



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2018

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2018

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2018

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2018. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid.....	10
1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	10
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	13
2 Tütarettevõtted	21
3 Segmentiaruandlus	22
4 Müügitulu	23
5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud.....	23
6 Turustuskulud	24
7 Üldhalduskulud	24
8 Muud äritulud	24
9 Finantskulud.....	24
10 Tulumaks	25
11 Raha ja raha ekvivalendid	25
12 Nõuded ja viitlaekumised.....	25
13 Ettemakstud kulud	26
14 Kinnisvarainvesteeringud	26
15 Materiaalne põhivara	28
16 Laenukohustused	31
17 Võlad ja ettemaksed	32
18 Edukustasu kohustus.....	32
19 Tuletisinstrumendid.....	32
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine.....	33
21 Aktsiakapital	37
22 Tingimuslikud kohustused	37
23 Tehingud seotud osapooltega	37
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	38
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	39
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	40
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	41
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	42
Kasumi jaotamise ettepanek.....	45
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. a majandusaasta aruandele	46
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile.....	47

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond II AS tegi 2018. aastal oma viimase uue üksikinvesteeringu, omandades Marienthali ärikeskuse Tallinnas Mustamäel. Aastalõpu seisuga kuulub fondi portfelli 6 üksikinvesteeringut, mille õiglane väärtus kokku on 243 miljonit eurot. Seoses fondi tegevusmahu saavutamise ei jätkka fond enam uute objektide omandamist ning fond sisenen hoidmistaasi.

Finantsülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2018. aasta müügitulu oli 29 miljonit eurot (2017: 24 miljonit eurot) ja puhaskasum 14 miljonit eurot (2017: 20 miljonit eurot). Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 74% (2017: 72%).

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja muud kulud moodustasid 2018. aastal müügitulust 41,5% (2017: 44,1%).

	2018	2017
<i>€ miljonites</i>		
Müügitulu	29,182	24,404
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-9,099	-8,223
Intressikulud ja intressitulud	-1,747	-1,505
Neto üüritulu miinus finantskulud	18,336	14,676
Valitsemistasud	-1,231	-0,969
Muud tulud ja muud kulud	-1,780	-1,560
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	15,325	12,147

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

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2018 oli 263 miljonit eurot (31.12.2017: 222 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel ja põhivara moodustas varade mahust 243 miljonit eurot (31.12.2017: 209 miljonit eurot).

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	190,620	162,090
Materiaalne põhivara	52,337	46,442
Muud pikaajalised varad	0,022	0,008
Käibevara, v.a raha	1,260	1,051
Netovõlg	-105,892	-99,278
Puhasväärtus (NAV)	138,347	110,313
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,0152	13,6665

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 9,9% (2017: 17,6%), sisaldades 2018. aasta aprillis tehtud dividendimakset ning kaasnenud tulumaksukulu kokku summas 7,8 (2017: 4,6) miljonit eurot. Ilma dividende jaotamata oleks NAV kasvanud 14,3% (2017: 22%). Investeeringut kapitali tootlus (ROIC) oli 15,9% (2017: 24%). Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 1,17% (31.12.2017: 1,09%).

Aasta kohta	31.12.2018	31.12.2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	11,5	19,5
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad) x 100	5,9	9,6
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) ¹ x 100	15,9	24,0
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed))	3,7	3,5

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

Kinnisvaraportfell

2018. aastal tegi Kontsern ühe investeeringu. Aprillis soetati büroo- ja kaubanduskeskus Tallinnas aadressil Mustamäe tee 16, investeeringu maht oli 24,8 miljoni eurot. Seisuga 31.12.2018 omab Kontsern kuute investeeringut:

Kinnistu	Aadress	Tüüp	Neto üüripind (m2)	Soetamise aeg
<i>€ tuhandetes</i>				
Radisson Blu Sky hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	24 499	jaan. 15
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	büroohoone	12 650	nov. 15
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	11 736	veebr. 16
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	47 493	juuli. 16
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	logistikakeskus	28 298	aug. 17
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	14 021	apr. 18
Kokku			138 697	

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,5 (31.12.2017: 3,3) aastat ning seisuga 31.12.2018 on kontsernil kokku 395 (31.12.2017: 360) üürilepingut. Ühegi üürilepingu üüritulu ei ületa 10%-i konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. 2018. ja 2017. aastal hindas Kontserni kinnisvarainvesteeringuid Colliers International Advisors OÜ.

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

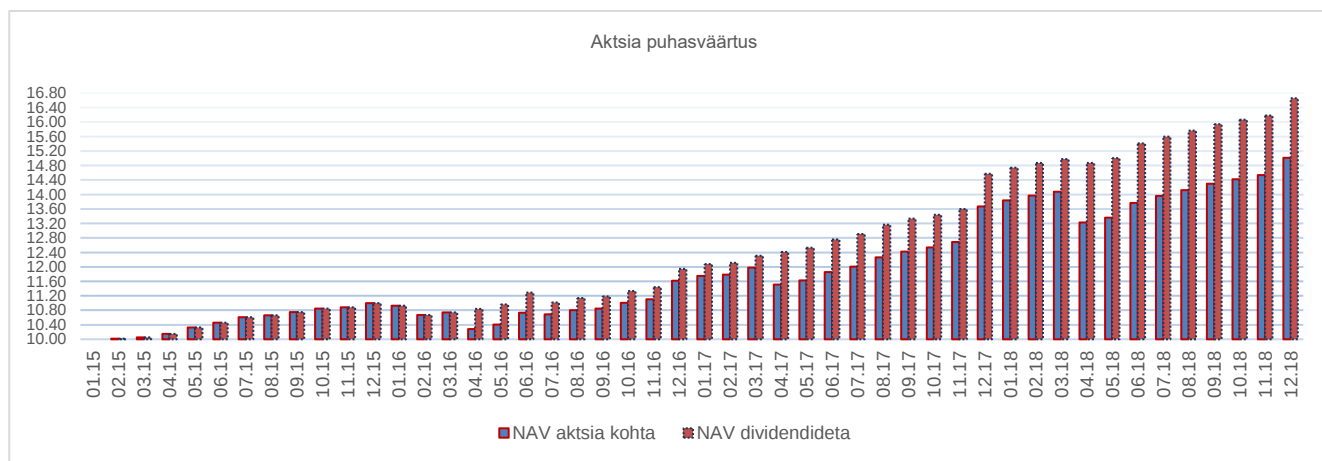
2015. aasta jaanuaris soetatud hotelli- ja büroohoonet aadressil Rävala pst.3 / Kuke tn.2 kasutab Kontsern enda äritegevuses ja seetõttu kajastab põhivarana.

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2018 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 92,14 miljonit eurot:

	31.12.2017	31.12.2017
Aktsiate arv perioodi alguses	8 071 756	8 071 756
Perioodis emiteeritud aktsiaid	1 142 000	0
Aktsiate arv perioodi lõpus	9 213 756	8 071 756

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
NAV aktsia kohta, €	15,0152	13,6665	11,6175	10,9968	10,0000
NAV kasv aastas	9,87%	17,64%	5,64%	9,97%	-
NAV kasv 2 aastat	29,25%	24,28%	16,18%	-	-
NAV kasv 3 aastat	36,54%	36,67%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	50,15%	-	-	-	-



EFTEN Kinnisvarafond II AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks.

2018. aastal maksti aktsionäridele (neto)dividende kokku 7 (2017: 4) miljonit eurot.

Vastavalt fondi dividendipoliitikale plaanib fond 2019. aastal maksta 8,1 miljonit eurot (neto)dividende, mis on 9% võrreldes sissemakstud omakapitaliga.

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2018

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

Juhtimine

2018. aastal toimus üks aktsionäride koosolek. 12. aprillil 2018 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati 2017. majandusaasta aruanne, otsustati maksta netodividendi 7 022 428 eurot (0,87 eurot aktsia kohta), kinnitati põhikirja uus redaktsioon seoses investeerimiseaduse muutumisega ja anti juhatusele sellest tulenevalt volitused ka valitsemislepingu muutmiseks. Lisaks võeti vastus otsus aktsiakapitali suurendamiseks 11 420 000 euro võrra uute aktsiate emiteerimise teel. Uueks aktsiakapitali suuruseks on 92 137 560 eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid 2018. aastal ei toimunud.

Fondi nõukogus 2018. aastal muudatusi ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. Nõukogu ülesandeks on anda põhikirja ja valitsemislepinguga kooskõlas korraldusi fondi juhtimise korraldamisel ning otsustada igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemine.

Samuti ei toimunud muudatusi fondi juhatuse liikmete osas ning fondi juhatuse liikmed on alates asutamisest Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale on fondi fondivalitseja EFTEN Capital AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI 2018. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2018	2017
€ tuhandetes			
Müügitulu	4	29 182	24 404
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	5	-7 492	-6 769
Brutokasum		21 690	17 635
Turustuskulud	6	-1 607	-1 454
Üldhalduskulud	7	-4 537	-4 800
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	1 371	10 219
Muud äritulud	8	74	129
Muud ärikulud		-7	-57
Ärikasum		16 984	21 672
Finantstulud		5	5
Finantskulud	9	-1 752	-1 506
Kasum enne tulumaksu		15 237	20 171
Tulumaksukulu	10	-880	-241
Aruandeperioodi puhaskasum		14 357	19 930

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2018	2017
€ tuhandetes			
Aruandeaasta puhaskasum		14 357	19 930
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	5 991	52
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/kahjum	19	-252	557
Muu koondkasum/-kahjum kokku		5 739	608
Aruandeaasta koondkasum kokku		20 096	20 539

Lisad lehekülgedel 10-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	18 922	11 874
Nõuded ja viitlaekumised	12	1 024	886
Ettemakstud kulud	13	111	52
Varud		125	113
Käibevara kokku		20 182	12 925
Pikaajalised nõuded		14	0
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	190 620	162 090
Materiaalne põhivara	15	52 337	46 442
Põhivara kokku		242 979	208 540
VARAD KOKKU		263 161	221 465
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	26 045	2 649
Tuletisinstrumentid	19	955	703
Võlad ja ettemaksed	17	2 577	2 831
Lühiajalised kohustised kokku		29 577	6 183
Laenukohustised	16	88 923	100 335
Muud pikaajalised võlad	17	1 543	1 354
Edukustasu kohustis	18	4 695	3 236
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	76	44
Pikaajalised kohustised kokku		95 237	104 969
Kohustised kokku		124 814	111 152
Aktiivkapital	21	92 138	80 718
Ülekurs	21	5 861	2 321
Kohustuslik reservkapital	21	1 673	676
Riskimaandamise reserv	19	-955	-703
Ümberhindluse reserv	15	6 638	647
Jaotamata kasum		32 992	26 654
Omakapital kokku		138 347	110 313
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		263 161	221 465

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials l.s.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2018	2017
€ tuhandetes			
Puhaskasum		14 357	19 930
Korrigeerimised:			
Finantstulud		-5	-5
Finantskulud	9	1 752	1 506
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 371	-10 219
Edukustasu kohustise muutus	7	1 459	2 195
Põhivara kulum	15	363	337
Tulumaksukulu	10	880	241
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		3 078	-5 946
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		17 435	13 985
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-163	-172
Varude muutus		-12	-28
Rahavood äritegevusest kokku		17 260	13 785
Materiaalse põhivara soetus	15	-266	-348
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-27 406	-6 284
Tütarettevõtete soetus, netorahavoog		98	-6 289
Muude investeeringute müük		0	8
Antud laenud		0	-275
Saadud intressid		1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-27 573	-13 187
Saadud laenud	16	14 900	2 966
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-2 938	-2 509
Makstud intressid		-1 714	-1 440
Aktsiate emiteerimine	21	14 960	0
Makstud dividendid		-7 022	-4 000
Makstud dividendide tulumaks	10	-825	-631
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		17 361	-5 614
RAHAVOOD KOKKU		7 048	-5 016
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	11 874	16 890
Raha ja raha ekvivalentide muutus		7 048	-5 016
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	18 922	11 874

Lisad lehekülgedel 10-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials l.s.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes							
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	-1 260	595	11 249	93 774
Eraldised reservkapitali	0	0	525	0	0	-525	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-4 000	-4 000
Tehingud omanikega kokku	0	0	525	0	0	-4 525	-4 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	19 930	19 930
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	52	0	52
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum	0	0	0	557	0	0	557
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	557	52	19 930	20 539
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	-703	647	26 654	110 313
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	-703	647	26 654	110 313
Aktsiate emiteerimine	11 420	3 540	0	0	0	0	14 960
Eraldised reservkapitali	0	0	997	0	0	-997	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-7 022	-7 022
Tehingud omanikega kokku	11 420	3 540	997	0	0	-8 019	7 938
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	14 357	14 357
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	5 991	0	5 991
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	0	0	0	-252	0	0	-252
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-252	5 991	14 357	20 096
Saldo 31.12.2018	92 138	5 861	1 673	-955	6 638	32 992	138 347

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

Lisad lehekülgedel 10-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

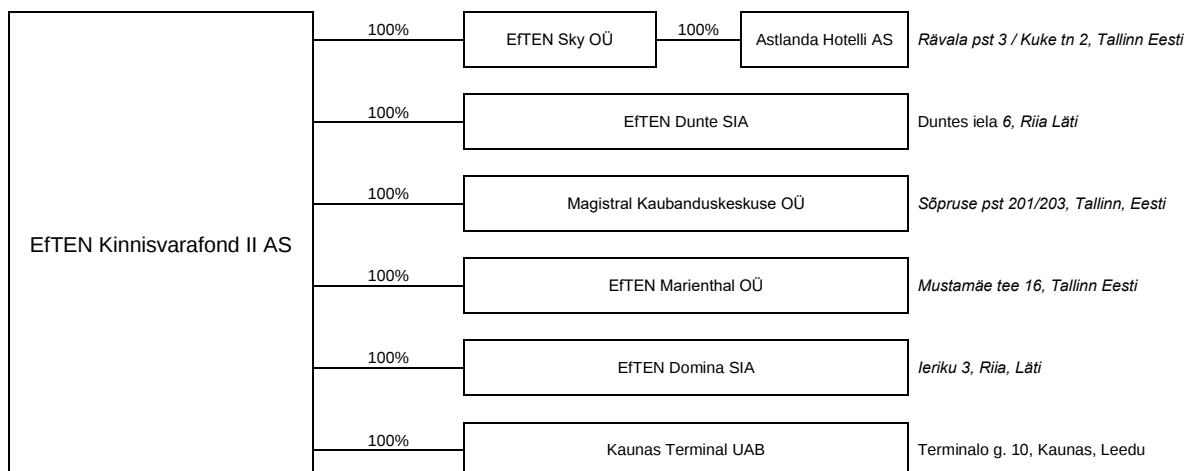
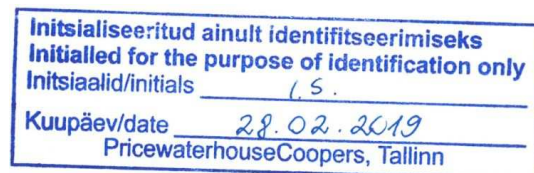
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2019. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2018 on järgmine:



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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

1.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018:

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Völainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui völainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Völainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

• Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasel väärtusel. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.

• Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

• IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidi kahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediitkvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikast tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetele tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada kohe kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidi kahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidi kahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidi kahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidi kahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.

• Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

IFRS 9 ei avaldanud olulist mõju finantsaruandlusele 01.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse kõrge reitinguga krediitiasutustes; seetõttu oodatava krediidi kahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekitanud olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumendid) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid kajastatakse nii käesoleva kui ka kehtima hakkava standardi alusel õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande (kauplemisinstrumendid) või koondkasumiaruande (riskimaandamisinstrumentid).

IFRS 9 ei avaldanud olulist mõju riskimaandamisinstrumentide kajastamisele, kuna kõik 01.01.2018 seisuga riskimaandamisinstrumentidena kajastatud derivatiivid vastavad ka IFRS 9 riskimaandamiskriteeriumitele.

IFRS 15 „Müügitulude lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustumise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulude siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulude kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdü kauba ja teenuse, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulust.

Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitulude koosneb olulises osas üürilust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsiipide kohta on toodud lisa 2.2.

IFRS 15 „Müügitulude lepingutelt klientidega“, muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitehingu põhiosutaja (principal) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkimise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulude litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetset ajahetket või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisalduvad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

Muudatustel puudub mõju Kontserni aruannetele. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsiipide kohta on toodud lisa 2.2.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks.

Kontsernil puuduvad kinnisvarainvesteeringud, millele oleks toimunud muudatus objekti kasutamises, mistõttu nimetatud IAS 40 muudatusel puudub mõju Kontserni aruannetele.

„Muudatused IFRS-ides 2014–2016“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele (IFRS 1 ja IAS 28 muudatused)).

IFRS 1 muudeti, et tühistada mõned lühiajalised vabastused teistest IFRS standarditest, kuna need vabastused on juba oma eesmärgi täitnud. IAS 28 muudatused selgitavad, et investeerimisfondid ja samased ettevõtted tohivad valida investeringuobjekti kaupa, kas neid kajastada õiglasel väärtusel. Lisaks selgitab

muudatus, et mitte-investeeringuobjektidest investor, kes omab investeeringuobjektidest sidus- või ühisettevõtet, võib valida investeeringuobjekti kaupa, kas kapitaliosaluse meetodi rakendamisel jätta alles või tagasi pöörata sidus- või ühisettevõtte poolt oma aruandes investeeringute kajastamine õiglaselt väärtuses.

Muudatustel ei ole mõju Kontserni finantsaruannetele.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

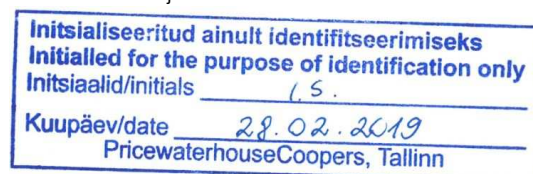
Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadele varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsernil puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Kontsernile mõju ei ole.

Veel vastuvõtmata standardid



„Muudatused IFRS-ides 2015-2017“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Piiratud ulatusega muudatused mõjutavad nelja standardit. IFRS 3-s selgitati, et omandaja peab ümber hindama oma varasema osaluse ühiselt kontrollitavas tegevuses, kui ta omandab selle äri üle kontrolli. Vastupidiselt, IFRS 11-s on nüüd selgesõnaliselt öeldud, et investor ei tohi ümber hinnata oma varasemat osalust, kui ta omandab või kaotab ühise kontrolli üle ühiselt kontrollitava tegevuse. Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksu mõju tuleb kajastada vastavalt sellele, kuidas on tekkinud jaotatav kasum, näiteks kasumiaruandes või muus koondkasumiaruandes. Nüüd on arusaadav, et see nõue rakendub kõikides olukordades, kui omakapitalina klassifitseeritud finantsinstrumentidelt tehtud maksed on käsitletavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksu mõju tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksumäärad. Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnaliselt juhised, et laenu, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused“ (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

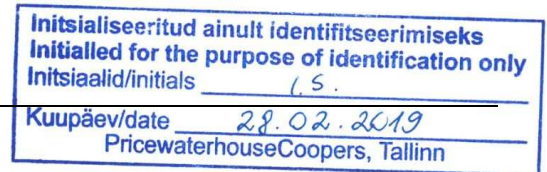
„**Olulisuse mõiste**“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

1.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipidest



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.

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

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

Hindamise ebakindlus

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

a) Ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara hindamine

Juhtkond on hinnanud seisuga 31.12.2018 ümberhindluse (õiglase väärtus miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperdi poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. Kontsern omab maad ja ehitisi (Radisson Blu Sky hotelli), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning kehtivaid turutingimusi. Seisuga 31.12.2018 oli ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus kajastatud lisas 15.

b) Materiaalne põhivara: olulise lõppväärtusega varaobjektid

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

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

c) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

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

d) Äriühendused ja varade soetused

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

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasise kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid liisotsuseid (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.

Investeeringusettevõtte

Kontserni juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeeringusettevõtte definitsioonile ning leiab, et EFTEN Kinnisvarafond II AS ei vasta investeeringusettevõtte definitsioonile, sest omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeeringusühingu 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 investeeringusühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Kinnisvarafond II AS emaeettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond II AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulo, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaeettevõttegi. Kõik kontsernisisised 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 õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse kohe täies ulatuses perioodi tuluna.

Segmentiaruandlus

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

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials LS
Kuupäev/date 28.02.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

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

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Müügitulu arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

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

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

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

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

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

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

Finantseerimise komponent

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

Müügitulu arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtusel. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Investeeringud ja muud finantsvarad - arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

(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 1. jaanuar 2018 ja 31. detsember 2018 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

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

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

Omakapitaliinstrumentid

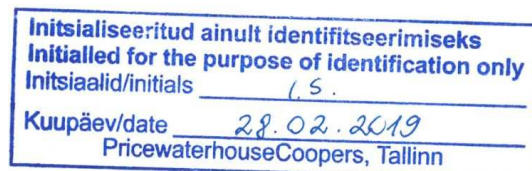
Ettevõtte ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

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

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

Nõuetele ostjate vastu ja 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.



Investeeringud ja muud finantsvarad - arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

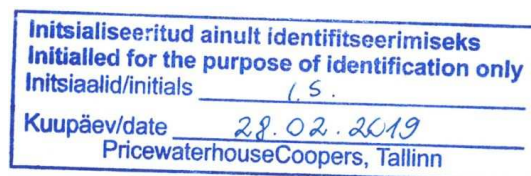
Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2017. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

**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 nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulunud summad klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse perioodidel, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis

on seotud muutuva intressimääraga laenu riski maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis selle hetkeni omakapitali akumulatsioon kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehing toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

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

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

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

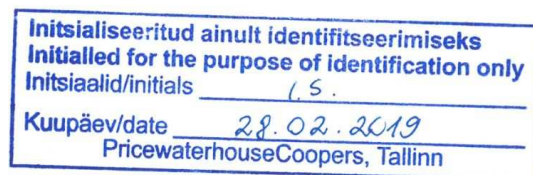
Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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



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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsides kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. 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.

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

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

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu 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

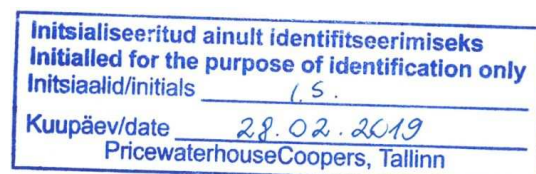
EFTEN Kinnisvarafond II AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% investeerimisobjekti või koondatud investeerimisobjektide müügi kasumilt arvestades, et hurdle rate on vähemalt 7% aastasel baasil. Juhul, kui investeerimisobjekti 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 tootlikus enne edukustasu oleks vähemalt 7% aasta. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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



Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulpeerunud 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.

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

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum ja edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ning nende bilansiliste maksumuste vahel kajastati konsolideeritud aruandes. Alates 1. jaanuarist 2018 kehtima hakanud uue tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte oli 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials LS
Kuupäev/date 28.02.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2018	31.12.2017
Emaettevõte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
Astlanda Hotelli AS	Eesti	Hotelli operaatorfirma, Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia, Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia, Läti	100	100
Kaunas Terminal UAB	Leedu	Terminalo g. 10, Kaunas, Leedu	100	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	100	0

09.veebruaril 2018 asutas EFTEN Kinnisvarafond II AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Marienthal OÜ. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada kinnistu aadressil Mustamäe tee 16 Tallinnas, Eestis (lisa 14).

Ühegi tütarettevõtte osad ega aktsiad ei ole börsil noteeritud.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials l.s.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Allokeerimata		Kokku	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	12 837	11 212	3 311	2 279	1 519	540	11 515	10 373	0	0	29 182	24 404
Eesti	2 851	2 452	1 422	449	0	0	11 515	10 373	0	0	15 788	13 274
Läti	9 986	8 760	1 889	1 830	0	0	0	0	0	0	11 875	10 590
Leedu	0	0	0	0	1 519	540	0	0	0	0	1 519	540
Äritegevuse netotulu, s.h.	11 229	9 771	3 026	2 093	1 485	507	5 950	5 264	0	0	21 690	17 635
Eesti	2 746	2 397	1 191	330	0	0	5 950	5 264	0	0	9 887	7 992
Läti	8 483	7 374	1 835	1 763	0	0	0	0	0	0	10 318	9 137
Leedu	0	0	0	0	1 485	507	0	0	0	0	1 485	507
Ärikasum, s.h.	9 558	14 509	2 690	1 828	1 751	1 807	3 104	3 599	-119	-70	16 984	21 672
Eesti	3 063	1 831	930	260	0	0	3 104	3 599	-119	-70	6 978	5 620
Läti	6 495	12 678	1 760	1 568	0	0	0	0	0	0	8 255	14 245
Leedu	0	0	0	0	1 751	1 807	0	0	0	0	1 751	1 807
EBITDA, s.h.	9 062	7 865	2 814	1 864	1 367	455	4 310	3 871	-119	-70	17 434	13 985
Eesti	2 320	2 026	1 178	296	0	0	4 310	3 871	-119	-70	7 689	6 123
Läti	6 742	5 840	1 636	1 568	0	0	0	0	0	0	8 378	7 407
Leedu	0	0	0	0	1 367	455	0	0	0	0	1 367	455
Ärikasum											16 984	21 672
Neto finantskulu											-1 747	-1 501
Kasum enne tulumaksukulu											15 237	20 171
Tulumaksukulu (lisa 10)											-880	-241
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											14 357	19 930

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	33 245	26 090	18 705	0	0	0	0	0	51 950	26 090
Läti	96 025	94 346	24 275	23 764	0	0	0	0	120 300	118 110
Leedu	0	0	0	0	18 370	17 890	0	0	18 370	17 890
Kinnisvarainvesteeringud kokku	129 270	120 436	42 980	23 764	18 370	17 890	0	0	190 620	162 090
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	1	3	6 003	6 000	0	0	46 260	40 390	52 264	46 393
Läti	73	49	0	0	0	0	0	0	73	49
Leedu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Põhivara kokku	74	52	6 003	6 000	0	0	46 260	40 390	52 337	46 442
Muud pikaajalised varad									22	8
Netovõlg									-105 892	-99 278
Muud lühiajalised varad									1 260	1 051
NETOVARA									138 347	110 313

2018. ja 2017. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Ühegi üürilepingu üüritulo ei üle 10% konsolideeritud üüritulust.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.S.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

4 Müügitulu

Tegevusalad	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	3 026	2 078
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	2 734	1 722
s.h. põhivara üüritulu	292	356
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	10 547	9 238
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	10 475	9 171
s.h. põhivara üüritulu	72	67
Üüritulu laopindadelt	1 513	539
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	1 513	539
Muu müügitulu üüripindadelt	2 580	2 175
Hotelli majutustulu	8 146	7 242
Hotelli toitlustamise tulu	2 759	1 916
Hotelli konverentsitulu, muu tulu	610	1 215
Muud müügitulud	1	1
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	29 182	24 404

Geograafilised piirkonnad	2018	2017
€ tuhandetes		
Eesti	15 788	13 274
Läti	11 875	10 590
Leedu	1 519	540
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	29 182	24 404

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.S.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 209	-1 070
Hotelli majutuse otsekulud	-971	-797
Hotelli toitlustamise otsekulud	-940	-914
Hotelli liitsentsitasud	-366	-334
Operaatoritegevuse muud otsekulud	-200	-165
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h. maksud	-2 080	-1 877
Operaatoritegevuse halduskulud	-699	-618
Vara kindlustus	-72	-69
Maamaks	-397	-454
Muud haldustegevuse kulud	-76	-82
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-362	-336
Parenduskulud	-69	-24
Nõuete allahindlus	-51	-29
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-7 492	-6 769

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-46	-22
Palgakulud, s.h.maksud	-184	-168
Reklaam, reklaamüritused	-1 059	-962
Korporatiivturundus	-318	-302
Turustuskulud kokku	-1 607	-1 454

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2018	2017
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-1 231	-969
Bürookulud	-229	-212
Palgakulud, s.h.maksud	-1 121	-997
Konsultatsioonikulud	-324	-301
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-1 459	-2 195
Muud üldhalduskulud	-172	-125
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-1	-1
Üldhalduskulud kokku	-4 537	-4 800

8 Muud äritulud

Muud äritulud	2018	2017
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	18	121
Muud tulud	56	8
Muud äritulud kokku	74	129

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.S.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

9 Finantskulud

Finantskulud	2018	2017
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 752	-1 506
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-1 351	-1 139
	-401	-367
Finantskulud kokku	-1 752	-1 506

10 Tulumaks

	2018	2017
€ tuhandetes		
Leedu (2017: Läti ja Leedu) tütarettevõtete tulumaksukulu	-55	390
Tulumaksukulu dividendidelt	-825	-631
Tulumaksukulu kokku	-880	-241

Kontsernil on seisuga 31.12.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 76 (31.12.2017: 44) tuhat eurot seoses Leedus asuva tütarettevõtte maksuamortisatsiooni kasutamisega. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	18 888	11 820
Raha kassas	34	54
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 20)	18 922	11 874

12 Nõuded ja viitlaekumised

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials 1.5.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lühiajalised nõuded

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	583	634
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-36	-50
Nõuded ostjate vastu kokku	547	584
Muud lühiajalised nõuded		
Nõue äriühenduse soetusest	0	98
Muud lühiajalised nõuded	45	22
Muud lühiajalised nõuded kokku	45	120
Viitlaekumised		
Muud viitlaekumised	432	182
Viitlaekumised kokku	432	182
Nõuded kokku	1 024	886

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Aegumata	348	337
Aegunud, s.h	235	297
Kuni 30 päeva	185	206
30-60 päeva	11	22
Üle 60 päeva	39	69
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-36	-50
Nõuded ostjate vastu kokku	547	584

13 Ettemakstud kulud

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	4	2
Ettemaksed kindlustuse eest	5	10
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	73	3
Tulevaste perioodide kulud	29	37
Ettemaksed kokku	111	52

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials l.s.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2018 omab Kontsern kahte kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2018	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Duntes Bürohoone	Duntes 6, Riia Läti	12 650	nov. 15	23 746	24 275	9%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 736	veebr. 16	24 000	27 010	10%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	47 493	juuli. 16	74 500	95 873	36%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 298	aug. 17	16 200	18 370	7%
Mariethali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 021	apr. 18	24 837	24 940	9%
Kokku		114 198		163 283	190 468	72%

2018. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara-investeeringud	Ettemaksed kinnisvara-investeeringute eest	Kinnisvara-investeeringud kokku
€ tuhandetes			
Saldo seisuga 31.12.2016	129 590	301	129 891
Soetused äriühendustest	16 200	0	16 200
Soetused ja arendused	5 780	0	5 780
Ümberklassifitseerimised	270	-270	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	10 219	0	10 219
Saldo seisuga 31.12.2017	162 059	31	162 090
Saldo seisuga 31.12.2017	162 059	31	162 090
Soetused ja arendused	27 038	121	27 159
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	1 371	0	1 371
Saldo seisuga 31.12.2018	190 468	152	190 620

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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	14 722	11 432
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-1 706	-1 533
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed	152	31
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	190 468	162 059

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	13 210	11 467
1-5 aastat	27 492	22 974
Üle 5 aasta	7 872	6 312
Kokku	48 574	40 753

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 Kontserni aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroopinnad	42 980	Diskonteeritud rahavood	3 336	7,60%-8,6%	7,0%-7,5%	10,03
Logistikapinnad	18 370	Diskonteeritud rahavood	1 722	8,6%	8,5%	4,80
Kaubanduspinnad	129 118	Diskonteeritud rahavood	10 660	7,7%-8,6%	7,2%-7,6%	13,79
Kokku	190 468					

Seisuga 31.12.2017

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Büroopinnad	23 764	Diskonteeritud rahavood	1 687	7,60%	7,0%	11,67
Logistikapinnad	17 890	Diskonteeritud rahavood	1 459	8,6%	8,5%	4,54
Kaubanduspinnad	120 405	Diskonteeritud rahavood	9 569	8,6%-7,5%	7,2%-7,6%	13,99
Kokku	162 059					

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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2018 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

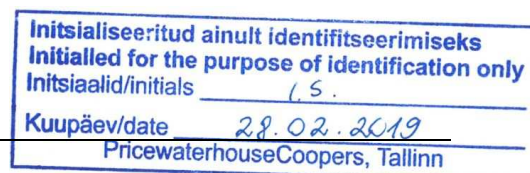
Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 602	4 579	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	46 193	45 260	44 349
					0,0%	43 867	42 980	42 123
					0,5%	41 837	41 001	40 183
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 950	1 940	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 550	19 160	18 780
					0,0%	18 750	18 370	18 010
					0,5%	18 030	17 670	17 330
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-16 059	15 939	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	139 320	136 352	133 467
					0,0%	131 910	129 118	126 389
					0,5%	125 452	122 803	120 222

Seisuga 31.12.2017

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 554	2 526	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	25 624	25 100	24 580
					0,0%	24 260	23 764	23 280
					0,5%	23 080	22 610	22 152
Logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 900	1 880	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 030	18 650	18 280
					0,0%	18 250	17 890	17 540
					0,5%	17 560	17 220	16 880
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-14 155	14 045	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	129 400	126 760	124 168
					0,0%	122 900	120 405	117 960
					0,5%	117 233	114 860	112 553

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

15 Materiaalne põhivara



	Maa ja ehitised ¹	Amortiseeritavad ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
€ tuhandetes						
Jääkväärtus 31.12.2017	44 591	1 062	290	449	51	46 442
Soetusmaksumus 31.12.2017	44 591	1 500	481	1 166	51	47 789
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	0	-438	-191	-717	0	-1 347
Soetused ja arendused	82	0	2	168	13	266
Ümberklassifitseerimine	39	0	0	5	-44	0
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	5 991	0	0	0	0	5 991
Amortisatsioonikulu	0	-150	-50	-163	0	-363
Jääkväärtus 31.12.2018	50 703	912	242	460	20	52 337
Soetusmaksumus 31.12.2018	50 703	1 500	483	1 340	20	54 046
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	0	-588	-241	-880	0	-1 709

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

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

	Maa ja ehitised	Amortiseeritavad ehitised
Jääkväärtus 31.12.2017	43 944	1 062
Soetusmaksumus 31.12.2017	43 944	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	0	-438
Soetused ja arendused	82	0
Ümberklassifitseerimine	39	0
Amortisatsioonikulu	0	-150
Jääkväärtus 31.12.2018	44 065	912
Soetusmaksumus 31.12.2018	44 065	1 500
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	0	-588

Kontserni materiaalne põhivara jaguneb kaheks:

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

Kontsern omab Radisson Blu Sky hotelli, mille osas hinnatakse igal bilansipäeval tema lõppväärtust. Lõppväärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning turutingimusi. Lõppväärtuse hindamise tulemusel on jõutud järeldusele, et varaobjekti ei müüda oluliselt madalama väärtusega kui selle bilansiline väärtus 31.12.2018 seisuga, kuna see asub Tallinna kesklinnas väga heas asukohas ning hotell on värske ja ei vaja suuri investeringuid. Juhul kui oleks kasutatud soetusmaksumuse meetodit, oleks seisuga 31.12.2018 olnud maa ja ehitiste (sh.amortiseeritavad ehitised) jääkmaksumus 44 977 (seisuga 31.12.2017: 45 006) tuhat eurot.

Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Blu Sky hotelli - hindab sõltumatu hindaja. 31.12.2018 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Radisson Blu Sky hotell	51 615	Diskonteeritud rahavood	3 756	8,1%	7,0%	13,41
Kokku	51 615					

Seisuga 31.12.2017

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
€ tuhandetes						
Radisson Blu Sky hotell	45 653	Diskonteeritud rahavood	3 473	8,1%	7,0%	13,39
Kokku	45 653					

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2018 Kontserni bilansis kajastatud maa ja ehitise õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Hinnangu sensitiivsus				Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses			
Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
				-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus			
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-5 380	5 390	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	55 656	54 506
					0,0%	52 696	51 615
					0,5%	50 136	49 116
						53 396	50 566
						48 126	

Seisuga 31.12.2017

Hinnangu sensitiivsus				Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses			
Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
				-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes				Õiglase väärtus			
Radisson Blu Sky hotell	Üüritulu muutus +/-10%	-4 920	4 900	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	49 193	48 920
					0,0%	47 340	45 653
					0,5%	44 353	44 190
						47 193	45 460
						42 573	

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

	2018	2017
€ tuhandetes		
Tulu hotelli operaatoritegevusest	11 515	10 373
Operaatoritegevuse otsekulud	-5 318	-4 772
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu	364	423
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-120	-127
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu	-363	-337
Laenukohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	51 615	45 653

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	228	454
2-5 aastat	462	683
Üle 5 aasta	337	410
Kokku	1 027	1 547

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2018	Lepingu tähtaeg	Intressimäär seisuga 31.12.2018	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.19	0,711%	hüpoteek - Rävala 3, Astlanda Hotelli AS käendus	51 615	16,6%
SEB	Läti	4 420	3 952	30.11.20	1,300%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia Läti	24 275	2,9%
SEB	Läti	9 780	8 694	30.11.20	1,300%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	24 940	10,6%
Danske	Eesti	12 000	10 834	25.02.21	1,350%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	27 010	7,8%
Luminor	Läti	27 360	25 513	25.06.21	0,934%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	95 873	18,4%
Luminor	Läti	20 640	19 213	25.06.21	1,300%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	18 370	13,9%
Luminor	Leedu	9 720	9 208	30.06.22	1,291%			6,7%
Kokku		121 820	115 067				242 083	83%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	26 076	2 691
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-31	-42
Lühiajalised laenukohustused kokku	26 045	2 649

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	114 968	102 984
sh. kohustiste lühiajaline osa	26 045	2 649
Pangalaenud	26 076	2 691
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-31	-42
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	88 923	100 335
Pangalaenud	88 991	100 414
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-68	-79

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	26 076	2 691
2-5 aastat	88 991	100 414
Pangalaenude tagasimaksed kokku	115 067	103 105

Pangalaenude saldodes toimusid 2018. aastal järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Saadud laenu	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 31.12.2018
€ tuhandetes				
SEB	23 000	0	0	23 000
SEB	4 106	0	-154	3 952
SEB	9 034	0	-340	8 694
SEB	0	14 900	-248	14 652
Danske Bank	11 250	0	-415	10 835
Luminor Bank	46 166	0	-1 440	44 726
Luminor Bank	9 549	0	-341	9 208
Kokku	103 105	14 900	-2 938	115 067

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 20.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

17 Võlad ja ettemaksed

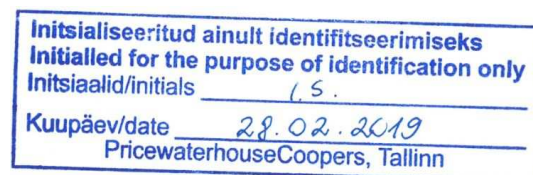
Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	661	745
Võlad tarnijatele	661	745
Maksuvõlad		
Käibemaks	306	255
Ettevõtte tulumaks	89	427
Üksikisiku tulumaks	79	55
Sotsiaalmaks	181	121
Muud maksuvõlad	21	14
Maksuvõlad kokku	676	872
Viitvõlad		
Intressivõlad	29	14
Võlad töövõtjatele	209	200
Üürnike tagatisrahad	471	413
Muud viitvõlad	372	511
Viitvõlad kokku	1 081	1 138
Ettemaksed		
Saadud ostjate ettemaksed	154	73
Muud ettemakstud tulud	5	3
Ettemaksed kokku	159	76
Võlad ja ettemaksed kokku	2 577	2 831

Pikaajalised võlad

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 543	1 354
Muud pikaajalised võlad kokku	1 543	1 354

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 20.



18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2018 arvestanud edukustasu kohustust summas 4 695 (seisuga 31.12.2017: 3 236) tuhat eurot. Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7).

19 Tuletisinstrumendid

Seisuga 31.12.2018 oli Kontsernil kolm intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 57 722 tuhat eurot (31.12.2017: kolm lepingut nominaalväärtuses 58 883 tuhat eurot).

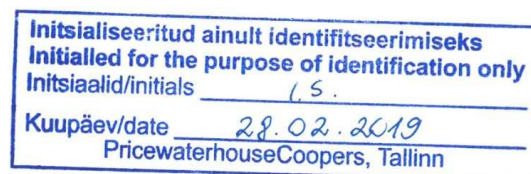
Intressimäära vahetustehingute tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

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

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on lepingupartneriteks olevate pankade noteering, tuletistehingu õiglane väärtus oli seisuga 31.12.2018 negatiivne summas 955 tuhat eurot (31.12.2017: negatiivne summas 703 tuhat eurot).

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2018. aastal 401 tuhat eurot (2017. a. 367 tuhat eurot) (lisa 9).

Lisainformatsioon tuletisinstrumentide kohta on toodud lisa 20.



20 Finantsinstrumendid, 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	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	11	18 922	11 874
Nõuded ostjate vastu	12	547	584
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		19 469	12 458
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	114 968	102 984
Võlad tarnijatele	17	661	745
Üürnike tagatisrahad	17	2 014	1 767
Edukustasu kohustus	18	4 695	3 236
Viitvõlad	17	372	511
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		122 710	109 243
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	19	955	703
Finantskohustised õiglases väärtuses		955	703
Finantskohustised kokku		123 665	109 946

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2018. aastal järgmised muutused:

			Mitterahaline muutus		
	Seisuga 31.12.2017	Muutus rahavoogudes	Õiglase väärtuse muutus	Muud mitterahalised liikumised	Seisuga 31.12.2018
€ tuhandetes					
Laenukohustused	102 984	11 962	0	22	114 968
Võlad tarnijatele	745	-84	0	0	661
Üürnike tagatisrahad	1 767	247	0	0	2 014
Viitvõlad	511	-139	0	0	372
Edukustasu kohustus	3 236	0	0	1 459	4 695
Tuletisväärtpaberid (intressiderivatiivid)	703	0	252	0	955
Finantskohustused kokku	109 946	11 986	252	1 481	123 665

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2018 on 87% Kontserni laenulepingutest sõlmitud ujuva intressi baasil (31.12.2017: 100%), sealjuures 79% laenukohustustest on seotud 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2017: 91%) ja 8% laenukohustustest 3-kuu EURIBOR'ga (31.12.2017: 9%). 1-kuu EURIBOR kõikus 2018. aastal tasemel -0,363% kuni -0,372% (2017: -0,366% kuni -0,375%) ja 3-kuu EURIBOR tasemel -0,309% kuni -0,329% (2017: -0,318% kuni -0,332%).

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

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

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

Intressiriski maandamiseks on Kontsern sõlminud kolm intressi-swapi lepingut:

Lepingu nominaalsumma, € tuhandetes					Õiglane väärtus, € tuhandetes	
Asukohariik	€ tuhandetes	Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg		31.12.2018	31.12.2017
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022		-662	-579
Luminor Läti	25 513	1-kuu EURIBOR tasemel 0%	25.06.2021		-162	-42
Luminor Leedu	9 208	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022		-131	-82
Kokku	57 722				-955	-703

Seisuga 31.12.2018 moodustavad swapi-lepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 50% (31.12.2017: 57%).

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid hedge accounting põhimõttel. Kontserni intressimäärade vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2018 oli negatiivne kogusummas 955 tuhat eurot (31.12.2017: negatiivne kogusummas 703 tuhat eurot) (lisa 19).

Likviidsusrisk

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

- üüri- ja majutustulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- vakantsus üüripindadel;
- hotelli täituvus;

- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 3,0. Seisuga 31.12.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteringutest 47% (31.12.2017: 50%) ja võla kattekordaja tasemel 3,7 (2017: 3,5).

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

Seisuga 31.12.2018	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	23 225	760	2 054	88 929	0	114 968
Intressimaksud	145	468	1 243	4 061	0	5 917
Intressideriivide võlad	0	0	0	955	0	955
Intressikohustused	29	0	0	0	0	29
Võlad hankijatele	661	0	0	0	0	661
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	4 695	4 695
Üürnike tagatisrahad	29	243	200	1 157	385	2 014
Viitvõlad	372	0	0	0	0	372
Finantskohustused kokku	24 461	1 471	3 497	95 102	5 080	129 611

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	192	662	1 794	100 336	0	102 984
Intressimaksud	126	377	999	2 670	0	4 173
Intressideriivide võlad	0	0	0	703	0	703
Intressikohustused	14	0	0	0	0	14
Võlad hankijatele	745	0	0	0	0	745
Edukustasu kohustus	0	0	0	0	3 236	3 236
Üürnike tagatisrahad	4	177	232	1 034	320	1 767
Viitvõlad	511	0	0	0	0	511
Finantskohustused kokku	1 593	1 217	3 025	104 743	3 556	114 133

Krediidirisk

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

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

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

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

Nõuded ostjate vastu	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Aegumata	348	337
Aegunud, s.h	235	297
Kuni 30 päeva	185	206
30-60 päeva	11	22
Üle 60 päeva	39	69
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-36	-50
Nõuded ostjate vastu kokku	547	584

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	18 922	11 874
Nõuded ostjate vastu	547	584
Maksimaalse krediidirisk kokku	19 469	12 458

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

Reiting	31.12.2018	31.12.2017
A1	2 668	2 418
Aa3	16 220	9 402
Kokku	18 888	11 820

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri. Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse Eestis ja Lätis. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et ühte investeerimisobjekti ei investeerita rohkem kui 30% fondi varade väärtusest. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Õiglane väärtus

Allolev tabel analüüsib õiglases väärtuses varasid ja kohustusi hindamismeetodite kaupa. Hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2018 ega 31.12.2017 õiglases väärtuses varasid, mis kuulusid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

21 Aktsiakapital

2018. aasta aprillis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond II AS 1 142 000 aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Uued aktsiad emiteeriti ülekursiga, mille suurus on 3,10 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiakapital suurenes sellest tulenevalt 11 420 tuhande euro võrra ning ülekurs 3 540 tuhande euro võrra. Uute aktsiate ja ülekursi eest tasuti rahas kokku 14 960 tuhat eurot.

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2018 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2018 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni.

Aruandeperioodil kanti jaotamata puhaskasumist 997 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali (2017: 525 tuhat eurot).

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisa 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	32 992	26 654
Potentsiaalne tulumaksukohustus	6 598	5 331
Dividendidena on võimalik välja maksta	26 394	21 323

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018 ning 31.12.2017.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

Maksuhaldur ei ole algatanud ega läbi viinud maksurevisjoni ega üksikjuhtumi kontrolli üheski kontserni ettevõttes. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Läti ja Leedu

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

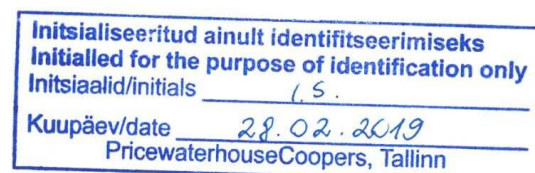
23 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond II AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Kinnisvarafond II AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond II AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond II AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 1 231 (2017.a. 969) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetele raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 86 (2017.a. 79) tuhat eurot.

Kontsernil oli aruandeperioodil 149 (2017.a. 133) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 3 384 (2017.a. 3 041) 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.

	2018	2017
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 202	910
Brutokasum	1 202	910
Üldhalduskulud	-1 321	-1 081
Muud äritulud		100
Ärikasum	-119	-71
Kasum tütarettevõtetest	12 967	16 424
Dividenditulu	7 023	4 000
Finantstulud	225	186
Kasum enne tulumaksu	20 096	20 539
Aruandeaasta puhaskasum	20 096	20 539

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	3 431	1 514
Nõuded ja viitlaekumised	193	44
Käibevara kokku	3 624	1 558
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	126 328	103 358
Pikaajalised nõuded	8 408	5 408
Põhivara kokku	134 736	108 766
VARAD KOKKU	138 360	110 324
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	13	11
Lühiajalised kohustused kokku	13	11
Kohustused kokku	13	11
Omakapital		
Aktsiakapital	92 138	80 718
Ülekurs	5 861	2 321
Kohustuslik reservkapital	1 673	676
Jaotamata kasum	38 675	26 598
Omakapital kokku	138 347	110 313
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	138 360	110 324

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2018	2017
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	20 096	20 539
Puhaskasumi korrigeerimised:		
Finantstulud ja -kulud	-225	-186
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-12 967	-16 424
Saadud dividendid	-7 023	-4 000
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-20 215	-20 610
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-119	-71
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	26	-36
Rahavood äritegevusest kokku	-93	-107
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus ja asutamine	-10 004	-6 474
Antud laenud	-3 000	-725
Antud laenude tagasimaksed	0	725
Saadud dividendid	7 023	4 000
Saadud intressid	53	659
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-5 928	-1 815
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	14 960	0
Makstud dividendid	-7 022	-4 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	7 938	-4 000
RAHAVOOD KOKKU	1 917	-5 922
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 514	7 436
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 917	-5 922
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 431	1 514

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials l.s.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2016	80 718	2 321	151	10 584	93 774
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	-4 000	-4 000
Eraldised reservkapitali			525	-525	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	20 539	20 539
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	26 598	110 313
Saldo 31.12.2017	80 718	2 321	676	26 598	110 313
Aktsiate emiteerimine	11 420	3 540	0	0	14 960
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	-7 022	-7 022
Eraldised reservkapitali	0	0	997	-997	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	20 096	20 096
Saldo 31.12.2018	92 138	5 861	1 673	38 675	138 347

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 21.

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

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	138 347	110 313
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-126 328	-103 358
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	126 328	103 358
Kokku	138 347	110 313

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials l.s.
 Kuupäev/date 28.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond II AS-i (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

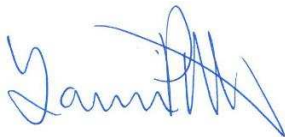
Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelvalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2019

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018	32 992 310
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	717 852
Dividendide jaotamine	8 108 105
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	24 166 353

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas
Juhatuse liige

Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

28.veebruar 2019.a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. a majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2018. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

EMTAK kood		2018	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 202	100%	jah

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	1202000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee