tuletisinstrumendid	19	397	653
Võlad ja ettemaksed	17	3 522	2 546
Lühiajalised kohustised kokku		15 197	56 557
Laenukohustised	16	96 597	55 847
Muud pikaajalised võlad	17	1 307	1 548
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	10	2 870	2 777
Pikaajalised kohustised kokku		100 775	60 172
Kohustised kokku		115 972	116 729
Aktiikapital	21	92 138	92 138
Ülekurss	21	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	21	2 491	2 391
Riskimaandamise reserv	19	-397	-653
Ümberhindluse reserv	15	-2 801	-2 888
Jaotamata kasum		38 596	35 467
Omakapital kokku		135 888	132 316
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		251 860	249 045

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2021	2020
€ tuhandetes			
Puhaskasum		3 230	-2 861
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-1	0
Finantskulud	9	1 259	946
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	649	11 556
Edukustasu kohustise muutus	7	0	-3 906
Põhivara kulum	15	118	176
Tulumaksukulu	10	131	-65
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		2 155	8 707
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		5 386	5 846
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-345	-1 273
Varude muutus		0	24
Rahavood äritegevusest kokku		5 041	4 597
Materiaalse põhivara soetus	15	-5 428	-376
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-4 219	-2 207
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 646	-2 582
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 043	-1 184
Laenutagatise deposiidikonto muutus	12	-370	0
Makstud intressid		-1 526	-942
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 938	-2 126
RAHAVOOD KOKKU		-7 543	-111
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	20 418	20 381
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-7 543	-111
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	12 875	20 270

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2019	92 138	5 861	2 391	-962	7 126	33 452	140 005
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-2 861	-2 861
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	-5 213	0	-5 213
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	82	0	0	82
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	82	-5 213	-2 861	-7 991
Saldo 30.06.2020	92 138	5 861	2 391	-880	1 913	30 591	132 014
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	-653	-2 888	35 467	132 316
Eraldised reservkapitali	0	0	100	0	0	-100	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	100	0	0	-100	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	3 230	3 230
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	87	0	87
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	256	0	0	256
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	256	87	3 230	3 573
Saldo 30.06.2021	92 138	5 861	2 491	-397	-2 801	38 597	135 888

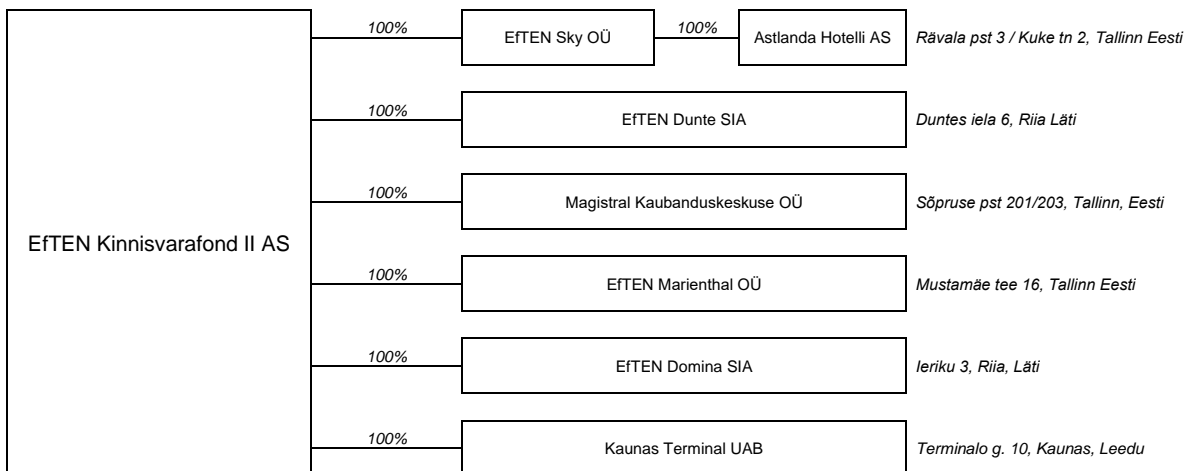
Aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19, 21 ja 22.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2021 on järgmine:



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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

Hindamise ebakindlus

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

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine

Juhtkond on hinnanud seisuga 30.06.2021 ümberhindluse (õiglase väärtuse miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperdi poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. Kontsern omab maad ja ehitisi (Radisson Blu Sky hotelli), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu

hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning kehtivaid turutingimusi. Seisuga 30.06.2021 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. Amortisatsioonimäära, 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) üüritulo, 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 arveveõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

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

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 ettevõtetesse, 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 üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

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

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 hoistatud raha.

Finantsvarad

Investeeringud ja muud finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulevatele 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 ärimudelilist 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 30. juuni 2021 ja 31. detsember 2020 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 vastavalt instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõttel ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

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

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

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

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

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 riskimaandamistingute läbiviimiseks. Kontsern fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumenti sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

Rahavoo riskimaandamine

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

Materiaalne põhivara

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

Maad ja ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhinnatud väärtuses, mis on vara õiglase väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Varasem akumulieeritud 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 akumulieeritakse 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 akumulieeritud ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa

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

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

Juhul kui materiaalse põhivara objekti 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimimise momendil.

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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

Amortiseerimist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna poolt plaanitud eesmärgiks ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkväärtust, vara lõplikul kasutusest eemaldamisel või ümberklassifitseerimisel "müügiootel 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 renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

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

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

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

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

Finantskohustused

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

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

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

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

Edukustasu kohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulbeerunud 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 investeringutelt tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütaretevõtted

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 ettevõtte 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 tütaretevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Leedu tütaretevõtte

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

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütaretevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses 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 Tütaretevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2021	31.12.2020
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütaretevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Eesti	100	100
Astlanda Hotelli AS	Eesti	Hotelli operaatorfirma, Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Eesti	100	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia Läti	100	100
Kaunas Terminal UAB	Leedu	Terminalo g. 10, Kaunas Leedu	100	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	100	100

Ühegi tütaretevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	4 941	5 443	1 636	1 841	775	736	8	1 947	0	0	7 360	9 967
Eesti	1 475	1 437	685	915	0	0	8	1 947	0	0	2 168	4 299
Läti	3 466	4 006	951	926	0	0	0	0	0	0	4 417	4 932
Leedu	0	0	0	0	775	736	0	0	0	0	775	736
Äritegevuse netotulu, s.h.	4 171	4 667	1 502	1 731	766	719	-52	491	0	0	6 387	7 608
Eesti	1 456	1 390	569	816	0	0	-52	491	0	0	1 973	2 697
Läti	2 715	3 277	933	915	0	0	0	0	0	0	3 648	4 192
Leedu	0	0	0	0	766	719	0	0	0	0	766	719
Ärikasum, s.h.	2 061	-2 756	1 388	267	1 206	-72	19	639	-55	-58	4 619	-1 980
Eesti	2 176	-59	521	141	0	0	19	639	-55	-58	2 661	663
Läti	-115	-2 697	867	126	0	0	0	0	0	0	752	-2 571
Leedu	0	0	0	0	1 206	-72	0	0	0	0	1 206	-72
EBITDA, s.h.	3 424	3 717	1 262	1 573	716	647	39	-33	-55	-58	5 386	5 846
Eesti	1 273	1 212	442	763	0	0	39	-33	-55	-58	1 699	1 884
Läti	2 151	2 505	820	810	0	0	0	0	0	0	2 971	3 315
Leedu	0	0	0	0	716	647	0	0	0	0	716	647
Ärikasum											4 619	-1 980
Neto finantskulu											-1 258	-946
Kasum enne tulumaksukulu											3 361	-2 926
Tulumaksukulu (lisa 10)											-131	65
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											3 230	-2 861

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20	30.06.21	31.12.20
	€ tuhandetes									
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	33 465	32 472	17 805	17 648	0	0	0	0	51 270	50 120
Läti	94 724	93 231	23 750	23 688	0	0	0	0	118 474	116 919
Leedu	0	0	0	0	17 480	16 950	0	0	17 480	16 950
Kinnisvarainvesteeringud kokku	128 189	125 703	41 555	41 335	17 480	16 950	0	0	187 224	183 989
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	7	9	4 624	4 046	0	0	44 776	39 174	49 407	43 229
Läti	41	50	0	0	0	0	0	0	41	50
Leedu	0	0	0	0	31	36	0	0	31	36
Põhivara kokku	48	59	4 624	4 046	31	36	44 776	39 174	49 479	43 315
Muud pikaajalised varad									10	10
Netovõlg									-103 098	-96 311
Muud lühiajalised varad									2 273	1 313
NETOVARA									135 888	132 316

2021. ja 2020. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte. Ühegi üürilepingu üüritulust ei üle 10% konsolideeritud üüritulust.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 545	1 707
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	1 485	1 576
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	60	131
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	3 952	4 350
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	3 931	4 324
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	21	26
Üüritulu laopindadelt	775	736
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	775	736
Muu müügitulu üüripindadelt	1 076	1 214
Hotelli majutustulu	0	1 303
Hotelli toitlustuse tulu	0	522
Hotelli muu tulu	0	122
Muud müügitulud	12	13
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	7 360	9 967

Geograafilised piirkonnad	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Eesti	2 168	4 299
Läti	4 417	4 932
Leedu	775	736
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	7 360	9 967

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-578	-570
Hotelli majutuse otsekulud	0	-209
Hotelli toitlustuse otsekulud	0	-212
Hotelli litsentsitasud	0	-63
Operaatoritegevuse muud otsekulud	0	-40
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-5	-582
Operaatoritegevuse halduskulud	-15	-223
Vara kindlustus	-24	-35
Maamaks	-225	-202
Muud haldustegevuse kulud	-11	-21
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-112	-175
Parenduskulud	-3	-23
Nõuete allahindlus	0	-5
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-973	-2 359

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-1	-26
Palgakulud, s.h.maksud	0	-62
Reklaam, reklaamüritused	-243	-423
Korporatiivturundus	0	-71
Turustuskulud kokku	-245	-582

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-670	-720
Bürookulud	-33	-54
Palgakulud, s.h.maksud	-245	-433
Konsultatsioonikulud	-121	-156
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	0	3 906
Muud üldhalduskulud	-17	-43
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-6	-1
Üldhalduskulud kokku	-1 092	2 499

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	21	50
Sihtfinantseerimine	178	0
Muud tulud	21	4
Muud äritulud kokku	220	54

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Viivised ja trahvid	-2	-1
Muud kulud	0	-2
Muud ärikulud kokku	-2	-3

9 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 259	-946
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-1 015	-728
	-244	-218
Finantskulud kokku	-1 259	-946

10 Tulumaks

	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu	-131	65
Tulumaksukulu kokku	-131	65

Kontsernil on edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summas:

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustus (Leedu)	116	23
Edasilükkunud tulumaksukohustus (dividendid)	2 754	2 754
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	2 870	2 777

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoitud	12 875	20 417
Raha kassas	0	1
Raha ja raha ekvivalendid kokku	12 875	20 418

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 202	1 121
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-75	-75
Nõuded ostjate vastu kokku	1 127	1 046
Muud lühiajalised nõuded		
Laenutagatis pangakontol	370	0
Muud lühiajalised nõuded	46	47
Muud lühiajalised nõuded kokku	416	47
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	506	0
Muud viitlaekumised	111	123
Viitlaekumised kokku	617	124
Nõuded kokku	2 160	1 216

Nõuded ostjate vastu	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Aegumata	352	750
Aegunud, s.h	851	371
Kuni 30 päeva	339	206
30-60 päeva	126	75
Üle 60 päeva	385	90
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-75	-75
Nõuded ostjate vastu kokku	1 127	1 046

13 Ettemakstud kulud

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	7	7
Ettemaksed kindlustuse eest	5	5
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	59	68
Tulevaste perioodide kulud	30	4
Ettemaksed kokku	101	84

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2021 omab Kontsern kahte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2021	Osakaal fondi aktivite turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Büroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 664	nov. 15	24 259	23 750	9%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 766	veebr. 16	24 240	27 530	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 969	juuli. 16	95 767	94 660	38%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 883	aug. 17	16 389	17 480	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 118	apr. 18	24 837	23 740	9%
Kokku		115 400		185 492	187 160	74%

2021. aasta esimesel poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara-investeeringud	Ettemaksed kinnisvara-investeeringute eest	Kinnisvara-investeeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2019	188 198	0	188 198
Soetused ja arendused	1 848	423	2 271
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	-11 556	0	-11 556
Saldo seisuga 30.06.2020	178 490	423	178 913
Saldo seisuga 31.12.2020	183 751	238	183 989
Soetused ja arendused	3 884	0	3 884
Ümberklassifitseerimised	174	-174	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-649	0	-649
Saldo seisuga 30.06.2021	187 160	64	187 224

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

	I poolaasta	
	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	6 191	6 636
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-814	-806
Kinnisvarainvesteeringute arenduste eest tehtud ettemaksed	64	423
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 30.juuni	187 160	178 490

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	13 193	13 280
2-5 aastat	28 265	28 433
Üle 5 aasta	8 523	9 044
Kokku	49 981	50 757

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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

Õiglase väärtuse leidmisel seisuga 30.06.2021 on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	41 555	Diskonteeritud rahavood	3 345	8,2%	7,0%-7,3%	10,06
Logistikapinnad	17 480	Diskonteeritud rahavood	1 584	8,6%	8,0%	4,57
Kaubanduspinnad	128 125	Diskonteeritud rahavood	9 864	7,5%-8,2%	7,0%-7,5%	12,70
Kokku	187 160					

Seisuga 31.12.2020

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	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					

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 30.06.2021 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Hinnang	Hinnangu sensitiivsus		Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
		Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras			Õiglane väärtus	
				-0,5%	0,0%	0,5%		
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 269	4 710	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	44 783	43 863	42 960
					0,0%	42 423	41 555	40 715
					0,5%	40 373	39 558	38 753
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 850	1 840	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	18 670	18 290	17 930
					0,0%	17 840	17 480	17 140
					0,5%	17 110	16 770	16 440
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-15 695	15 780	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	138 137	135 277	132 490
					0,0%	130 817	128 125	125 505
					0,5%	124 467	121 912	119 437

Seisuga 31.12.2020

Sektor	Hinnang	Hinnangu sensitiivsus		Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
		Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus väljumistootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes		Õiglase väärtus						
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 402	4 837		-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		-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		-0,5%	129 768	127 076	124 453
					0,0%	128 118	125 466	122 878
					0,5%	126 678	124 051	121 501

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

15 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	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
Ostud ja parendused	332	0	18	9	10	369
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	8	-8	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	-5 213	0	0	0	0	-5 213
Amortisatsioonikulu	0	-75	-31	-69	0	-176
Jääkväärtus 30.06.2020	46 634	687	215	304	17	47 857
Soetusmaksumus 30.06.2020	46 634	1 500	542	1 399	17	50 092
Akumuleeritud kulum 30.06.2020	0	-813	-327	-1 095	0	-2 235
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
Soetused ja arendused	6 191	0	0	0	3	6 194
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	87	0	0	0	0	87
Amortisatsioonikulu	0	-75	-21	-22	0	-118
Jääkväärtus 30.06.2021	48 740	537	96	103	3	49 479
Soetusmaksumus 30.06.2021	48 740	1 500	337	232	3	50 812
Akumuleeritud kulum 30.06.2021	0	-963	-241	-129	0	-1 333

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

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

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised
<i>€ tuhandetes</i>		
Jääkväärtus 31.12.2019	44 389	762
Soetusmaksumus 31.12.2019	44 389	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	0	-738
Soetused ja arendused	331	0
Amortisatsioonikulu	0	-75
Jääkväärtus 30.06.2020	44 720	687
Soetusmaksumus 30.06.2020	44 720	1 500
Akumuleeritud kulum 30.06.2020	0	-813
Jääkväärtus 31.12.2020	45 350	612
Soetusmaksumus 31.12.2020	45 350	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	0	-888
Soetused ja arendused	6 191	0
Amortisatsioonikulu	0	-75
Jääkväärtus 30.06.2021	51 541	537
Soetusmaksumus 30.06.2021	51 541	1 500
Akumuleeritud kulum 30.06.2021	0	-963

Kontserni materiaalne põhivara jaguneb kaheks:

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

Kontsern omab Radisson Blu Sky hotelli, mille osas hinnatakse igal bilansipäeval tema lõppväärtust. Lõppväärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning turutingimusi. Lõppväärtuse hindamise tulemusel on jõutud järeldusele, et varaobjekti ei müüda oluliselt madalama väärtusega kui selle bilansiline väärtus 30.06.2021 seisuga. Juhul kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks seisuga 30.06.2021 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 52 078 (seisuga 31.12.2020: 45 962) tuhat eurot.

Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - hindab sõltumatu hindaja. 30.06.2021 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastast	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	49 277	Diskonteeritud rahavood	3 827	8,5%	6,8%	13,80
Kokku	49 277					

Seisuga 31.12.2020

	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Üüritulu aastast	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	43 074	Diskonteeritud rahavood	3 858	8,5%	7,0%	13,09
Kokku	43 074					

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 30.06.2021 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

		Sensitiivsus hotelli täituvuses ja keskhinnas			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras					
		Muutus hotelli täituvuses			Muutus diskontomääras					
		-5,0%	0,0%	5,0%	-0,5%	0,0%	0,5%			
€ tuhandetes		Õiglase väärtus			Õiglase väärtus					
Radisson Blu Sky hotell	Muutus keskhinnas (ADR)	-5,0%	44 297	44 677	45 057	Muutus väljumis-tootlikkuses	-0,5%	54 567	53 177	51 817
		0,0%	48 877	49 277	49 677		0,0%	50 577	49 277	48 007
		5,0%	53 447	53 867	54 287		0,5%	47 127	45 907	44 717

Seisuga 31.12.2020

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

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

		I poolaasta	
		2021	2020
€ tuhandetes			
Tulu hotelli operaatoritegevusest		0	1 947
Operaatoritegevuse otsekulud		-20	-1 344
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu		82	157
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud		-41	-47
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu		-118	-176
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 30.juuni		49 277	47 321

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed		30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes			
kuni 1 aasta		355	318
2-5 aastat		933	963
Üle 5 aasta		93	132
Kokku		1 381	1 413

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2021 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritolu- riik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 30.06.2021	Lepingu tähtaeg	Intressi- määr seisuga 30.06.2021	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhas- väärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,297%	hüpoteek - Rävälä 3, Astlanda Hotelli AS käendus	49 400	16,9%
SEB	Läti	4 420	3 564	30.11.25	2,100%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	23 750	2,6%
SEB	Läti	9 780	7 839	30.11.25	2,100%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	23 740	5,8%
SEB	Eesti	14 900	13 720	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	27 530	10,1%
LHV	Eesti	9 948	9 898	25.02.26	2,750%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti, deponiit pangas	94 660	7,3%
Citadele/Swedbank	Läti	42 000	41 878	22.03.26	2,950%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	17 480	30,8%
Nordea	Leedu	9 720	8 355	30.06.22	1,057%			6,1%
Kokku		113 768	108 254				236 560	79,7%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	11 396	53 387
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-118	-29
Lühiajalised laenukohustused kokku	11 278	53 358

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	107 875	109 205
sh. kohustiste lühiajaline osa	11 278	53 358
Pangalaenu	11 396	53 387
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-118	-29
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	96 597	55 847
Pangalaenu	96 859	55 878
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-262	-31

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	11 396	53 387
2-5 aastat	96 859	55 878
Pangalaenu tagasimaksed kokku	108 254	109 265

Pangalaenu saldodes toimusid 2020. aasta esimeses pooles järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2020	Laenu refinantseerimine	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 30.06.2021
€ tuhandetes				
SEB	23 000	0	0	23 000
SEB	3 639	0	-75	3 564
SEB	8 003	0	-164	7 839
SEB	13 906	0	-186	13 720
LHV	9 985	0	-87	9 898
Luminor Bank	42 206	-41 846	-360	0
Citadele/Swedbank	0	41 878	0	41 878
Nordea	8 526	0	-171	8 355
Kokku	109 265	32	-1 043	108 254

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Põhivara arendusprojektiga seotud võlad tarnijatele	1 137	371
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud võlad tarnijatele	44	66
Muud võlad tarnijatele	594	485
Võlad tarnijatele	1 775	922
Maksuvõlad		
Käibemaks	234	32
Ettevõtte tulumaks	26	-12
Üksikisiku tulumaks	5	13
Sotsiaalmaks	16	24
Muud maksuvõlad	18	2
Maksuvõlad kokku	299	59
Viitvõlad		
Intressivõlad	43	24
Võlad töövõtjatele	69	62
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud viitvõlad	600	913
Üürnike tagatisrahad	573	366
Muud viitvõlad	146	139
Viitvõlad kokku	1 431	1 504
Ettemaksed		
Muud ettemakstud tulud	17	61
Ettemaksed kokku	17	61
Võlad ja ettemaksed kokku	3 522	2 546

Pikaajalised võlad

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 307	1 548
Muud pikaajalised võlad kokku	1 307	1 548

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 20.

18 Edukustasu kohustus

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

Seoses kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse allahindlusega ei ole Kontsern seisuga 30.06.2021 ja 31.12.2020 arvestanud edukustasu kohustust.

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 30.06.2021 oli Kontsernil kaks intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 31 356 tuhat eurot (31.12.2020: kolm lepingut nominaalväärtuses 55 398 tuhat eurot).

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

Tuletistehingute lõpptähtaeg on 2022. aastal, tehingute baasintressiks 1 või 3 kuu EURIBOR. Kontserni ujuv intressimäär on intressimäära vahetuslepingu kohaselt fikseeritud tasemetel 0,35% ja 0,65%.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on lepingupartneriteks olevate pankade noteering, tuletistehingu õiglane väärtus oli seisuga 30.06.2021 negatiivne summas 397 tuhat eurot (31.12.2020: negatiivne summas 653 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2021. aasta kuuel esimesel kuul 244 tuhat eurot (2020. a. kuus kuud: 218 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 20.

20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	12 875	20 418
Nõuded ostjate vastu	12	1 127	1 046
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		14 002	21 464
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	107 875	109 205
Võlad tarnijatele	17	1 775	922
Üürike tagatisrahad	17	1 880	1 914
Viitvõlad	17	746	1 052
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		112 277	113 093
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	19	397	653
Finantskohustised õiglasel väärtuses		397	653
Finantskohustised kokku		112 674	113 746

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2021. aasta esimeses pooles järgmised muutused:

	Seisuga 31.12.2020	Muutus rahavoogudes	Õiglase väärtuse muutus	Seisuga 30.06.2021
€ tuhandetes				
Laenukohustused	109 205	-1 330	0	107 875
Võlad tarnijatele	922	853	0	1 775
Üürike tagatisrahad	1 914	-33	0	1 880
Viitvõlad	1 052	-306	0	746
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	653	0	-256	397
Finantskohustused kokku	113 746	-816	-256	112 674

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2021 on 87% Kontserni laenulepingutest sõlmitud ujuva intressi baasil (31.12.2020: 87%), sealjuures 32% laenukohustustest on seotud 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2020: 79%), 8% laenukohustustest 3-kuu EURIBOR'ga (31.12.2020: 8%) ja 47% laenukohustustest 6-kuu EURIBOR'ga (31.12.2020: 0%). 1-kuu EURIBOR kõikus 2021. aasta esimesel poolel tasemel -0,545% kuni -0,573% (2020.a esimene pool: -0,379% kuni -0,520%), 3-kuu EURIBOR tasemel -0,529% kuni -0,556% (2020.a esimene pool: 0,489% kuni -0,161%) ja 6-kuu EURIBOR tasemel -0,505% kuni -0,534%.

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

Tulenevalt Kontserni investeringute pikaajalisest iseloomust ning investeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Kinnisvarafond II AS juhtkond 2015. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi ujuva intressimäära fikseerimise. Risk otsustati maandada intressi-swapi lepingutega, kus laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära 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 nominäälsus, € tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	Õiglase väärtus, € tuhandetes	
					30.06.2021	31.12.2020
SEB	Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-324	-473
Nordea	Läti	0	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	0	-67
Nordea	Leedu	8 356	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	-73	-113
Kokku		31 356			-397	-653

Seisuga 30.06.2021 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 29% (31.12.2020: 51%).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2021 oli negatiivne kogusummas 397 tuhat eurot (31.12.2020: negatiivne kogusummas 653 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;

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest. Seisuga 31.12.2021 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 46% (31.12.2020: 48%) ja võla kattekordaja tasemel 2,3 (2020: 2,7).

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

Seisuga 30.06.2021	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	245	814	10 219	96 597	0	107 875
Intressimaksud	228	694	1 810	6 187	0	8 919
Intressideriatiivide võlad	0	0	0	397	0	397
Intressikohustused	43	0	0	0	0	43
Võlad hankijatele	1 775	0	0	0	0	1 775
Üürmike tagatisrahad	43	155	375	1 027	280	1 880
Viitvõlad	746	0	0	0	0	746
Finantskohustused kokku	3 081	1 663	12 404	104 209	280	121 636

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
Intressideriatiivide võlad	0	0	0	653	0	653
Intressikohustused	24	0	0	0	0	24
Võlad hankijatele	922	0	0	0	0	922
Üürmike 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

Krediidirisk

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

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

Nõuded ostjate vastu	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Aegumata	352	750
Aegunud, s.h	851	371
<i>Kuni 30 päeva</i>	339	206
<i>30-60 päeva</i>	126	75
<i>Üle 60 päeva</i>	385	90
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-75	-75
Nõuded ostjate vastu kokku	1 127	1 046

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	12 875	20 418
Nõuded ostjate vastu	1 127	1 046
Maksimaalne krediidirisk kokku	14 002	21 464

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

Reiting	30.06.2021	31.12.2020
Aa2	5 062	10 689
Aa3	6 565	7 200
Baa1	737	2 528
Baa3	511	0
Kokku	12 875	20 417

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 arvatatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2021 ega 31.12.2020 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2021 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 30.06.2021 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	38 596	35 467
Potentsiaalne tulumaksukohustus	7 719	7 093
Dividendidena on võimalik välja maksta	30 877	28 374

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2021 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-It aruandeperioodil valitsemisteenust summas 670 (2020.a. kuus kuud: 720) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtelt raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 26 (2020.a. kuus kuud: 28) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 14 (2020.a. kuus kuud: 131) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 250 (2020.a. kuus kuud: 1 078) 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 tütarettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	I poolaasta	
	2021	2020
€ tuhandetes		
Müügitulu	654	701
Brutokasum	654	701
Üldhalduskulud	-709	-759
Muud äritulud		
Ärikahjum	-55	-58
Kasum/-kahjum tütarettevõtetest	2 266	-8 060
Dividenditulud	1 200	0
Intressitulud	162	126
Kasum enne tulumaksu	3 573	-7 992
Aruandeaasta puhaskasum	3 573	-7 992

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	3 322	3 673
Nõuded ja viitlaekumised	6 355	8 651
Käibevara kokku	9 677	12 324
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	122 279	120 013
Pikaajalised nõuded	3 948	0
Põhivara kokku	126 226	120 013
VARAD KOKKU	135 903	132 337
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	15	21
Lühiajalised kohustused kokku	15	21
Kohustused kokku	15	21
Omakapital		
Aktsiakapital	92 138	92 138
Ülekurss	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	2 491	2 391
Jaotamata kasum	35 398	31 926
Omakapital kokku	135 888	132 316
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	135 903	132 337

26 **Emattevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	I poolaasta	
	2021	2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	3 573	-7 992
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-162	-126
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-2 266	8 060
Saadud dividendid	-1 200	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-3 628	7 934
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-55	-58
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-6	0
Rahavood äritegevusest kokku	-61	-58
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-3 790	0
Antud laenude tagasimaksud	2 300	0
Saadud dividendid	1 200	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-290	0
RAHAVOOD KOKKU	-351	-58
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 673	3 624
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-351	-58
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 322	3 566

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2019	92 138	5 861	2 391	41 360	141 750
Aktsiate emiteerimine	0	0	0	0	0
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0
Eraldised reservkapitali	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	-7 992	-7 992
Saldo 30.06.2020	92 138	5 861	2 391	33 368	133 758
Saldo 31.12.2020					
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	31 926	132 316
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0
Eraldised reservkapitali	0	0	100	-100	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	3 573	3 573
Saldo 30.06.2021	92 138	5 861	2 491	35 398	135 888

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

	30.06.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	133 888	132 316
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-122 279	-120 013
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	122 279	120 013
Kokku	133 888	133 758

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2021. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2021. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

/ allkirjastatud digitaalselt /

Siive Penu

Nõukogu liige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Sander Rebane

Nõukogu liige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Olav Miil

Nõukogu liige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Viljar Arakas

Juhatus liige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

/ allkirjastatud digitaalselt /