

Konsolideeritud I poolaasta aruanne 2022

EfTEN Kinnisvarafond II AS
Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022
Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

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



**EFTEN
KINNISVARAFOND II**

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	9
1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	9
2 Tütarettevõtted ja sidusettevõtted	17
3 Segmendiaruandlus	18
4 Müügitulu	19
5 Müüdüd teenuste ja kaupade kulud	20
6 Turustuskulud	20
7 Üldhalduskulud	20
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	21
9 Finantskulud	21
10 Tulumaks	21
11 Raha ja raha ekvivalendid	22
12 Nõuded ja viitlaekumised	22
13 Ettemakstud kulud	23
14 Kinnisvarainvesteeringud	23
15 Materiaalne põhivara	26
16 Laenukohustused	27
17 Võlad ja ettemaksed	29
18 Edukustasu kohustus	29
19 Tuletisinstrumendid	30
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	30
21 Aktsiakapital	34
22 Tingimuslikud kohustused	34
23 Tehingud seotud osapooltega	34
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	35
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	36
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	37
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	38
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2022. aasta poolaasta aruandele	39

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglane väärtus kokku on 259 miljonit eurot. Seoses fondi tegevusmahu saavutamise ja jätkava fondi omandamisega ning fond on sisenedu hoidmisfaasi.

2022. aasta aprillis lõppesid Radisson Collection hotelli ümberehitustööd ja külalastajatele avati tippasemel hotell koos kahe restorani, lõögastuskeskuse, spa ja spordikeskusega ning uue konverentsikeskusega.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i konsolideeritud 2022. aasta I poolaasta müügitulu oli 9 miljonit eurot (2021.a. I poolaasta: 7 miljonit eurot) ja puhaskasum 6,4 miljonit eurot (2021.a. I poolaasta: 3,2 miljonit eurot). Covid-19 pandeemiast põhjustatud üriallahindlused moodustasid 2022. aasta I poolaastal kokku 0,35 miljonit eurot (2021.a. I poolaasta: 1,25 miljonit eurot).

2022. aasta I poolaastal teenis fond EBITDA-d 6 miljonit eurot (2021.a. I poolaasta: 5,4 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 81% (2021.a. I poolaasta: 87%).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2022. aasta I poolaastal müügitulust 33% (2021.a. I poolaasta: 28,4%).

6 kuud	2021	2021
<i>€ miljonites</i>		
Müügitulu	8,842	7,360
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-2,182	-1,218
Neto müügitulu	6,660	6,142
Intressikulud ja intressitulud	-1,517	-1,258
Valitsemistasud	-0,720	-0,670
Muud tulud ja -kulud	-0,019	-0,204
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	4,404	4,010

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

Kuni 31.03.2022.a. omas EFTEN Kinnisvarafond II AS 100% osalust Radisson Blu Sky hotelli opereerivas ettevõttes Astlanda Hotelli AS. Seisuga 01.04.2022.a. ühendati Astlanda Hotelli AS emaettevõttega EFTEN Sky OÜ, ühendavaks ettevõtteks oli EFTEN Sky OÜ. Ühinemise hetkeni on hotelli opereerimistulemused konsolideeritud fondi aruandesse.

Kontserni varade maht seisuga 30.06.2022 oli 268 miljonit eurot (31.12.2021: 260 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel ja põhivara moodustas varade mahust 259 miljonit eurot (31.12.2021: 250 miljonit eurot). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhaskasum kasvas I poolaastaga 2,4% (2021.a. I poolaasta: suurenes 2,7%).

	31.12.2021	31.12.2020
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	258,920	190,990
Materiaalne põhivara	0,057	59,196
Muud pikaajalised varad	0,008	0,008
Käibevara, v.a raha	1,438	2,034
Netovõlg	-114,814	-110,042
Puhaskasum (NAV)	145,6090	142,1850
Puhaskasum (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,8034	15,4318

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 2,29%, koos intressiswapi lepingutega 2,52% (31.12.2021: 2,18% ja 2,52%) ning LTV (*Loan to Value*) 44% (31.12.2021: 44%).

6 kuu kohta või 30. juuni seisuga	2022	2021
ROE, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i>) x 100	4,4	2,4
ROA, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad</i>) x 100	2,4	1,3
ROIC, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i>) x 100	6,5	3,3
Müügitulu (€ tuhandetes)	8 842	7 360
EBITDA (€ tuhandetes)	5 987	5 386
EBITDA marginaal, %	67,7	73,2
Likviidsuskordaja (<i>käibevara / lühiajalised kohustused</i>)	0,2	0,7
DSCR (<i>EBITDA / (intressikulud + graafikujärgsed laenumaksud)</i>)	1,9	2,3

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 eesmärgi on kirjeldatud aruande lisas 20.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnunud intressimääradega seonduvaid riske on kirjeldatud aruande lisas 20.

Kinnisvaraportfell

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglase väärtus 30.06.2022 seisuga on kokku 259 miljonit eurot (31.12.2021: 250 miljonit eurot). Seoses fondi tegevusmahu saavutamise eesmärgiga ei jätkata fond enam uute objektide omandamist ning on sisenenud hoidmisfaasi.

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2021	Adress	Tüüp	Investeeringu õiglase väärtus (tuh.€)	Üüri netopind (m ²)	Üürituluaastas (tuh.€)	Täituvus (%)	Keskmine üürilepingute pikkus (aasta)
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	Büroohoone	25 820	12 664	1 840	99	1,52
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	29 900	11 771	2 578	96	4,03
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	96 170	54 160	7 483	94	3,32
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	logistikakeskus	18 270	28 708	1 506	97	3,27
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	23 330	14 128	1 604	84	2,93
Radisson Collection hotell ¹	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	65 430	22 814	1 577	100	6,91
Kinnisvaraportfell kokku			258 920	144 245	16 588	95	3,36

¹ 2022. aasta märtsis soetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Sky OÜ 46% HMP Hotellid OÜ osadest. HMP Hotellid OÜ opereerib alates aprillist Radisson Collection hotelli ning operaatori ja Kontserni tütarettevõtte vahel on hoone kasutamiseks sõlmitud üürileping. Hotelli endine operaator, Kontserni tütarettevõtte Astlanda Hotelli AS, ühines EFTEN Sky OÜ-ga 01.04.2022. Seoses omandisuhte muutumisega ei ole EFTEN Sky OÜ-l enam kontrolli operaatorettevõtte tegevuse osas, mistõttu alates 01.04.2022 lõpetati hotelli kajastamine materiaalse põhivarana ning edaspidi on ka Radisson Collection kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

Kontsernil on seisuga 30.06.2022 kokku 441 (31.12.2021: 362) üürilepingut. Üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,4 (31.12.2021: 2,9) aastat. Ühegi üürilepingu üüritulo ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulo kinnistute lõikes

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 30.06.2022	Üüritulo 2022/6 kuud	Üüritulo 2021/6 kuud	Muutus	Muutus, %
Duntes Biroji büroohoone	25 820	920	914	7	0,7%
Magistrali kaubanduskeskus	29 900	1 289	1 092	197	18,0%
Domina kaubanduskeskus	96 170	3 742	2 583	1 159	44,9%
Kaunas Terminal logistikakeskus	18 270	753	775	-22	-2,9%
Marienthali keskus	23 330	802	827	-25	-3,0%
Võrreldavad varad ja üüritulo kokku	193 490	7 506	6 191	1 315	21,2%
Radisson Blu Sky hotell (avatüüri renoveerimisjärgselt 05.2022)	65 430	359	82	277	340,0%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulo kokku	258 920	7 865	6 272	1 592	25,4%

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 30.06.2022	Üüritulo 2022/6 kuud	Üüritulo 2021/6 kuud	Muutus	Muutus, %
Eesti	53 230	2 091	1 919	172	9,0%
Läti	121 990	4 662	3 497	1 165	33,3%
Leedu	18 270	753	775	-22	-2,9%
Võrreldavad varad ja üüritulo kokku	193 490	7 506	6 191	1 315	21,2%
Radisson Blu Sky hotell (avatüüri renoveerimisjärgselt 05.2022)	65 430	359	82	277	340,0%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulo kokku	258 920	7 865	6 272	1 592	25,4%

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

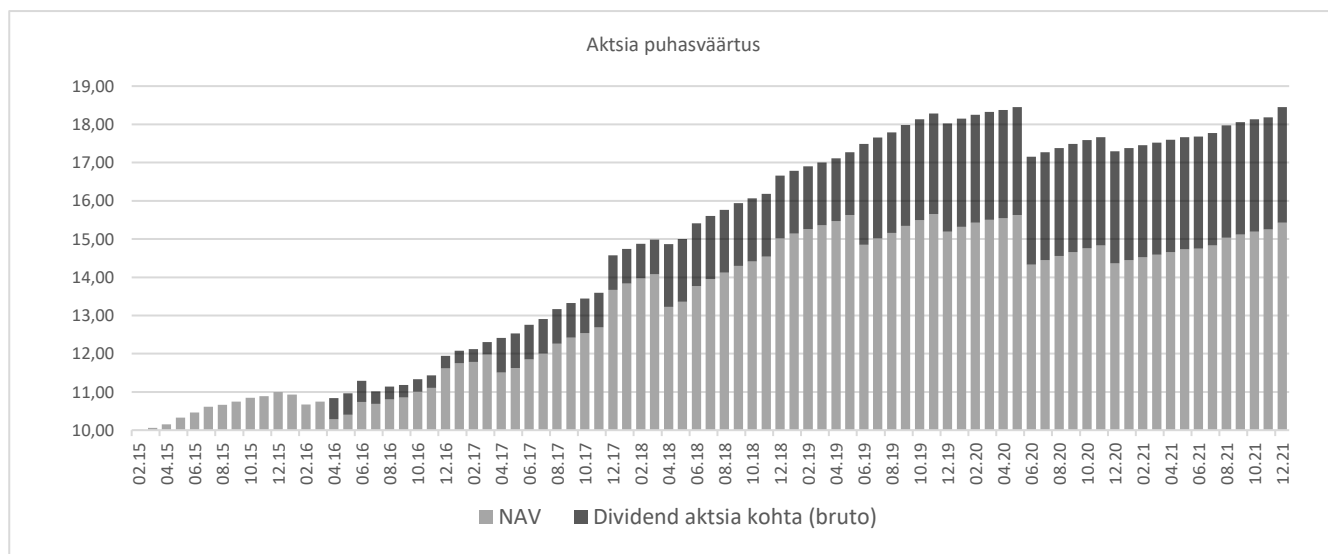
Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakahastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest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

Hindamise tulemusel tõusis fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus 2022. aasta esimese 6 kuuga 0,9% (2021. aastal kokku tõusis 0,7%).

Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2022 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 98 miljonit eurot (31.12.2021: sama), sh. aktsiakapitali 92,138 miljonit eurot ja ülekurssi 5,861 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 30.06.2022 oli 9 213 756 tükki (31.12.2021: sama)

	30.06.2022	31.12.2021
Kontserni vara puhasväärtus, € tuhandetes	145 609	142 185
Aktsiate arv bilansipäeval	9 213 756	9 213 756
Puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	15,8034	15,4318



Kontserni dividendipoliitika on kokku lepitud fondi tingimustes fondi aktsionäridega.

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2022

	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%

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	8 842	7 360
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	5	-1 665	-973
Brutokasum		7 177	6 387
Turustuskulud	6	-516	-245
Üldhalduskulud	7	-1 321	-1 092
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	2 088	-649
Muud äritulud	8	582	220
Muud ärikulud	8	0	-2
Ärikasum		8 009	4 619
Finantstulud		0	1
Finantskulud	9	-1 518	-1 259
Kasum enne tulumaksu		6 492	3 361
Tulumaksukulu	10	-134	-131
Aruandeperioodi puhaskasum		6 358	3 230

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Aruandeaasta puhaskasum		6 358	3 230
Muu koondkasum/-kahjum:			
Kinnisvarainvesteeringu ja materiaalse põhivara ümberhindlus	14,15	405	87
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	181	256
Muu koondkasum/-kahjum kokku		586	343
Aruandeaasta koondkasum kokku		6 944	3 573

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	7 804	8 456
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 271	1 923
Ettemakstud kulud	13	158	99
Varud		9	12
Käibevara kokku		9 242	10 490
Pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	258 920	190 990
Materiaalne põhivara	15	57	59 196
Põhivara kokku		258 985	250 194
VARAD KOKKU		268 227	260 684
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	39 432	11 232
Tuletisinstrumendid	19	42	223
Võlad ja ettemaksed	17	3 475	3 771
Lühiajalised kohustised kokku		42 949	15 226
Laenukohustised	16	74 653	98 001
Muud pikaajalised võlad	17	1 455	1 470
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	3 562	3 801
Pikaajalised kohustised kokku		79 669	103 272
Kohustised kokku		122 618	118 498
Aktsiakapital	21	92 138	92 138
Ülekurss	21	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	21	2 988	2 492
Riskimaandamise reserv	19	-42	-223
Ümberhindluse reserv	14,15	-2 966	-3 371
Jaotamata kasum		47 631	45 289
Omakapital kokku		145 609	142 186
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		268 227	260 684

Lisad lehekülgedel 10-39 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2021	2021
€ tuhandetes			
Puhaskasum		6 358	3 230
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		0	-1
Finantskulud	9	1 518	1 259
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-2 088	649
Põhivara kulum	15	65	118
Tulumaksukulu	10	134	131
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-371	2 155
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		5 987	5 386
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		355	-345
Varude muutus		3	0
Rahavood äritegevusest kokku		6 345	5 041
Materiaalse põhivara soetus	15	-4 405	-5 428
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-2 405	-4 219
Sidusettevõtte soetus		-1	0
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-6 810	-9 646
Saadud laenud	16	6 552	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 712	-1 043
Laenutagatise deposiidikonto muutus		0	-370
Makstud intressid		-1 507	-1 526
Makstud dividendid	21	-3 520	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-187	-2 938
RAHAVOOD KOKKU		-652	-7 543
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	8 456	20 418
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-652	-7 543
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	7 804	12 875

Lisad lehekülgedel 10-39 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>							
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	-653	-2 888	35 467	132 316
Eraldised reservkapitali	0	0	100	0	0	-100	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	100	0	0	-100	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	3 230	3 230
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	87	0	87
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	256	0	0	256
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	256	87	3 230	3 573
Saldo 30.06.2021	92 138	5 861	2 491	-397	-2 801	38 597	135 888
Saldo 31.12.2021	92 138	5 861	2 492	-223	-3 371	45 289	142 186
Eraldised reservkapitali	0	0	496	0	0	-496	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-3 520	-3 520
Tehingud omanikega kokku	0	0	496	0	0	-4 016	-3 520
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	6 358	6 358
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	405	0	405
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	181	0	0	181
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	181	405	6 358	6 944
Saldo 30.06.2022	92 138	5 861	2 988	-42	-2 966	47 631	145 609

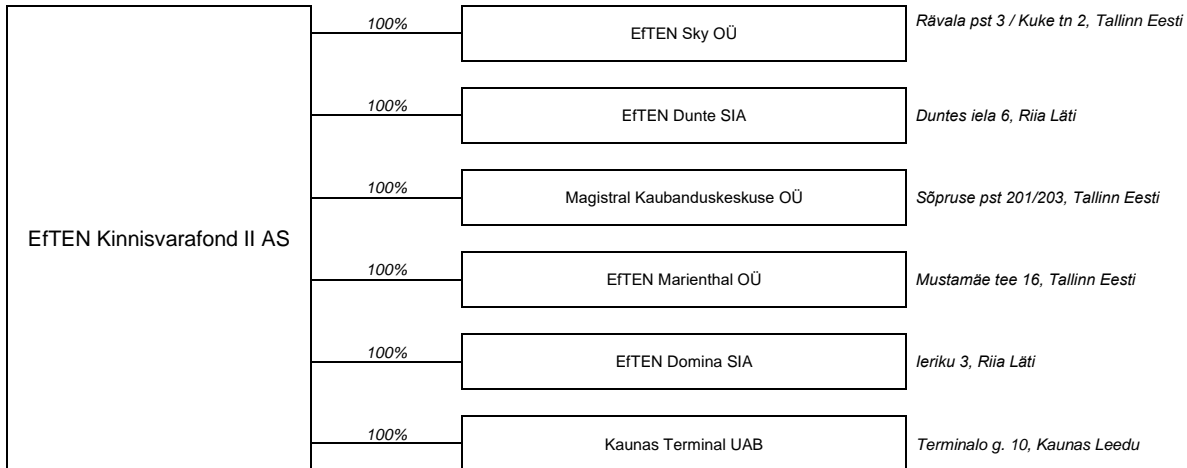
Aktiikapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19, 21 ja 22.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2022 on järgmine:



01.04.2022.a. ühines EFTEN Kinnisvarafond II AS-i tütarettevõtte EFTEN Sky OÜ oma 100% tütarettevõttega Astlanda Hotelli AS.

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

1.1 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

Hindamise ebakindlus

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

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine – kuni 31.03.2022

Kontsern omab maad ja ehitist – Radisson Collection hotelli, mida kuni 31.03.2022 kasutati oma äritegevuses ja kajastati põhivarana ümberhindluse meetodil. Seisuga 31.12.2021 hindas juhtkond ümberhindluse (õiglase väärtus miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperdi poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. 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. Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus on kajastatud lisas 15.

Alates 01.04.2022 anti hotell üürile ja põhivarana kajastatud maa ja hoone klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks.

b) Materiaalne põhivara: olulise lõppväärtusega varaobjektid – kuni 31.03.2022

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

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

c) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

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

d) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

Investeeringuettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringuettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringuettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringuühingu tunnuseid. Kuigi ka EFTEN Kinnisvarafond II AS investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab EFTEN Kinnisvarafond II AS oma investeeringutes ka olulises osas arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringuühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid 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 tütaretevõtetes ning seeläbi saadakse tütaretevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütaretevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütaretevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond II AS ning selle tütaretevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütaretevõtted 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.

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

Tütaretevõtted 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 õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheleht ääres ulatuses perioodi tuluna.

Segmendiaruandlus

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

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

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

Ärisegment / Riik	Eesti	Läti	Leedu
Kaubandus	Sõpruse pst 201/203, Tallinn	Ieriku 3, Riia	
	Mustamäe tee 16, Tallinn		
Büroo	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn	Duntes 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 üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kasumeid kommunaal- ja halduskulude vahendamisest.

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

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

Mõned haldustasud võivad sisaldada erinevaid teenuste komponente. Sellisel juhul Kontsern hindab, kas need toovad kaasa mitu teostamiskohustust. Juhul kui sellised erinevad teostamiskohustused eksisteerivad, siis jaotatakse tehingu kogutasu igale teostamiskohustusele eraldiseisva müügihinna alusel. Juhul kui eraldiseisvat müügihinda ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

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

Finantseerimise komponent

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Investeeringud ja muud finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil Kontsern kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on lõppenud või on üle antud ja Grupp on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

iii) mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentid

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

Ettevõtte kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Seisuga 31. detsember 2021 ja 30. juuni 2022 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

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

Varad, mis ei vasta soetusmaksumuse või õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumi kriteeriumile, kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kasum või kahjum võlainstrumentidelt muutustega läbi kasumiaruande kajastatakse vastava perioodi, mil õiglase väärtuse muutus on toimunud, kasumiaruandes finantstulude ja –kulude koosseisus. Sellised õiglase väärtuse kasumid ja kahjumid sisaldavad ka vastavate instrumentidelt teenitud lepingulisi intresse.

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõtte ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

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

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

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

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

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

Materiaalne põhivara

Materiaalseks 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 õiglase väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Varasem akumulieeritud kulum elimineeritakse ümberhindluse kuupäeval ning varaobjekti senine soetusmaksumus asendatakse tema õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval.

Maa ja ehitiste bilansilise jääkväärtuse suurenemine ümberhindluse tulemusena kajastatakse läbi koondkasumi ja akumulieeritakse omakapitali kirjel „Ümberhindluse reserv“. Selliste varaobjektide, mida on varem alla hinnatud läbi kasumiaruande, väärtuse suurenemine kajastatakse läbi kasumiaruande. Varaobjekti väärtuse langus kajastatakse läbi muu koondkasumiaruande sama objekti akumulieeritud ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhinnatud väärtuste vahest tulenev kumuli erinevus „Ümberhindluse reservist“ „Jaotamata kasumi“ reale.

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

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

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused kajastatakse põhivarana juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning kui varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende 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%
Masinad ja seadmed	7-10%
Sisustus	15-20%
Arvutid	20-33%

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse ja tegevuskuluseid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära 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. Erandiks on ümberhindluse meetodil kajastatud põhivarast kinnisvarainvesteeringuks ümberklassifitseeritud varaobjekt, Radisson Collection hotellihooned, mille väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse läbi koondkasumi ja akumuleeritakse omakapitali kirjel „Ümberhindluse reserv“.

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

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

Finantskohustused

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui 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 ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustis ettevõtte investeringutelt tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse ning filiaalidesse.

Läti tütaretevõtted

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

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

Leedu tütaretevõtte

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

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

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud 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 tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütaretevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, 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 õiglases 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 ja sidusettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2022	31.12.2021
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	0	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

01.04.2022.a. ühines EFTEN Kinnisvarafond II AS-i tütar-ettevõtte EFTEN Sky OÜ oma 100% tütar-ettevõttega Astlanda Hotelli AS. Ühendavaks ettevõtteks on EFTEN Sky OÜ.

Kõik tütar-ettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütar-ettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Seisuga 30.06.2022 omab Kontsern ühte sidusettevõtet:

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Tegevusala	Kontserni osalus, %	
			30.06.2022	31.12.2021
Sidusettevõtte				
HMP Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	46	0

Aruandeperioodil on investeeringus sidusettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	30.06.2022	31.12.2021
Bilansiline väärtus perioodi alguses	0	0
Soetused	1	0
Kahjum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil (lisa 9)	-1	0
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	0	0

Kontsern on sidusettevõttega sõlminud Radisson Collection hotelli üürilepingu. Lepingu tähtaeg on 10+10 aastat alates 01.04.2022.a. (lisa 3 ja 23).

Sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud		6 kuud	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	6 226	4 941	1 594	1 636	753	775	269	8	0	0	8 842	7 360
Eesti	1 698	1 475	624	685	0	0	269	8	0	0	2 591	2 168
Läti	4 528	3 466	970	951	0	0	0	0	0	0	5 498	4 417
Leedu	0	0	0	0	753	775	0	0	0	0	753	775
Äritegevuse netotulu, s.h.	5 268	4 171	1 498	1 502	742	766	-331	-52	0	0	7 177	6 387
Eesti	1 660	1 456	551	569	0	0	-331	-52	0	0	1 880	1 973
Läti	3 608	2 715	947	933	0	0	0	0	0	0	4 555	3 648
Leedu	0	0	0	0	742	766	0	0	0	0	742	766
Ärikasum, s.h.	7 071	2 061	809	1 388	941	1 206	-756	19	-56	-55	8 009	4 619
Eesti	2 623	2 176	-352	521	0	0	-756	19	-56	-55	1 459	2 661
Läti	4 448	-115	1 161	867	0	0	0	0	0	0	5 609	752
Leedu	0	0	0	0	941	1 206	0	0	0	0	941	1 206
EBITDA, s.h.	4 795	3 424	1 277	1 262	686	716	-715	39	-56	-55	5 987	5 386
Eesti	1 459	1 273	445	442	0	0	-715	39	-56	-55	1 133	1 699
Läti	3 336	2 151	832	820	0	0	0	0	0	0	4 168	2 971
Leedu	0	0	0	0	686	716	0	0	0	0	686	716
Ärikasum											8 009	4 619
Neto finantskulu											-1 517	-1 258
Kasum enne tulumaksukulu											6 492	3 361
Tulumaksukulu (lisa 10)											-134	-131
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											6 358	3 230

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	35 733	34 480	22 402	18 120	0	0	60 525	0	118 660	52 600
Läti	96 170	94 900	25 820	25 480	0	0	0	0	121 990	120 380
Leedu	0	0	0	0	18 270	18 010	0	0	18 270	18 010
Kinnisvarainvesteeringud kokku	131 903	129 380	48 222	43 600	18 270	18 010	60 525	0	258 920	190 990
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	3	5	0	5 533	0	0	0	53 597	3	59 135
Läti	33	35	0	0	0	0	0	0	33	35
Leedu	0	0	0	0	21	26	0	0	21	26
Põhivara kokku	36	40	0	5 533	21	26	0	53 597	57	59 196
Muud pikaajalised varad									8	8
Netovõlg									-114 814	-110 042
Muud lühiajalised varad									1 438	2 034
NETOVARA									145 609	142 186

2021. ja 2022. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	1 542	1 545
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	1 511	1 485
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	31	60
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	5 355	3 952
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	5 331	3 931
<i>s.h. põhivara üüritulu</i>	24	21
Üüritulu hotellipindadelt (lisa 2, 23)	215	0
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	215	0
Üüritulu laopindadelt	753	775
<i>s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu</i>	753	736
Muu müügitulu üüripindadelt	968	1 076
Muud müügitulud	9	12
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	8 842	7 360

Geograafilised piirkonnad	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Eesti	2 591	2 168
Läti	5 498	4 417
Leedu	753	775
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	8 842	7 360

	Kaubandus		Büroo		Logistika		KOKKU	
	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 6 kuud	2021 6 kuud
€ tuhandetes								
Covid-pandeemia tõttu tehtud üüri allahindlused:								
Eesti	8	110	4	13	0	0	11	123
Läti	338	1 128	0	4	0	0	338	1 132
Leedu	0	0	0	0	0	0	0	0
Allahindlused kokku	345	1 238	4	17	0	0	349	1 255

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-802	-578
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud	-128	-5
Operaatoritegevuse halduskulud	-70	-15
Vara kindlustus	-26	-24
Maamaks	-236	-225
Muud haldustegevuse kulud	-13	-11
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-59	-112
Parenduskulud	-331	-3
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-1 665	-973

6 Turustuskulud

Turustuskulud	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-13	-2
Palgakulud, s.h.maksud	-61	0
Reklaam, reklaamüritused	-442	-243
Turustuskulud kokku	-516	-245

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-720	-670
Bürookulud	-81	-33
Palgakulud, s.h maksud	-337	-245
Konsultatsioonikulud	-137	-121
Muud üldhalduskulud	-40	-17
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-6	-6
Üldhalduskulud kokku	-1 321	-1 092

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	4	21
Sihtfinantseerimine	578	178
Muud tulud	0	21
Muud äritulud kokku	582	220

Muud ärikulud	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Viivised ja trahvid	0	-2
Muud ärikulud kokku	0	-2

9 Finantskulud

Finantskulud	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Kahjum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil (lisa 2)	-1	0
Intressikulud, s.h	-1 516	-1 259
Intressikulud laenudelt	-1 341	-1 015
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-175	-244
Finantskulud kokku	-1 518	-1 259

10 Tulumaks

Tulumaks	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu	-134	-131
Tulumaksukulu kokku	-134	-131

Kontsernil on seisuga 30.06.2022 ja 31.12.2021 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summades:

Edasilükkunud tulumaksukohustus	30.06.2022	31.12.2021
	€ tuhandetes	
Edasilükkunud tulumaksukohustus (Leedu)	314	256
Edasilükkunud tulumaksukohustus (dividendid)	3 248	3 545
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	3 562	3 801

Lisainformatsioon tulumaksu kohta on toodud lisa 3.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoitud	7 804	8 456
Raha ja raha ekvivalendid kokku	7 804	8 456

Lisainformatsioon raha kohta on toodud lisas 20.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	860	1 153
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-83	-83
Nõuded ostjate vastu kokku	777	1 070
Muud lühiajalised nõuded		
Pangalaenu tagatisdeposiit	370	370
Muud lühiajalised nõuded	33	38
Muud lühiajalised nõuded kokku	403	408
Viitlaekumised		
Intressid	0	1
Maksu ettemaksed ja tagasinõuded	11	354
Muud viitlaekumised	80	90
Viitlaekumised kokku	91	445
Nõuded kokku	1 271	1 923

Nõuded ostjate vastu	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Aegumata	433	343
Aegunud, s.h	427	810
Kuni 30 päeva	188	521
30-60 päeva	39	116
Üle 60 päeva	200	173
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-83	-83
Nõuded ostjate vastu kokku	777	1 070

Lisainformatsioon nõuete kohta on toodud lisas 20.

13 Ettemakstud kulud

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Ettemaksed tarnijatele	29	2
Ettemaksed kindlustuse eest	6	4
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	84	72
Tulevaste perioodide kulud	39	21
Ettemaksed kokku	158	99

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2022 omab Kontsern kolme kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2022	Osakaal fondi aktivate turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 664	nov. 15	24 287	25 820	10%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 771	veebr. 16	24 281	29 900	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	54 160	juuli. 16	96 760	96 170	36%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 708	aug. 17	16 389	18 270	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 128	apr. 18	25 081	23 330	9%
Radisson Blu Sky hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	22 814	jaan. 15	69 471	65 430	24%
Kokku		144 245		256 269	258 920	97%

2022. aasta esimesel poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo seisuga 31.12.2020	183 751	238	183 989
Soetused ja arendused	3 884	0	3 884
Ümberklassifitseerimised	174	-174	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	-649	0	-649
Saldo seisuga 30.06.2021	187 160	64	187 224
Saldo seisuga 31.12.2021	190 990	0	190 990
Soetused ja arendused	3 348	0	3 348
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	62 127	0	62 127
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	367	0	367
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 088	0	2 088
Saldo seisuga 30.06.2022	258 920	0	258 920

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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu, 6 kuud (lisa 4)	7 809	6 191
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud, 6 kuud	-1 396	-814
Kinnisvarainvesteeringute arendusest tasumata summad seisuga 30.juuni (lisa 17)	1 268	44
Kinnisvarainvesteeringute arenduse eest tehtud ettemaksed seisuga 30.juuni	0	64
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 30.juuni	258 920	187 160

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks (lisa 16).

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2021	31.12.2021
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	12 948	11 668
2-5 aastat	24 947	22 717
Üle 5 aasta	6 482	5 051
Kokku	44 377	39 436

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2022 ja 31.12.2021 Kontserni aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	1. aasta üüritulu	Diskonto-määr	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	48 222	Diskonteeritud rahavood	3 586	7,8-8,3%	6,5%-7,2%	11,97
Logistikapinnad	18 270	Diskonteeritud rahavood	1 645	8,6%	7,8%	4,77
Kaubanduspinnad	131 903	Diskonteeritud rahavood	12 241	7,9%-8,2%	7,0%-7,2%	14,69
Hotellid ja restoranid	60 525	Diskonteeritud rahavood	3 346	7,8%	6,5%	13,2
Kokku	258 920					

Seisuga 31.12.2021:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ 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					

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 30.06.2022 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				
€ tuhandetes					-0,5%	0,0%	0,5%	
					Õiglase väärtus			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 101	5 263	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	52 206	51 123	50 070
					0,0%	49 235	48 221	47 237
					0,5%	46 666	45 713	44 780
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 390	2 550	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 550	19 160	18 780
					0,0%	18 650	18 270	17 910
					0,5%	17 850	17 500	17 150
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-17 236	18 123	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	142 286	139 338	136 473
					0,0%	134 673	131 903	129 216
					0,5%	128 063	125 448	122 906
Hotellid ja restoranid	Üüritulu muutus +/- 10%	-6 244	6 244	Muutus väljumis-tootlikkuses	-0,5%	65 688	64 319	62 987
					0,0%	61 812	60 526	59 287
					0,5%	58 491	57 279	56 114

Seisuga 31.12.2021:

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

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	Ettemaksed	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Jääkväärtus 31.12.2020	42 462	612	117	124	0	43 315
Soetusmaksumus 31.12.2020	42 462	1 500	337	232	0	44 531
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	0	-888	-220	-108	0	-1 216
Soetused ja arendused	6 191	0	0	0	3	6 194
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	87	0	0	0	0	87
Amortisatsioonikulu	0	-75	-21	-22	0	-118
Jääkväärtus 30.06.2021	48 740	537	96	103	3	49 479
Soetusmaksumus 30.06.2021	48 740	1 500	337	232	3	50 812
Akumuleeritud kulum 30.06.2021	0	-963	-241	-129	0	-1 333
Jääkväärtus 31.12.2021	58 568	462	75	90	0	59 196
Soetusmaksumus 31.12.2021	58 568	1 500	337	241	0	60 646
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	0	-1 038	-262	-151	0	-1 451
Soetused ja arendused	3 009	0	0	0	8	3 016
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-61 614	-425	-66	-24	0	-62 127
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	38	0	0	0	0	38
Amortisatsioonikulu	0	-38	-9	-18	0	-65
Jääkväärtus 30.06.2022	0	0	0	49	8	57
Soetusmaksumus 30.06.2022	0	0	0	184	8	193
Akumuleeritud kulum 30.06.2022	0	0	0	-136	0	-136

¹ Maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Collection hotelli - kajastatakse kuni 31.03.2022 ümberhindluse meetodil kui investeeringut põhivarasse. Materiaalse põhivara ümberhindluse kasumid ja kahjumid kajastatakse reservina Kontserni omakapitali koosseisus.

Kontsern omab Radisson Collection 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. Alates 01.04.2022 ei kasuta Kontsern hotellihoonet enam oma äritegevuses ja on hotell ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks.

Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

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 €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Radisson Blu Sky hotell	59 030	Diskonteeritud rahavood	4 109	8,5%	6,8%	13,98
Kokku	59 030					

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2021 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

		Sensitiivsus hotelli täitvuses ja keskhinnas			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras					
		Muutus hotelli täitvuses			Muutus diskontomääras					
		-5,0%	0,0%	5,0%	-0,5%	0,0%	0,5%			
€ tuhandetes		Õiglase väärtus			Õiglase 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

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

	2022	2021
€ tuhandetes		
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu 6 kuud	55	82
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud, 6 kuud	-22	-41
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu, 6 kuud	-65	-118
Materiaalse põhivara arendusest tasumata summad seisuga 30.juuni (lisa 17)	0	1 137
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 30.juuni	0	49 277

Kontserni ning üürnike vahel sõlmitud katkestamatute üürilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	0	343
2-5 aastat	0	672
Üle 5 aasta	0	53
Kokku	0	1 068

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

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2022 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritolu- riik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 30.06.2022	Lepingu tähtaeg	Intressi- määr seisuga 30.06.2022	Laenu tagatis (lisa 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhas- väärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,338%	hüpoteek - Rävåla 3	65 430	15,8%
SEB	Låti	4 420	3 414	30.11.25	2,100%	hüpoteek - Duntess iela 6, Riia Låti	25 820	2,3%
SEB	Låti	11 780	9 451	30.11.25	2,100%	hüpoteek - Mustamåe tee 16, Tallinn Eesti	23 330	6,5%
SEB	Eesti	14 900	13 348	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Mustamåe tee 16, Tallinn Eesti	23 330	9,2%
LHV	Eesti	16 500	16 319	25.02.26	2,750%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	29 900	11,2%
Citadele/ Swedbank	Låti	42 000	39 784	22.03.26	2,950%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Låti	96 170	27,3%
Nordea	Leedu	9 720	9 073	16.06.27	1,900%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	18 270	6,2%
Kokku		122 320	114 389				258 920	78,6%

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	Intressimäär seisuga 31.12.2021	Laenu tagatis (lisa 14, 15)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	1,202%	hüpoteek - Rävälä 3, Astlanda Hotelli AS käendus	59 130	16,2%
SEB	Läti	4 420	3 489	30.11.25	2,100%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	25 480	2,5%
SEB	Läti	11 780	9 660	30.11.25	2,100%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	24 160	6,8%
SEB	Eesti	14 900	13 534	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	24 160	9,5%
LHV	Eesti	16 500	10 850	25.02.26	2,750%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	28 440	7,6%
Citadele/Swedbank	Läti	42 000	40 831	22.03.26	2,950%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	94 900	28,7%
Nordea	Leedu	9 720	8 185	30.06.22	1,029%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	18 010	5,8%
Kokku		122 320	109 549				250 120	77%

Lühiajalised laenukohustised	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	39 540	11 327
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-109	-95
Lühiajalised laenukohustised kokku	39 432	11 232

Pikaajalised laenukohustised	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustised kokku	114 085	109 233
sh. kohustiste lühiajaline osa	39 432	11 232
<i>Pangalaenuid</i>	39 541	11 327
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-109	-95
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	74 653	98 001
<i>Pangalaenuid</i>	74 848	98 222
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-195	-221

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	39 541	11 327
2-5 aastat	74 848	98 222
Pangalaenude tagasimaksed kokku	114 389	109 549

Pangalaenude saldodes toimusid 2022. aastal esimesel poolaastal järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2021	Saadud laenuid	Laenude tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 30.06.2022
€ tuhandetes				
SEB	23 000	0	0	23 000
SEB	3 489	0	-75	3 414
SEB	9 660	0	-209	9 451
SEB	13 534	0	-186	13 348
LHV	10 850	5 552	-83	16 319
Citadele/Swedbank	40 831	0	-1 047	39 784
Luminor Bank	8 185	1 000	-112	9 073
Kokku	109 549	6 552	-1 712	114 389

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Põhivara arendusprojektiga seotud võlad tarnijatele (lisa 15)	0	1 389
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud võlad tarnijatele (lisa 14)	1 268	325
Muud võlad tarnijatele	798	1 042
Võlad tarnijatele	2 066	2 756
Maksuvõlad		
Käibemaks	263	172
Ettevõtte tulumaks	346	40
Üksikisiku tulumaks	4	20
Sotsiaalmaks	4	36
Muud maksuvõlad	-1	3
Maksuvõlad kokku	616	271
Viitvõlad		
Intressivõlad	47	49
Võlad töövõtjatele	56	95
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud viitvõlad (lisa 14)	0	7
Üürnike tagatisrahad	544	486
Muud viitvõlad	115	97
Viitvõlad kokku	761	734
Ettemaksed		
Muud ettemakstud tulud	32	10
Ettemaksed kokku	32	10
Võlad ja ettemaksed kokku	3 475	3 771

Pikaajalised võlad

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	1 455	1 470
Muud pikaajalised võlad kokku	1 455	1 470

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 20.

18 Edukustasu kohustus

Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7). Seisuga 30.06.2022 ja 31.12.2021 ei ole Kontsernil edukustasu kohustust arvestatud.

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 30.06.2022 oli Kontsernil üks intressimäära vahetustehing pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 23 000 tuhat eurot (31.12.2021: kaks lepingut nominaalväärtuses 31 185 tuhat eurot) .

Asukohariik	Lepingu nominaalsumma, € tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	Õiglase väärtus, € tuhandetes	
				30.06.2022	31.12.2021
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-42	-186
Nordea Leedu	0	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	0	-37
Kokku	23 000			-42	-223

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

Tuletistehingu lõpptähtaeg on 2022. aastal, tehingute baasintressiks 1 kuu EURIBOR. Kontserni ujuv intressimäär on intressimäära vahetuslepingu kohaselt fikseeritud tasemel 0,65%.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on lepingupartneriteks olevate pankade noteering, tuletistehingu õiglase väärtus oli seisuga 30.06.2022 negatiivne summas 42 tuhat eurot (31.12.2021: negatiivne summas 223 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2022. aasta kuuel esimesel kuul 175 tuhat eurot (2021. a. kuus kuud: 244 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 20.

20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2021	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	7 804	8 456
Nõuded ostjate vastu	12	777	1 070
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		8 581	9 525
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	114 085	109 233
Võlad tarnijatele	17	2 066	2 756
Üürike tagatisrahad	17	1 998	1 956
Viitvõlad	17	115	104
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		118 264	114 050
Tuletisväärtpaperid (intressiderivatiivid)	19	42	223
Finantskohustised õiglasest väärtuses		42	223
Finantskohustised kokku		118 306	114 273

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2021. aastal järgmised muutused:

	Seisuga	31.12.2021	Muutus rahavoogudes	Mitterahaline muutus	
				Õiglase väärtuse muutus	Seisuga 30.06.2022
€ tuhandetes					
Laenukohustused		109 234	4 851	0	114 085
Võlad tarnijatele		2 756	-690	0	2 066
Üürmike tagatisrahad		1 956	42	0	1 998
Viitvõlad		104	11	0	115
Tuletisväärtpaberid (intressideriviivid)		223	0	-181	42
Finantskohustused kokku		114 273	4 214	-181	118 306

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 finantsinstrumentid, 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 30.06.2022 on 88% Kontserni laenulepingutest sõlmitud ujuva intressi baasil (31.12.2021: 88%), sealjuures 31% laenukohustustest on seotud 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2021: 33%), 8% laenukohustustest 3-kuu EURIBOR'ga (31.12.2021: 8%) ja 49% laenukohustustest 6-kuu EURIBOR'ga (31.12.2021: 47%). 1-kuu EURIBOR kõikus 2021. aasta esimesel poolel tasemel -0,487% kuni -0,576% (2021.a. esimene pool: -0,545% kuni -0,573%), 3-kuu EURIBOR tasemel -0,163% kuni -0,576% (2021.a. esimene pool: -0,529% kuni -0,556%) ja 6-kuu EURIBOR tasemel 0,291% kuni -0,541% (2021.a. esimene pool: -0,505% kuni -0,534%).

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Kontserni juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 2-4 aasta perspektiivis.

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

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

Intressiriski maandamiseks on Kontsernil seisuga 30.06.2022 üks (2021: kaks) intressi-swapi leping:

Asukohariik	Lepingu nominaalsumma,			Õiglase väärtus, € tuhandetes	
	€ tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	30.06.2022	31.12.2021
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	-42	-186
Nordea Leedu	0	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	0	-37
Kokku	23 000			-42	-223

Seisuga 30.06.2022 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 20% (31.12.2021: 28%).

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kontserni intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2022 oli negatiivne kogusummas 42 tuhat eurot (31.12.2021: negatiivne kogusummas 223 tuhat eurot) (lisa 19).

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeringu soetusmaksumusest. Seisuga 30.06.2022 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteringutest 44% (31.12.2021: 44%) ja võla kattekordaja tasemel 1,9 (31.12.2021:2,1).

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

Seisuga 30.06.2022	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	286	861	38 284	74 653	0	114 085
Intressimaksud	240	687	1 560	5 269	0	7 755
Intressideriivide võlad	0	42	0	0	0	42
Intressikohustused	47	0	0	0	0	47
Võlad hankijatele	2 066	0	0	0	0	2 066
Üürnike tagatisrahad	55	296	193	1 291	164	1 998
Viitvõlad	115	0	0	0	0	115
Finantskohustused kokku	2 808	1 886	40 037	81 213	164	126 108

Seisuga 31.12.2021	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	254	848	10 130	98 001	0	109 233
Intressimaksud	233	680	1 652	5 215	0	7 780
Intressideriivide 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

2023. aasta alguses saabub lõpptähtaeg kahel Kontserni pikaajalisel laenulepingul kogusummas (jäak 30.06.2022) 36 348 tuhat eurot, mistõttu on Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 30.06.2022 vaid 0,2. Nimetud laenulepingute tagatisvara õiglase väärtus on seisuga 30.06.2022.a. 88 760 tuhat eurot ja LTV (*Loan to Value*) 41%. Laenulepingute tagatiseks panditud kinnisvarainvesteringutel on tugev olemasoleva rahavoo 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 depositide kaudu.

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

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

Nõuded ostjate vastu	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Aegumata	433	343
Aegunud, s.h	427	810
<i>Kuni 30 päeva</i>	188	521
<i>30-60 päeva</i>	39	116
<i>Üle 60 päeva</i>	200	173
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-83	-83
Nõuded ostjate vastu kokku	777	1 070

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	7 804	8 456
Nõuded ostjate vastu	777	1 070
Maksimaalne krediidirisk kokku	8 581	9 525

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

Reiting	30.06.2022	31.12.2021
Aa3	4 737	6 222
Baa2	2 100	1 539
Baa3	967	695
Kokku	7 804	8 456

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, Lätis ja Leedus. 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.

Õiglase väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2022 ega 31.12.2021 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 30.06.2022 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 30.06.2022 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Aruandeperioodil, 15.06.2022 toimus aktsionäride korraline üldkoosolek, kus otsustati jaotamata kasumist maksta dividende 3 519 665 eurot (38,2 euro senti aktsia kohta) ja kanda reservkapitali 496 tuhat eurot.

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisas 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	47 631	45 289
Potentsiaalne tulumaksukohustus	9 526	9 058
Dividendidena on võimalik välja maksta	38 105	36 231

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2022 ning 31.12.2021.

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 Kinnisvarafond II AS sidusettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 720 (2021.a. kuus kuud: 670) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtelt raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 34 (2021.a. kuus kuud: 26) tuhat eurot.

Kontsernil on sõlmitud sidusettevõttega HMP Hotellid OÜ üürileping Radison Collection hotelli üürile andmiseks tähtajaga 10+10 aastat alates 01.04.2022.a. Aruandeperioodil sai Kontsern sidusettevõttelt üüritulu 215 tuhat eurot (lisa 2, 3, 9).

Kontsernil oli aruandeperioodil 45 (2021.a. kuus kuud: 14) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 527 (2021.a. kuus kuud: 250) tuhande euro ulatuses. Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Müügitulu	703	654
Brutokasum	703	654
Üldhalduskulud	-759	-709
Ärikahjum	-56	-55
Kasum tütarettevõtetest	3 205	2 266
Dividenditulu	3 520	1 200
Intressitulud	275	162
Kasum enne tulumaksu	6 944	3 573
Aruandeaasta puhaskasum	6 944	3 573

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	136	467
Nõuded ja viitlaekumised	18 849	8 854
Käibevara kokku	18 985	9 321
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	121 752	122 548
Pikaajalised nõuded	4 930	14 362
Põhivara kokku	126 682	136 910
VARAD KOKKU	145 667	146 231
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	4 000
Võlad ja ettemaksud	58	45
Lühiajalised kohustused kokku	58	4 045
Kohustused kokku	58	4 045
Omakapital		
Aktsiakapital	92 138	92 138
Ülekurs	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	2 988	2 492
Jaotamata kasum	44 623	41 695
Omakapital kokku	145 609	142 186
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	145 667	146 231

26 **Emattevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne**

	I poolaasta	
	2022	2021
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	6 944	3 573
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-275	-162
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-3 205	-2 266
Saadud dividendid	-3 520	-1 200
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-7 000	-3 628
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-56	-55
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-11	-6
Rahavood äritegevusest kokku	-67	-61
Rahavood investeerimistegevusest		
Rahavood investeringutest tütarettevõtetesse	3 390	0
Antud laenud	-7 090	-3 790
Antud laenude tagasimaksed	3 308	2 300
Saadud dividendid	3 520	1 200
Saadud intressid	128	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	3 256	-290
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-3 520	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-3 520	0
RAHAVOOD KOKKU	-331	-351
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	467	3 673
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-331	-351
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	136	3 322

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
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	3 573	3 573
Saldo 30.06.2021	92 138	5 861	2 492	35 398	135 888
Saldo 31.12.2021	92 138	5 861	2 492	41 695	142 186
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	-3 520	-3 520
Eraldised reservkapitali	0	0	496	-496	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	6 943	6 943
Saldo 30.06.2022	92 138	5 861	2 988	44 622	145 609

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 21.

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

	30.06.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	145 609	142 186
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-121 752	-122 548
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	121 752	122 548
Kokku	145 609	142 186

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2022. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2022. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Viljar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige