

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2021

EfTEN Kinnisvarafond II AS
Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2021
Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2021

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee
Veebilehe aadress: www.eften.ee



EFTEN
KINNISVARAFOND II

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2021. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	11
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid.....	11
1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine.....	11
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest.....	13
2 Tütarettevõtted.....	20
3 Segmentiaruandlus.....	20
4 Müügitulu.....	22
5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud.....	23
6 Turustuskulud	23
7 Üldhalduskulud	23
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	24
9 Finantskulud.....	24
10 Tulumaks	24
11 Raha ja raha ekvivalendid	24
12 Nõuded ja viitlaekumised.....	25
13 Ettemakstud kulud	26
14 Kinnisvarainvesteeringud	26
15 Materiaalne põhivara	28
16 Laenukohustused	31
17 Võlad ja ettemaksed	32
18 Edukustasu kohustus.....	33
19 Tuletisinstrumendid.....	33
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine.....	33
21 Aktsiakapital.....	37
22 Tingimuslikud kohustused	37
23 Tehingud seotud osapooltega	38
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	38
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	39
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	40
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	41
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	42
Kasumi jaotamise ettepanek.....	45
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2021. a majandusaasta aruandele.....	46
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile.....	47

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2021. aasta majandustulemuste kohta

Kahtlemata oli möödunud aasta EFTEN Kinnisvarafond II AS-le taas väljakutseid pakkuv. Samas tulevikku vaadates on võimalik teha järgmised järeldused:

- Sulgeda Radissoni hotell täielikuks renoveerimiseks oli õige otsus – hotelli avatuna hoides oleksime teeninud kahjumit. Uus Radisson Collection hotell avatakse 2022. aasta aprillis ning ühes olen täiesti veendunud – avame Tallinnas tiptasemel hotelli koos kahe restorani, silmapaistva lõõgastuskeskuse ja – spa koos spordikeskusega ning uue konverentsikeskuse kaheksa konverentsiruumiga. Tuleviku hinnanguid seoses Covid-19 kriisiga on aga keeruline anda. Jääb üle vaid loota, et uued tüved avavad pigem kriisist väljumise võimalused ning piirangud reisimiseks ning restoranide ja kaupluste külastamiseks lõpevad. Teeme kõik, mis meie võimuses, et hotell sujuvalt avada ning aasta lõpuks oleks fondi portfelli eeskujulike majandustulemustega esimene Radisson Collection hotell Baltikumis.
- Domina kaubanduskeskuses olime valmis eelmise aasta 14. oktoobril avama uue meelelahutuskeskuse, kuid samal päeval suleti koroonakriisi tõttu Läti kaubanduskeskused. Arvestades hetkel kehtivaid piiranguid ning valitsuse plaane, saame tõenäoliselt uue keskuse avada aprillis. Ehituse ja sisustuse poolelt on kõik valmis – investeerisime meelelahutuskeskusesse kokku 10 miljonit eurot. Positiivset mõju omas aga eelmisel aastal Läti valitsuse toetus kaubanduskeskustele, millest saime eelmisel aastal 1,3 miljonit eurot.
- Ülejäänud fondi kinnisvaraobjektid – Duntese büroohoone Riias, Magistrali kaubanduskeskus Tallinnas, Kaunase terminal ning Marienthali ärikeskus, toimisid ootuspäraselt ning isegi paremini kui ootasime.

Seoses investeerimisperioodi lõppemisega fond uusi investeeringuid enam ei tee, kuid jätkab ka 2022. aastal Radisson Collection hotelli ümberehitust. Hotell avatakse külastajatele 2022. aasta kevadel.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i konsolideeritud 2021. aasta müügitulu oli 15 miljonit eurot (2020: 20 miljonit eurot) ja puhaskasum 10 miljonit eurot (2020: 2 miljonit eurot). Müügitulu vähenemise põhjuseks oli Radisson Blu Sky hotelli sulgemine renoveerimistööde perioodiks november 2020.a. – aprill 2022.a., samuti Covid-19 kriisiga seotud allahindlused kokku summas 2 miljonit eurot.

2021. aastal teenis fond EBITDA-d 11,7 miljonit eurot (2020: 12,2 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 86% (2020: 77%).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja muud kulud moodustasid 2021. aastal müügitulust 23,1% (2020: 40,7%).

	2021	2020
<i>€ miljonites</i>		
Müügitulu	14,941	19,953
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-2,742	-5,652
Neto müügitulu	12,199	14,301
Intressikulud ja intressitulud	-2,750	-1,898
Valitsemistasud	-1,363	-1,401
Muud tulud ja -kulud	0,650	-1,058
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	8,736	9,944

Konsolideerimisgrupi struktuur ning konsolideeriva üksuse otsene ja kaudne osalus konsolideeritavates üksustes on toodud aruande lisa 1.

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 31.12.2021 oli 260 miljonit eurot (31.12.2020: 249 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses ja põhivara moodustas varade mahust 250 miljonit eurot (31.12.2020: 227 miljonit eurot). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhaskasv aastaga 7,5% (2020: vähenes 5,5%).

	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	190,990	183,989
Materiaalne põhivara	59,196	43,315
Muud pikaajalised varad	0,008	0,009
Käibevara, v.a raha	2,034	1,313
Netovõlg	-110,042	-96,311
Puhaskasv (NAV)	142,1850	132,3150
Puhaskasv (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,4318	14,3606

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 2,18%, koos intressiswapi lepingutega 2,52% (31.12.2020: 1,26% ja 1,71%) ning LTV (*Loan to Value*) 44% (31.12.2020: 48%).

Aasta kohta	31.12.2021	31.12.2020
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	7,2	1,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100	3,9	0,8
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100	10,1	2,1
Müügitulu (€ tuhandetes)	14 941	19 953
EBITDA (€ tuhandetes)	11 720	12 236
EBITDA marginaal, %	78,4	61,3
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,7	0,4
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	2,7

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

Kontserni varade riskijuhtimisel kasutatavaid põhimõtteid ja eesmärgid on kirjeldatud aruande lisas 20.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenu intressimäärade seonduvaid riske on kirjeldatud aruande lisas 20.

Kinnisvaraportfell

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglane väärtus 2021. aasta lõpu seisuga on kokku 250 miljonit eurot (2020: 227 miljonit eurot). Seoses fondi tegevusmahu saavutamise ei jätkata fond enam uute objektide omandamist ning on sisenenud hoidmisfaasi.

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2021	Aadress	Tüüp	Investeeringu õiglane väärtus (tuh.€)	Üüri netopind (m ²)	Üüritulu aastas (tuh.€)	Täituvus (%)	Keskmine üürilepingute pikkus (aasta)
Duntes Büroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	büroohoone	25 480	12 675	1 833	99	1,79
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	28 440	11 773	2 183	100	2,48
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	94 900	51 866	5 500	99	3,19
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	logistikakeskus	18 010	28 883	1 506	95	3,24
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	24 160	14 303	1 686	88	2,98
Radisson Blu Sky hotell ¹	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	59 130	24 499	148	100	3,01
Kinnisvaraportfell kokku			250 120	143 999	12 856	97	2,90

¹2015. aasta jaanuaris soetatud hotelli- ja büroohoone aadressil Rävala pst.3/ Kuke tn.2 kasutab Kontsern enda äritegevuses ja seetõttu kajastab põhivarana.

Kontsernil on seisuga 31.12.2021 kokku 362 (31.12.2020: 412) üürilepingut. Üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,9 (31.12.2020: 3,7) aastat. Ühegi üürilepingu üüritulu ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu kinnistute lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2021	Üüritulu 2021	Üüritulu 2020	Muutus	Muutus, %
Duntes Büroji büroohoone	25 480	1 833	1 767	66	3,7%
Magistrali kaubanduskeskus	28 440	2 183	2 086	97	4,7%
Domina kaubanduskeskus	94 900	5 499	6 637	-1 138	-17,1%
Kaunas Terminal logistikakeskus	18 010	1 506	1 497	9	0,6%
Marienthali keskus	24 160	1 686	1 842	-156	-8,5%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	190 990	12 707	13 829	-1 122	-8,1%
Radisson Blu Sky hotell (arendusjärgus varad)	59 030	149	329	-180	-54,7%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	250 020	12 856	14 158	-1 302	-9,2%

Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2021	Üüritulu 2021	Üüritulu 2020	Muutus	Muutus, %
Eesti	52 600	3 869	3 928	-59	-1,5%
Läti	120 380	7 332	8 404	-1 072	-12,8%
Leedu	18 010	1 506	1 497	9	0,6%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	190 990	12 707	13 829	-1 122	-8,1%
Radisson Blu Sky hotell (arendusjärgus varad)	59 030	149	329	-180	-54,7%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	250 020	12 856	14 158	-1 302	-9,2%

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

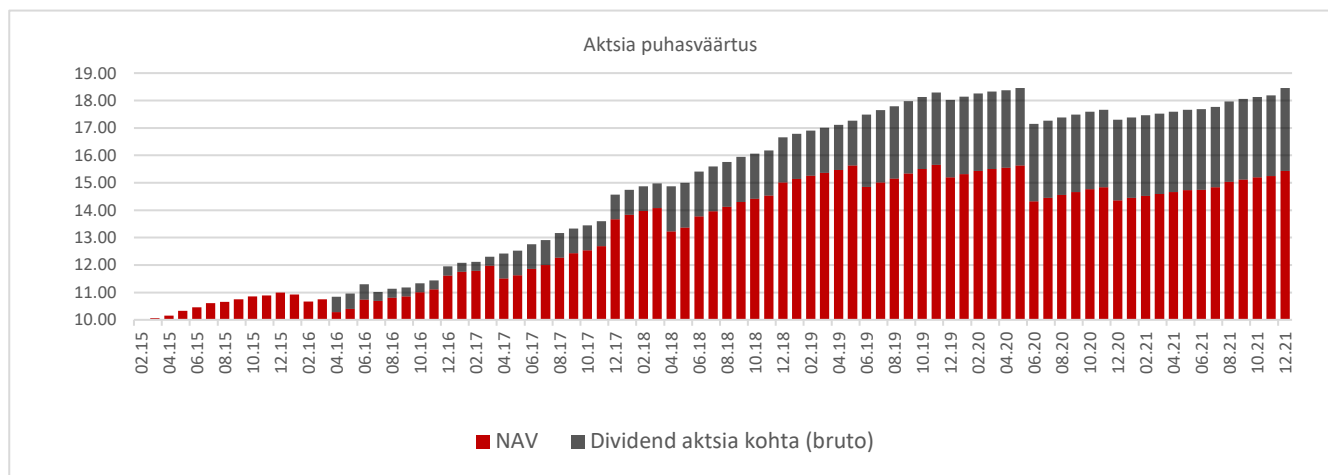
Hindamise tulemusel tõusis fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus 2021. aastal 1,2% (2020. aastal langes 5,6%) ning materiaalse põhivarana kajastatud Radisson Blu Sky hotelli väärtus langes 1,1% võrra (2020. aastal langes 19,1%).

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 oli 9 213 756 tükki (31.12.2020: sama)

	31.12.2021	31.12.2020
Kontserni vara puhasväärtus, € tuhandetes	142 185	132 315
Aktsiate arv bilansipäeval	9 213 756	9 213 756
Puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	15,4318	14,3606

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.12.2014
NAV aktsia kohta, €	15,4318	14,3606	15,1952	15,0152	13,6665	11,6175	10,9968	10,0000
NAV kasv aastas	7,46%	-5,49%	1,20%	9,87%	17,64%	5,64%	9,97%	-
NAV kasv 2 aastat	1,56%	-4,36%	11,19%	29,25%	24,28%	16,18%	-	-
NAV kasv 3 aastat	2,77%	5,08%	30,80%	36,54%	36,67%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	12,92%	23,61%	38,18%	50,15%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	32,83%	30,59%	51,95%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	40,33%	43,61%	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 7 aastat	54,32%	-	-	-	-	-	-	-



Kontserni dividendipoliitika on kokku lepitud fondi tingimustes fondi aktsionäridega.

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2021

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank Pensionifondid	67,5%
Luminor Pensionifondid	15,2%
SEB Bankas AB	4,2%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	4,0%
Teised	9,1%
	100,0%

Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond II AS on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Üldkoosolek on EFTEN Kinnisvarafond AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Aruandeaastal toimus korraline aktsionäride üldkoosolek 17.06.2021, kus osales 82% aktsiatega esindatud häältelt. Ühehäälselt kinnitati 2020. majandusaasta aruanne ning jaotamata kasumist otsustati kanda reservkapitali 100 738 eurot. Muid eraldisi, sh dividendi makseid, jaotamata kasumist ei tehtud. Erakorralisi aktsionäride üldkoosolekuid 2021. aastal ei olnud.

Fondi nõukogu on alates asutamisest nelja liikmeline: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. 2021. majandusaastal nõukogu liikmete osas muudatusi ei toimunud. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine. Muudatusi nõukogu pädevusse kuuluvate küsimuste osas ei tehtud. Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatusel liikmete osas muudatusi 2021. majandusaastal ei toimunud. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeerimise tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt. Juhatusel liikmetega ei ole eraldi juhatusel liikme lepinguid sõlmitud. Juhatusel liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatusel liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Juhatusel liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatusel liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatusel liikme leping. Juhatusel liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS. Fondivalitsejale makstakse tasu kooskõlas fondi põhikirja ning fondi ja fondivalitseja vahel kehtiva valitsemislepinguga.

EFTEN Kinnisvarafond II AS teavitab aktsionäre olulistest asjaoludest vastavalt põhikirjas sätestatud põhimõtetele. Täiendavalt poolaasta ja aastaaruannetele avaldab fond aktsionäridele igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondivalitseja veebilehel. Fond suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatusel ülevaade fondi tegevusest ning kus igal aktsionäril on võimalik esitada juhatusel ja nõukogu liikmetele küsimusi. Aktsionäridele esitatava teabe osas 2021. aastal muudatusi ei toimunud.

KONSOLIDEERIMISGRU PI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2021	2020
€ tuhandetes			
Müügitulu	4	14 941	19 953
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	5	-2 097	-4 502
Brutokasum		12 844	15 451
Turustuskulud	6	-645	-1 150
Üldhalduskulud	7	-2 375	1 117
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14,8	2 288	-10 823
Muud äritulud	8	1 665	349
Muud ärikulud	8	-3	-19
Ärikasum		13 774	4 924
Finantstulud		1	2
Finantskulud	9	-2 751	-1 899
Kasum enne tulumaksu		11 024	3 027
Tulumaksukulu	10	-1 101	-1 012
Aruandeperioodi puhaskasum		9 923	2 015

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2021	2020
€ tuhandetes			
Aruandeperioodi puhaskasum		9 923	2 015
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	-483	-10 014
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	430	309
Muu koondkasum/-kahjum kokku		-53	-9 706
Aruandeaasta koondkasum kokku		9 870	-7 690

Lisad lehekülgedel 11-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	8 456	20 418
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 923	1 216
Ettemakstud kulud	13	99	84
Varud		12	13
Käibevara kokku		10 490	21 731
Pikaajalised nõuded		0	2
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	190 990	183 989
Materiaalne põhivara	15	59 196	43 315
Põhivara kokku		250 194	227 314
VARAD KOKKU		260 684	249 045
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	11 232	53 358
Tuletisinstrumendid	19	223	653
Võlad ja ettemaksed	17	3 771	2 546
Lühiajalised kohustised kokku		15 226	56 557
Laenukohustised	16	98 001	55 847
Muud pikaajalised võlad	17	1 470	1 548
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	3 801	2 777
Pikaajalised kohustised kokku		103 272	60 172
Kohustised kokku		118 498	116 729
Aktiivkapital	21	92 138	92 138
Ülekurss	21	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital		2 492	2 391
Riskimaandamise reserv	19	-223	-653
Ümberhindluse reserv	15	-3 371	-2 888
Jaotamata kasum		45 289	35 467
Omakapital kokku		142 186	132 316
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		260 684	249 045

Lisad lehekülgedel 11-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2021	2020
€ tuhandetes			
Puhaskasum		9 923	2 015
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-1	-2
Finantskulud	9	2 751	1 899
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-2 288	10 823
Edukustasu kohustise muutus	7	0	-3 906
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15	234	394
Tulumaksukulu	10	1 101	1 012
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 797	10 221
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		11 720	12 236
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		322	-1 587
Varude muutus		1	104
Rahavood äritegevusest kokku		12 043	10 752
Materiaalse põhivara soetus	15	-15 580	-664
Materiaalse põhivara müük		0	188
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-5 360	-5 643
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-20 939	-6 117
Saadud laenud	16	3 000	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-2 748	-2 725
Makstud laenutagatise deposiidikontole		-370	0
Makstud intressid		-2 948	-1 874
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 066	-4 599
RAHAVOOD KOKKU		-11 962	37
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	20 418	20 381
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-11 962	37
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	8 456	20 418

Lisad lehekülgedel 11-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes							
Saldo 31.12.2019	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
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	-653	-2 888	35 467	132 316
Eraldised reservkapitali	0	0	101	0	0	-101	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	101	0	0	-101	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	9 923	9 923
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	-483	0	-483
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	430	0	0	430
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	430	-483	9 923	9 870
Saldo 31.12.2021	92 138	5 861	2 492	-223	-3 371	45 289	142 186

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

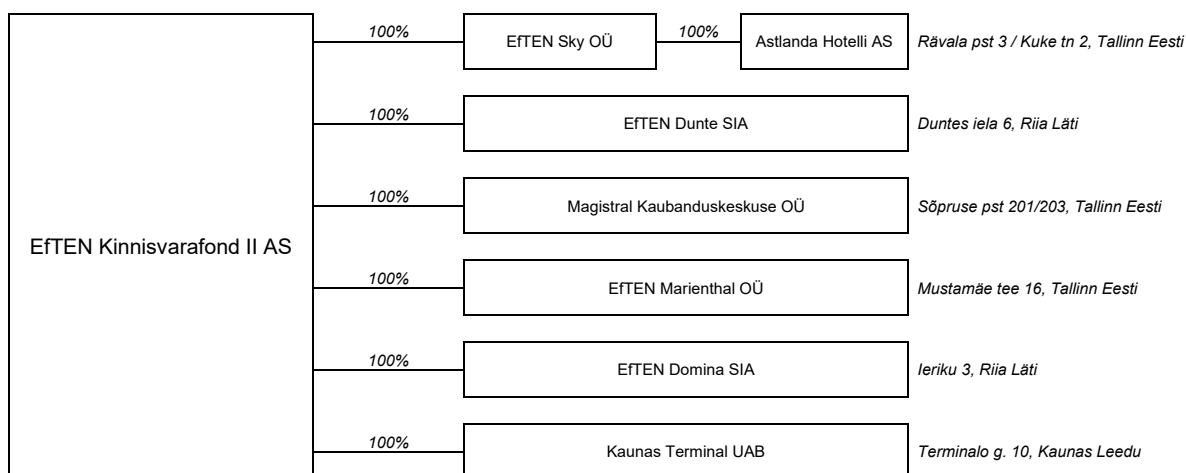
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 25. veebruaril 2022.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 kinnitatava 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 (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2021 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 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile ei muutunud alates 1. jaanuarist 2021 kohustuslikuks selliseid uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis on seotud finantsinfo avalikustamisega Kontserni tegevusvaldkondades.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid

„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

IAS 16 „Materiaalne põhivara” muudatus keelab ettevõtte põhivara soetusmaksumusest maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega, kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku töökorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.

IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja tingimuslikud varad” muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid; ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täitmisega. Muudatus selgitab samuti, et enne

kahjumlikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.

IFRS 3 „Äriühendused“ 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 „Finantsinstrumendid“ 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 kulusid või tasusid ei arvestata 10% testi.

IFRS 16 „Rendilepingud“ kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite esmakordne rakendamine“ lubab vabastuse teha, kui tütarettevõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõtte. Tütarettevõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jääk)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütarettevõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastuse kasutatavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastuse kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsetele kasutuselevõtjatele kulusid vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühisettevõtmisele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted 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.

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 kaheistkümneks 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.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„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 juhiste tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine“

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

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete

kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendi nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste”

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

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused

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

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtte varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

1.2 Kokkuvõte 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. Valdkonrad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine

Juhtkond on hinnanud seisuga 31.12.2021 ümberhindluse (õiglase väärtus miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperti poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. Kontsern omab maad ja ehitisi (Radisson Blu Sky hotelli), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning kehtivaid turutingimusi. Seisuga 31.12.2021 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 aastast hinnanguliselt summas 150 tuhat eurot, määras juhatuse kümne aasta jooksul amortiseeruvaks hoone soetusmaksumuse komponendiks 1 500 tuhat eurot. Ülejäänud osa hoone soetusmaksumusest allukeeritakse 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, amortisatsioonimeetodide 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) 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) 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 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 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 osalemisele tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

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

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

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti	Leedu
Kaubandus	Sõpruse pst 201/203, Tallinn	Ieriku 3, Riia	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
Büroo	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn	Duntse iela 6, Riia	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
Logistika			Terminalo 8 ja 10, Kaunas
Hotellid ja restoranid	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn		

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 25) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Müügitulu arvestuspõhimõtted

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

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

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

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

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat 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 hoiustatud raha.

Finantsvarad

Investeeringud ja muud finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelist 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 õiglasest väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasest 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 31. detsember 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 õiglasest väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasest 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 investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

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

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

Nõuetele ostjate vastu ja lepinguliste 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 märkimisväärselt viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis 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 kohe kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

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

Maad ja ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhinnatud väärtuses, mis on vara õiglane väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulunud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Varasem akumulunud 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 akumulatakse 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 akumulunud ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhinnatud väärtuste vahest tulenev kulum erinevus „Ümberhindluse reservist“ „Jaotamata kasumi“ reale.

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

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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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

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

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikatsioone põhivarade väärtuse languse kohta. Juhul kui on teada asjaolusid, mis võivad põhjustada põhivarade väärtuse langust, määrab juhtkond põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest 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 kasutuseesmärgi.

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

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

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

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

Finantskohustused

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

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis

refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Edukustasu kohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (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 ettevõtte edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühisettevõtetele 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 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 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 suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis 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 tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõeldakse 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.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on abi, mida valitsused annavad ettevõtetele teatud ressursside kättesaadavaks tegemise teel ning mille saamiseks peab ettevõtte äritegevus vastama teatud eelnevalt kindlaksmääratud kriteeriumitele. Sihtfinantseerimine ei hõlma valitsusepoolset abi, mille väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (näiteks riigi garantiid ja valitsusasutuste poolt pakutavad tasuta konsultatsioonid) ning tavapärastel turutingimustel valitsussektoriga tehtud majandustehinguid. Sihtfinantseerimine võetakse finantsseisundi aruandes arvele õiglasel väärtuses, kui on piisavalt kindel, et sihtfinantseerimine laekub ning kõik sihtfinantseerimisega seotud tingimused on täidetud.

Kulude sihtfinantseerimisel kajastatakse sihtfinantseerimise tulu kasumiaruandes (kirjel „muud äritulud“) siis, kui on tekkinud kulu, mida sihtfinantseerimisega kaetakse.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2021	31.12.2020
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 ühisettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	10 124	11 579	3 296	3 655	1 506	1 497	15	3 222	0	0	14 941	19 953
Eesti	2 979	2 881	1 377	1 763	0	0	15	3 222	0	0	4 371	7 866
Läti	7 145	8 698	1 919	1 892	0	0	0	0	0	0	9 064	10 590
Leedu	0	0	0	0	1 506	1 497	0	0	0	0	1 506	1 497
Äritegevuse netotulu, s.h.	8 483	10 028	3 014	3 430	1 488	1 468	-141	525	0	0	12 844	15 451
Eesti	2 935	2 778	1 138	1 575	0	0	-141	525	0	0	3 932	4 878
Läti	5 548	7 250	1 876	1 855	0	0	0	0	0	0	7 424	9 105
Leedu	0	0	0	0	1 488	1 468	0	0	0	0	1 488	1 468
Ärikasum, s.h.	7 046	2 474	4 882	1 470	2 426	520	-469	580	-111	-120	13 774	4 924
Eesti	4 424	1 422	1 495	529	0	0	-469	580	-111	-120	5 339	2 411
Läti	2 622	1 052	3 387	941	0	0	0	0	0	0	6 009	1 993
Leedu	0	0	0	0	2 426	520	0	0	0	0	2 426	520
EBITDA, s.h.	8 027	8 022	2 707	3 100	1 411	1 316	-314	-82	-111	-120	11 720	12 236
Eesti	2 522	2 404	1 078	1 468	0	0	-314	-82	-111	-120	3 175	3 670
Läti	5 505	5 618	1 629	1 632	0	0	0	0	0	0	7 134	7 250
Leedu	0	0	0	0	1 411	1 316	0	0	0	0	1 411	1 316
Ärikasum											13 774	4 924
Neto finantskulu											-2 750	-1 897
Kasum enne tulumaksukulu											11 024	3 027
Tulumaksukulu (lisa 10)											-1 101	-1 012
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											9 923	2 015

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	34 480	32 472	18 120	17 648	0	0	0	0	52 600	50 120
Läti	94 900	93 231	25 480	23 688	0	0	0	0	120 380	116 919
Leedu	0	0	0	0	18 010	16 950	0	0	18 010	16 950
Kinnisvarainvesteeringud kokku	129 380	125 703	43 600	41 335	18 010	16 950	0	0	190 990	183 989
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	5	9	5 553	4 046	0	0	53 597	39 174	59 135	43 229
Läti	35	50	0	0	0	0	0	0	35	50
Leedu	0	0	0	0	26	36	0	0	26	36
Põhivara kokku	40	59	5 533	4 046	26	36	53 597	39 174	59 196	43 315
Muud pikaajalised varad									8	10
Netovõlg									-110 042	-96 311
Muud lühiajalised varad									2 034	1 313
NETOVARA									142 186	132 316

2021. ja 2020. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2021	2020
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	3 090	3 359
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	2 992	3 092
s.h. põhivara üüritulu	98	267
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	8 261	9 302
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	8 210	9 239
s.h. põhivara üüritulu	51	63
Üüritulu laopindadelt	1 506	1 497
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	1 506	1 497
Muu müügitulu üüripindadelt	2 059	2 551
Hotelli majutustulu	0	2 059
Hotelli toitlustamise tulu	0	922
Hotelli konverentsitulu, muu tulu	15	241
Muud müügitulud	10	22
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	14 941	19 953

Geograafilised piirkonnad	2021	2020
€ tuhandetes		
Eesti	4 371	7 866
Läti	9 064	10 590
Leedu	1 506	1 497
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	14 941	19 953

Kontsern tegi 2021. aastal Covid-19 kriisiga seotud allahindluseid kokku 2 027 tuhande euro ulatuses (2020: 1 254 tuhat eurot), s.t. ilma nimetatud allahindlusteta oleks Kontserni üüritulu 2021. aastal olnud 13,5% kõrgem.

	Kaubandus		Büroo		Logistika		KOKKU	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
€ tuhandetes								
Covid-pandeemia tõttu tehtud üüri allahindlused:								
Eesti	-140	-220	-13	-23	0	0	-153	-244
Läti	-1 868	-965	-6	-42	0	0	-1 874	-1 007
Leedu	0	0	0	0	0	-4	0	-4
Allahindlused kokku	-2 009	-1 185	-18	-65	0	-4	-2 027	-1 254

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	2021	2020
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 255	-1 119
Hotelli majutuse otsekulud	0	-315
Hotelli toitlustamise otsekulud	0	-386
Hotelli litsentsitasud	0	-99
Operaatoritegevuse muud otsekulud	0	-62
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-41	-1 190
Operaatoritegevuse halduskulud	-33	-362
Vara kindlustus	-49	-77
Maamaks	-454	-403
Muud haldustegevuse kulud	-23	-38
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-223	-379
Parenduskulud	-11	-43
Nõuete allahindlus	-8	-29
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-2 097	-4 502

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2021	2020
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-32	-59
Palgakulud, s.h.maksud	-15	-122
Reklaam, reklaamüritused	-603	-888
Korporatiivturundus	5	-81
Turustuskulud kokku	-645	-1 150

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2021	2020
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-1 363	-1 401
Bürookulud	-111	-95
Palgakulud, s.h maksud	-578	-897
Konsultatsioonikulud	-251	-305
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	0	3 906
Muud üldhalduskulud	-61	-86
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-11	-5
Üldhalduskulud kokku	-2 375	1 117

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2021	2020
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	2 288	0
Saadud trahvid ja viivised	85	66
Sihtfinantseerimine	1 553	277
Muud tulud	27	6
Muud äritulud kokku	3 953	349

Muud ärikulud	2021	2020
€ tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	0	-10 823
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest	0	-10
Viivised ja trahvid	-3	-6
Muud kulud	0	-3
Muud ärikulud kokku	-3	-10 842

9 Finantskulud

Finantskulud	2021	2020
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenukselt	-2 751	-1 899
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-2 326	-1 442
	-425	-457
Finantskulud kokku	-2 751	-1 899

10 Tulumaks

	2021	2020
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu	-310	-3
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-791	-1 009
Tulumaksukulu kokku	-1 101	-1 012

Kontsernil on seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summates:

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustus (Leedu)	256	24
Edasilükkunud tulumaksukohustus (dividendid)	3 545	2 753
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	3 801	2 777

Lisainformatsioon tulumaksu kohta on toodud lisa 3.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	8 456	20 417
Raha kassas	0	1
Raha ja raha ekvivalendid kokku	8 456	20 418

Lisainformatsioon raha kohta on toodud lisas 20.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 153	1 121
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-83	-75
Nõuded ostjate vastu kokku	1 070	1 046
Muud lühiajalised nõuded		
Pangalaenu tagatisdeposiit	370	0
Muud lühiajalised nõuded	38	47
Muud lühiajalised nõuded kokku	408	47
Viitlaekumised		
Intressid	1	0
Maksu ettemaksed ja tagasinõuded	354	0
Muud viitlaekumised	90	123
Viitlaekumised kokku	445	123
Nõuded kokku	1 923	1 216

Nõuded ostjate vastu	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Aegumata	343	750
Aegunud, s.h	810	371
Kuni 30 päeva	521	206
30-60 päeva	116	75
Üle 60 päeva	173	90
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-83	-75
Nõuded ostjate vastu kokku	1 070	1 046

Lisainformatsioon nõuete kohta on toodud lisas 20.

13 Ettemakstud kulud

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	2	7
Ettemaksed kindlustuse eest	4	5
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	72	68
Tulevaste perioodide kulud	21	4
Ettemaksed kokku	99	84

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2021 omab Kontsern kahte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2021	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 675	nov. 15	24 277	25 480	10%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 773	veebr. 16	24 250	28 440	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	51 866	juuli. 16	96 612	94 900	36%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 883	aug. 17	16 389	18 010	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 303	apr. 18	24 857	24 160	9%
Kokku		119 500		186 385	190 990	73%

2021. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringute arenduste ettemaksed	Kinnisvara-investeeringud kokku
€ tuhandetes			
Saldo seisuga 31.12.2019	188 198	0	188 198
Soetused ja arendused	6 376	238	6 614
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	-10 823	0	-10 823
Saldo seisuga 31.12.2020	183 751	238	183 989
Saldo seisuga 31.12.2020	183 751	238	183 989
Soetused ja arendused	4 713	0	4 713
Ümberklassifitseerimised	238	-238	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	2 288	0	2 288
Saldo seisuga 31.12.2021	190 990	0	190 990

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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	12 708	13 828
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-1 739	-1 613
Kinnisvarainvesteeringute arendusest tasumata summad (lisa 17)	332	979
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	0	238
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	190 990	183 751

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks (lisa 16).

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	11 668	13 280
2-5 aastat	22 717	28 433
Üle 5 aasta	5 051	9 044
Kokku	39 436	50 757

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 Kontserni aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2021. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	43 600	Diskonteeritud rahavood	3 363	7,9%-8,2%	6,6%-7,2%	10,12
Logistika	18 010	Diskonteeritud rahavood	1 586	8,6%	7,75%	4,42
Kaubandus	129 380	Diskonteeritud rahavood	10 944	8,0%-8,2%	7,0%-7,5%	13,26
Kokku	190 990					

2020. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroo	41 335	Diskonteeritud rahavood	3 401	8,0%-8,5%	7,0%-7,5%	10,23
Logistika	16 950	Diskonteeritud rahavood	1 615	8,6%	8,3%	4,50
Kaubandus	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

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2021 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 475	4 911	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	47 150	46 172	45 222
					0,0%	44 515	43 600	42 712
					0,5%	42 255	41 385	40 550
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 920	1 890	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 270	18 880	18 500
					0,0%	18 380	18 010	17 650
					0,5%	17 590	17 240	16 900
Kaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-15 851	15 954	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	139 450	136 578	133 778
					0,0%	132 085	129 380	126 748
					0,5%	125 685	123 125	120 630

Seisuga 31.12.2020:

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroo	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
Logistika	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
Kaubandus	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

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

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 3 ja 20.

15 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised ¹	Amortiseeritavad ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
€ tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2020	42 462	612	116	124	43 315
Soetusmaksumus 31.12.2020	42 462	1 500	337	232	44 531
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	0	-888	-220	-108	-1 216
Soetused ja arendused	16 588	0	0	9	16 598
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	-483	0	0	0	-483
Amortisatsioonikulu	0	-150	-41	-43	-234
Jääkväärtus 31.12.2021	58 568	462	75	90	59 196
Soetusmaksumus 31.12.2021	58 568	1 500	337	241	60 646
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	0	-1 038	-262	-151	-1 451

¹ Maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - kajastatakse ümberhindluse meetodil kui investeeringut põhivarasse. Maa ja ehitised gruppi kuuluv objekt on juhtkonna hinnangul olulise lõppväärtusega, mistõttu sellelt amortisatsioonikulu ei arvestata. Materiaalse põhivara ümberhindluse kasumid ja kahjumid kajastatakse reservina Kontserni omakapitali koosseisus.

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

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised
Jääkväärtus 31.12.2020	45 350	612
Soetusmaksumus 31.12.2020	45 350	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	0	-888
Soetused ja arendused	16 588	0
Amortisatsioonikulu	0	-150
Jääkväärtus 31.12.2021	61 938	462
Soetusmaksumus 31.12.2021	61 938	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	0	-1 038

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 31.12.2021 seisuga. Juhul kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks seisuga 31.12.2021 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 62 400 (seisuga 31.12.2020: 45 962) 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. 31.12.2021 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi:

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Keskmine 6 aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Radisson Blu Sky hotell	59 030	Diskonteeritud rahavood	4 109	8,5%	6,8%	13,98
Kokku	59 030					

Seisuga 31.12.2020

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Keskmine 6 aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
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 31.12.2021 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

		Sensiitiivsus hotelli täituvuses ja keskhinnas				Sensiitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
		Muutus hotelli täituvuses				Muutus diskontomääras				
		-5,0%	0,0%	5,0%		-0,5%	0,0%	0,5%		
€ tuhandetes		Õiglane väärtus				Õiglane väärtus				
Radisson Blu Sky hotell	Muutus keskhinnas (ADR)	-0,5%	50 860	54 300	57 740	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	64 380	62 940	61 540
		0,0%	55 410	59 030	62 660		0,0%	60 380	59 030	57 720
		0,5%	59 970	63 770	67 580		0,5%	56 930	55 670	54 430

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		Õiglane väärtus				Õiglane väärtus				
Radisson Blu Sky hotell	Muutus keskhinnas (ADR)	-0,5%	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
		0,5%	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:

	2021	2020
€ tuhandetes		
Tulu hotelli operaatoritegevusest (lisa 4)	15	3 222
Operaatoritegevuse otsekulud (lisa 5)	-74	-2 438
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu (lisa 4)	149	329
Materiaalse põhivara müügist laekunud	0	188
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-88	-99
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu (lisan 5, 7)	-234	-384
Materiaalse põhivara arendusest tasumata summad (lisa 17)	1 389	371
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiiline väärtus seisuga 31.detsember	59 130	43 074

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	343	318
2-5 aastat	672	963
Üle 5 aasta	53	132
Kokku	1 068	1 413

Lisainformatsioon materiaalse põhivara kohta on toodud lisades 3, 16 ja 20.

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2021 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritolu-riik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2021	Lepingu tähtaeg	Intressi-määr seisuga 31.12.2021	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhast väärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,202%	hüpoteek - Rävälä 3, Astlanda Hotelli AS	59 130	16,2%
SEB	Läti	4 420	3 489	30.11.25	2,100%	käendus	25 480	2,5%
SEB	Läti	11 780	9 660	30.11.25	2,100%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	24 160	6,8%
SEB	Eesti	14 900	13 534	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	28 440	9,5%
LHV	Eesti	16 500	10 850	25.02.26	2,750%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	94 900	7,6%
Citadele/Swedbank	Läti	42 000	40 831	22.03.26	2,950%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	18 010	28,7%
Nordea	Leedu	9 720	8 185	30.06.22	1,029%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu		5,8%
Kokku		122 320	109 549				250 120	77%

Seisuga 31.12.2020 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	11 327	53 387
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-95	-29
Lühiajalised laenukohustused kokku	11 232	53 358

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	109 233	109 205
sh. kohustiste lühiajaline osa	11 232	53 358
<i>Pangalaenu</i>	11 327	53 387
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	-95	-29
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	98 001	55 847
<i>Pangalaenu</i>	98 222	55 878
<i>Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud</i>	-221	-31

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	11 327	53 387
2-5 aastat	98 222	55 878
Pangalaenu tagasimaksed kokku	109 549	109 265

Pangalaenuude saldodes toimusid 2021. aastal järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2020	Saadud laenud	Laenuude refinantseerimine	Laenuude tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 31.12.2021
€ tuhandetes					
SEB	23 000	0	0	0	23 000
SEB	3 639	0	0	-150	3 489
SEB	8 003	2 000	0	-343	9 660
SEB	13 906	0	0	-372	13 534
LHV	9 985	1 000	0	-135	10 850
Nordea Bank	42 206	0	-41 846	-360	0
Citadele/Swedbank	0	0	41 878	-1 047	40 831
Nordea Bank	8 526	0	0	-341	8 185
Kokku	109 265	3 000	32	-2 748	109 549

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisas 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Põhivara arendusprojektiga seotud võlad tarnijatele (lisa 15)	1 389	371
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud võlad tarnijatele (lisa 14)	325	66
Muud võlad tarnijatele	1 042	485
Võlad tarnijatele	2 756	922
Maksuvõlad		
Käibemaks	172	32
Ettevõtte tulumaks	40	-12
Üksikisiku tulumaks	20	13
Sotsiaalmaks	36	24
Muud maksuvõlad	3	2
Maksuvõlad kokku	271	59
Viitvõlad		
Intressivõlad	49	24
Võlad töövõtjatele	95	62
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud viitvõlad (lisa 14)	7	913
Üürnike tagatisrahad	486	366
Muud viitvõlad	97	139
Viitvõlad kokku	734	1 504
Ettemaksed		
Muud ettemakstud tulud	10	61
Ettemaksed kokku	10	61
Võlad ja ettemaksed kokku	3 771	2 546

Pikaajalised võlad

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 470	1 548
Muud pikaajalised võlad kokku	1 470	1 548

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 20.

18 Edukustasu kohustus

	2020	2020
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	0	3 906
Edukustasu vähenemine / suurenemine seoses kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusega	0	-3 906
Saldo perioodi lõpus	0	0

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

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2021 oli Kontsernil kaks intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 31 185 tuhat eurot (31.12.2020: kolm lepingut nominaalväärtuses 55 398 tuhat eurot) .

				Õiglane väärtus, € tuhandetes	
Asukohariik	Lepingu nominaalsumma, € tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	31.12.2021	31.12.2020
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-186	-473
Nordea Läti	0	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	0	-67
Nordea Leedu	8 185	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	-37	-113
Kokku	31 185			-223	-653

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 tasemel 0,35-0,65%.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on lepingupartneriteks olevate pankade noteering, tuletistehingu õiglane väärtus oli seisuga 31.12.2021 negatiivne summas 223 tuhat eurot (31.12.2020: negatiivne summas 653 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2021. aastal 425 tuhat eurot (2020. a. 457 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 intressideriitviidest, mida kasutatakse intressiriskide maandamise eesmärgil.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	8 456	20 418
Nõuded ostjate vastu	12	1 070	1 046
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		9 526	21 464
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	109 233	109 205
Võlad tarnijatele	17	2 756	922
Üürnike tagatisrahad	17	1 956	1 914
Viitvõlad	17	104	1 052
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		114 049	113 093
Tuletisväärtpaberid (intressideriviivid)	19	223	653
Finantskohustised õiglases väärtuses		223	653
Finantskohustised kokku		114 272	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. aastal järgmised muutused:

	Seisuga 31.12.2020	Muutus rahavoogudes	Mitterahaline muutus		Seisuga 31.12.2021
			Õiglase väärtuse muutus	Muud mitterahalised liikumised	
€ tuhandetes					
Laenukohustused	109 205	-4	0	32	109 234
Võlad tarnijatele	922	1 834	0	0	2 756
Üürnike tagatisrahad	1 914	42	0	0	1 956
Viitvõlad	1 052	-948	0	0	104
Tuletisväärtpaberid (intressideriviivid)	653	0	-430	0	223
Finantskohustused kokku	113 746	925	-430	32	114 273

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 intressideriviivid. 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 31.12.2021 on 88% Kontserni laenulepingutest sõlmitud ujuva intressi baasil (31.12.2020: 87%), sealjuures 33% 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. aastal tasemel -0,545% kuni -0,648% (2020: -0,379% kuni -0,582%), 3-kuu EURIBOR tasemel -0,529% kuni -0,605% (2020: -0,161% kuni -0,546%) ja 6-kuu EURIBOR tasemel -0,505% kuni -0,554% (2020: -0,114% kuni -0,525%).

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 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 kaks (2020: kolm) intressi-swapi lepingut:

Asukohariik	Lepingu nominaalsumma, € tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	Õiglane väärtus, € tuhandetes	
				31.12.2021	31.12.2020
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-186	-473
Nordea Läti	0	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021	0	-67
Nordea Leedu	8 185	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	-37	-113
Kokku	31 185			-223	-653

Seisuga 31.12.2021 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 28% (31.12.2020: 51%).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2021 oli negatiivne kogusummas 223 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 korrektelt 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 investeeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest. Seisuga 31.12.2021 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 44% (31.12.2020: 48%) ja võla kattekordaja tasemel 2,1 (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 31.12.2021	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	254	848	10 130	98 001	0	109 233
Intressimaksed	233	680	1 652	5 215	0	7 780
Intressideriivatiivide võlad	0	0	223	0	0	223
Intressikohustused	49	0	0	0	0	49
Võlad hankijatele	2 756	0	0	0	0	2 756
Üürnike tagatisrahad	46	243	197	1 209	261	1 956
Viitvõlad	104	0	0	0	0	104
Finantskohustused kokku	3 442	1 771	12 202	104 425	261	122 101

Seisuga 31.12.2020	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	226	10 597	42 535	55 847	0	109 205
Intressimaksed	157	446	884	1 798	0	3 285
Intressiderivatiivide võlad	0	0	0	653	0	653
Intressikohustused	24	0	0	0	0	24
Võlad hankijatele	922	0	0	0	0	922
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

2022. aastal saabub lõpptähtaeg ühel Kontserni pikaajalisel laenulepingul kogusummas (jääk 31.12.2021) 8 185 tuhat eurot, mistõttu on Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2021 vaid 0,7. Nimetud laenulepingu tagatisvara õiglane väärtus on seisuga 31.12.2021 16 950 tuhat eurot ja LTV (*Loan to Value*) 45%. Laenulepingu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringul on tugev olemasoleva rahavoog ning üürnike baas, 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 deposiitide kaudu.

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

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

Juhul, kui selgub, et on oht kliendi või üürniku maksevõime tuks 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	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Aegumata	343	750
Aegunud, s.h	810	371
Kuni 30 päeva	521	206
30-60 päeva	116	75
Üle 60 päeva	173	90
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-83	-75
Nõuded ostjate vastu kokku	1 070	1 046

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	8 456	20 418
Nõuded ostjate vastu	1 070	1 046
Maksimaalne krediidirisk kokku	9 525	21 464

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

Reiting	31.12.2021	31.12.2020
Aa2	0	10 689
Aa3	6 222	7 200
Baa1	0	2 528
Baa2	1 539	0
Baa3	695	0
Kokku	8 456	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 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 31.12.2021 ega 31.12.2020 õiglases väärtuses varasid, mis kuulusid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

Kontsern on intressiriski maandamiseks sõlminud intressimäära vahetuslepingud (lisa 19), mille 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 õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidasutustelt saadud infot.

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2021 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2021 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Aruandeaastal, 17.06.2021 toimus aktsionäride korraline üldkoosolek, kus otsustati jaotamata kasumist kanda reservkapitali 101 tuhat eurot.

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	45 289	35 467
Potentsiaalne tulumaksukohustus	9 058	7 093
Dividendidena on võimalik välja maksta	36 231	28 373

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021 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-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 1 363 (2020.a. 1 401) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetele raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 52 (2020.a. 57) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 16 (2020.a. 70) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 633 (2020.a. 2 209) 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.

	2021	2020
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 327	1 358
Brutokasum	1 327	1 358
Üldhalduskulud	-1 439	-1 478
Ärikahjum	-112	-120
Kasum tütarettevõtetest	8 425	-9 568
Dividenditulud	1 200	0
Intressitulud	386	254
Intressikulud	-29	0
Kasum enne tulumaksu	9 870	-9 434
Aruandeaasta puhaskasum	9 870	-9 434

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2021	31.12.2020
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	467	3 673
Nõuded ja viitlaekumised	8 854	243
Käibevara kokku	9 321	3 916
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	122 548	120 013
Pikaajalised nõuded	14 362	8 408
Põhivara kokku	136 910	128 421
VARAD KOKKU	146 231	132 337
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	4 000	0
Võlad ja ettemaksed	45	21
Lühiajalised kohustused kokku	4 045	21
Kohustused kokku	4 045	21
Omakapital		
Aktsiakapital	92 138	92 138
Ülekurs	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	2 492	2 391
Jaotamata kasum	41 695	31 926
Omakapital kokku	142 186	132 316
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	146 231	132 337

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2021	2020
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	9 870	-9 434
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-357	-254
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-8 425	9 568
Saadud dividendid	-1 200	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-9 982	9 315
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-112	-120
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-4	6
Rahavood äritegevusest kokku	-116	-114
Rahavood investeerimistegevusest		
Saadud tütarettevõtete omakapitali väljamaksetest	2 500	0
Antud laenud	-14 090	0
Antud laenude tagasimaksed	3 300	0
Saadud dividendid	1 200	0
Saadud intressid	0	163
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-7 090	163
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	4 000	0
RAHAVOOD KOKKU	-3 206	49
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 673	3 624
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 206	49
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	467	3 673

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 01.01.2020	92 138	5 861	2 391	41 360	141 750
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	-9 434	-9 434
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	31 926	132 316
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	31 926	132 316
Eraldised reservkapitali	0	0	101	-101	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	9 870	9 870
Saldo 31.12.2021	92 138	5 861	2 492	41 695	142 186

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutustele kohta on esitatud lisas 21.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äri- ja seadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	142 186	132 316
Tütaretevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-122 548	-120 013
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	122 548	120 013
Kokku	142 186	132 316

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Kinnisvarafond II AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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 kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet 31. detsember 2021 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021;
- 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 Rahvusvahelise 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 informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotus 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, sealhulgas tegevusaruannet.

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.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus 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



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2022
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2021	45 289 025
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	496 153
Dividendide jaotamine	2 524 569 (27,4 senti aktsia kohta)
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	42 268 303

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas
Juhatuse liige

Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

25. veebruar 2022.a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2021. a majandusaasta aruandele

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Arti Arakas

Nõukogu esimees

/digitaalselt allkirjastatud/

Siive Penu

Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Sander Rebane

Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Olav Miil

Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

EMTAK kood		2021	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 327	100%	jah