



**EFTEN
KINNISVARAFOND II**

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2022

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI 2022. AASTA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	11
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	11
1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine	11
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	13
2 Tütar- ja sidusettevõtted	20
3 Segmendiaruandlus	20
4 Müügitulu	22
5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud	23
6 Turustuskulud	23
7 Üldhalduskulud	24
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	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	29
16 Laenukohustused	31
17 Võlad ja ettemaksed	32
18 Edukustasukohustus	33
19 Tuletisinstrumendid	33
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	33
21 Aktsiakapital	37
22 Tingimuslikud kohustused	37
23 Tehingud seotud osapooltega	38
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	38
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	39
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	40
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	41
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	42
Kasumi jaotamise ettepanek	45
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2022. a majandusaasta aruandele	46
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	47

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2022. aasta majandustulemuste kohta

Euroopa ja Balti riikide ärikinnisvaraturul toimusid 2022. aastal suured muutused. Inflatsioonitempo hüppeline kiirenemine ajendas keskpanku lõpetama pea kümme aastat kestnud n.n. null-intresside poliitika. Kui veel 2022. a alguses oli enamike euros välja antavate laenude aluseks kasutatav EURIBORi määr negatiivne, siis aasta lõpuks kerkis 6 kuu EURIBOR 2,7%-le ja 1 kuu EURIBOR 1,9%-le. Kinnisvarasektoris, kus investeringuid tehakse tavaliselt finantsvõimendusega, tähendas see olulist laenukulude kasvu ning tehinguaktiivsuse vähenemist.

Balti riikide kinnisvaraturul on laenu raha kasutamine olnud üldjuhul madalam võrreldes n.n. arenenud Euroopa riikidega. Peamiselt seetõttu ei toonud intressimäärade tõus siin kohe kaasa kinnisvarahindade langust. Eelkõige kaasnes intressimäärade tõusuga siin regioonis märkimisväärne kinnisvaratehingute arvu langus. Balti riikide ärikinnisvaraturu ebakindlus ja madal tehinguaktiivsus jääb tõenäoliselt püsima ka 2023.a esimesel poolel.

Pea kaks aastat toimunud põhjaliku renoveerimise järel taasavas fond 2022.a kevadel Radissoni hotelli Tallinnas. Sellest sai Baltikumi esimene Radisson Collection tüüpi hotell. Lisaks avati fondi suurimas investeringus Riia Domina kaubanduskeskuses uus meelelahutusele orienteeritud ärisuund. Käesoleval aastal on fondivalitsetaja prioriteediks eelmisel aastal avatud ja laiendatud investeringute igapäevase majandustegevuse parandamine ning Marienthali büroohoone vakantsuse vähendamine.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS'i konsolideeritud 2022. aasta müügitulu oli 18,762 miljonit eurot (2021: 14,941 miljonit eurot), kasvades võrreldes 2021. aastaga 26%. Müügitulu kasvust 10% moodustas 2022. aasta aprillis renoveerimistööde järgselt taasavatud Radisson Collection hotelli üüritulu. Neto üüritulu oli 2022. aastal kokku 14,959 miljonit eurot (2021: 12 199 miljonit eurot). Kontserni 2022. aasta puhaskasum oli 7,704 miljonit eurot (2021: 9,923 miljonit eurot) ja fond teenis EBITDA-d 13,109 miljonit eurot (2021: 11,720 miljonit eurot).

	2022	2021
<i>€ miljonites</i>		
Müügitulu	18,762	14,941
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-3,803	-2,741
Neto müügitulu	14,959	12,199
<i>Neto müügitulu marginaal</i>	<i>80%</i>	<i>82%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-3,452	-2,750
Valitsemistasud	-1,460	-1,363
Muud tulud ja -kulud	-0,359	0,650
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	10,485	9,553

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

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

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2022 oli 272,204 miljonit eurot (31.12.2021: 260,684 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses ja põhivara moodustas varade mahust 256,459 miljonit eurot (31.12.2021: 250,186 miljonit eurot). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhaskväärtus kasvas aastaga 3,1% (2021: kasvas 7,5%).

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	256,410	190,990
Materiaalne põhivara	0,049	59,196
Muud pikaajalised varad	0,126	0,008
Raha ja raha ekvivalendid	13,536	8,456
Käibevara, v.a raha	2,083	2,034
Netovõlg (raha miinus kohustused kokku)	-112,038	-110,042
Puhaskväärtus (NAV)	146,6300	142,1860
Puhaskväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,9142	15,4318

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 3,94% (31.12.2021: 2,18%, koos intressiswapi lepingutega 2,52%) ning LTV (*Loan to Value*) 46% (31.12.2021: 44%).

Peamised finantssuhtarvud

Aasta kohta	31.12.2022	31.12.2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100	5,2	7,2
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) x 100	2,8	3,9
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹) x 100	7,4	10,1
Müügitulu (€ tuhandetes)	18 762	14 941
EBITDA (€ tuhandetes)	13 109	11 720
EBITDA marginaal, %	69,9	78,4
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,4	0,7
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	2,1

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

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

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

Kinnisvaraportfell

EFTEN Kinnisvarafond II AS portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglane väärtus 2022. aasta lõpu seisuga on kokku 256,410 miljonit eurot (2021: 250,120 miljonit eurot). Seoses fondi tegevusmahu saavutamise eesmärgiga jätkab fond enam uute objektide omandamist ning on sisenenud hoidmisfaasi.

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2022	Aadress	Tüüp	Investeeringu õiglane väärtus (tuh.€)	Üüri netopind (m ²)	Üüritulu aastast (tuh.€)	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus (aasta)
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	büroohoone	25 300	16 035	1 858	97	1,27
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	kaubanduskeskus	29 600	11 773	2 462	100	4,00
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	kaubanduskeskus	94 180	54 338	8 033	97	3,14
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	logistikakeskus	18 390	28 708	1 513	96	4,01
Mariethali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	büroo- ja kaubanduskeskus	22 970	14 248	1 648	86	3,30
Radisson Collection hotell ¹	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	hotell	65 970	22 814	1 887	100	2,16
Kinnisvaraportfelli kokku			256 410	147 916	17 401	96	3,15

¹2015. aasta jaanuaris soetatud hotelli- ja büroohoonet aadressil Rävala pst.3/ Kuke tn.2 kasutas Kontsern kuni 31.03.2022.a. enda äritegevuses ja selle ajani oli hoone kajastatud põhivarana.

Kontsernil on seisuga 31.12.2022 kokku 450 (31.12.2021: 362) üürilepingut. Üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 3,15 (31.12.2021: 2,90) aastat. Ühegi üürilepingu üüritulu ei ületanud 10%-i konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu kinnistute lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2022	Üüritulu 2022	Üüritulu 2021	Muutus	Muutus
Duntes Biroji büroohoone	25 300	1 858	1 833	25	1,4%
Magistrali kaubanduskeskus	29 600	2 462	2 183	279	12,8%
Domina kaubanduskeskus	94 180	8 033	5 499	2 534	46,1%
Kaunas Terminal logistikakeskus	18 390	1 513	1 506	7	0,5%
Mariethali keskus	22 970	1 648	1 686	-38	-2,3%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	190 440	15 514	12 707	2 807	22,1%
Radisson Collection hotell (arendusjärgust väljunud vara) ¹	65 970	1 887	149 ¹	1 738	1166,4%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	256 410	17 401	12 856	4 545	35,4%

Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2022	Üüritulu 2022	Üüritulu 2021	Muutus	Muutus
Eesti	52 570	4 110	3 869	241	6,2%
Läti	119 480	9 891	7 332	2 559	34,9%
Leedu	18 390	1 513	1 506	7	0,5%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	190 440	15 514	12 707	2 807	22,1%
Radisson Collection hotell (arendusjärgust väljunud vara) ¹	65 970	1 887	149 ¹	1 738	1166,4%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	256 410	17 401	12 856	4 545	35,4%

¹Radisson Collection hotelli 2021.a. üüritulu sisaldab ainult hoone büroo-osa üüritulu.

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

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

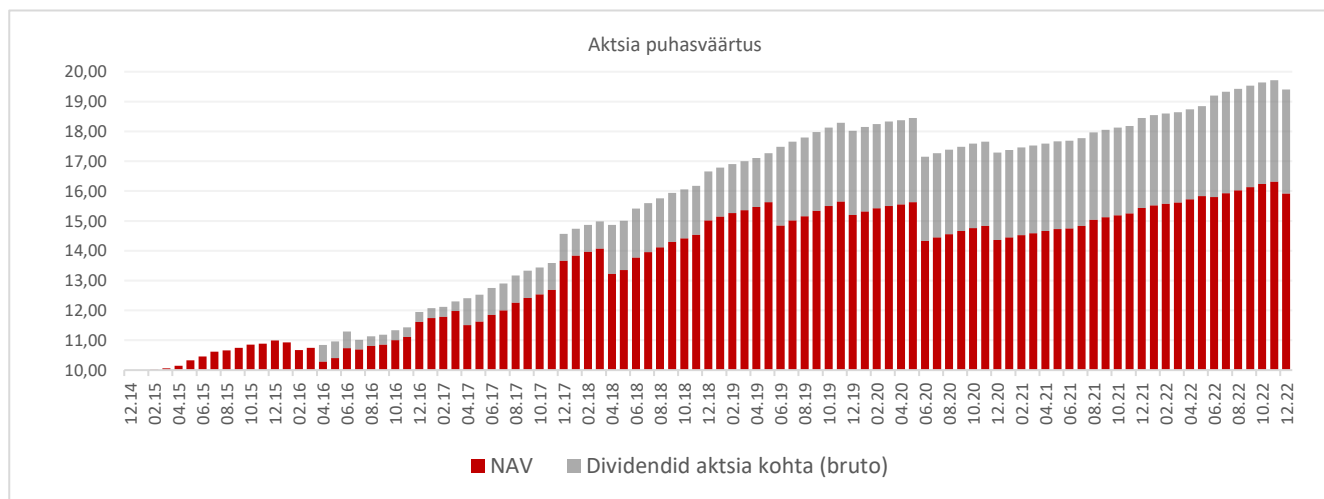
Hindamise tulemusel langes fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus 2022. aastal 0,4% (2021. aastal tõusis kinnisvarainvesteeringute väärtus 1,2% ning materiaalse põhivarana kajastatud Radisson Blu Sky hotelli väärtus langes 1,1% võrra).

Aktiainfo

Seisuga 31.12.2022 on EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 98 miljonit eurot (31.12.2021: sama), sh. aktsiakapitali 92,138 miljonit eurot ja ülekursi 5,861 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 31.12.2022 oli 9 213 756 tükki (31.12.2021: sama).

	31.12.2022	31.12.2021
Kontserni vara puhasväärtus, € tuhandetes	146 630	142 186
Aktsiate arv bilansipäeval	9 213 756	9 213 756
Puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	15,9142	15,4318

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	01.12.2014
NAV aktsia kohta, €	15,9142	15,4318	14,3606	15,1952	15,0152	13,6665	11,6175	10,9968	10,0000
NAV kasv aastas	3,13%	7,46%	-5,49%	1,20%	9,87%	17,64%	5,64%	9,97%	-
NAV kasv 2 aastat	10,82%	1,56%	-4,36%	11,19%	29,25%	24,28%	16,18%	-	-
NAV kasv 3 aastat	4,73%	2,77%	5,08%	30,80%	36,54%	36,67%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	5,99%	12,92%	23,61%	38,18%	50,15%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	16,45%	32,83%	30,59%	51,95%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	36,98%	40,33%	43,61%	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 7 aastat	44,72%	54,32%	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 8 aastat	59,14%	-	-	-	-	-	-	-	-



Kontserni dividendipoliitika on kokku lepitud fondi tingimustes fondi aktsionäridega.

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2022

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

Juhtimine

EFTEN Kinnisvarafond II AS on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Üldkoosolek on EFTEN Kinnisvarafond II AS-i kõrgeim juhtimisorgan. 15.06.2022 toimunud aktsionäride korralisel üldkoosolekul oli esindatud 83,36% aktsiatega esindatud häälest ning ühehäälselt kinnitati 2021. majandusaasta aruanne ja otsustati kasumi jaotamine. Jaotamata kasumist otsustati kanda kohustuslikku reservkapitali 496 153 eurot ning maksta aktsionäridele netodividendi summas 3 519 655 eurot (38,2 eurosentit aktsia kohta). Muid eraldisi ei tehtud.

Erakorralisi aktsionäride üldkoosolekuid 2022. aastal ei olnud.

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

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

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS teavitab aktsionäre olulistest asjaoludest vastavalt põhikirjas sätestatud põhimõtetele. Täiendavalt poolaasta ja aastaaruannetele avaldab fond aktsionäridele igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondivalitseja veebilehel. Fond suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatusel ülevaade fondi tegevusest ning kus igal aktsionäril on võimalik esitada juhatusel ja nõukogu liikmetele küsimusi. Aktsionäridele esitatava teabe osas 2022. aastal muudatusi ei toimunud.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2022	2021
€ tuhandetes			
Müügitulu	4	18 762	14 941
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	5	-2 699	-2 097
Brutokasum		16 063	12 844
Turustuskulud	6	-1 104	-645
Üldhalduskulud	7	-2 529	-2 375
Kasum/ kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-942	2 288
Muud äritulud	8	599	1 665
Muud ärikulud	8	-1	-3
Ärikasum		12 086	13 774
Kasum sidusettevõttest	2	112	0
Finantstulud		0	1
Finantskulud	9	-3 452	-2 751
Kasum enne tulumaksu		8 746	11 024
Tulumaksukulu	10	-1 042	-1 101
Aruandeperioodi puhaskasum		7 704	9 923

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2022	2021
€ tuhandetes			
Aruandeaasta puhaskasum		7 704	9 923
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	15	37	-483
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum	19	223	430
Muu koondkasum/-kahjum kokku		260	-54
Aruandeaasta koondkasum kokku		7 964	9 870

Lisad lehekülgedel 11-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	13 536	8 456
Nõuded ja viitlaekumised	12	2 046	1 923
Ettemakstud kulud	13	30	99
Varud		7	12
Käibevara kokku		15 619	10 490
Pikaajalised nõuded		5	0
Sidusettevõtte osad	2	113	0
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	256 410	190 990
Materiaalne põhivara	15	49	59 196
Põhivara kokku		256 585	250 195
VARAD KOKKU		272 204	260 684
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	39 399	11 232
Tuletisinstrumendid	19	0	223
Võlad ja ettemaksed	17	2 553	3 771
Lühiajalised kohustised kokku		41 952	15 226
Laenukohustised	16	77 872	98 001
Muud pikaajalised võlad	17	1 347	1 470
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	4 403	3 801
Pikaajalised kohustised kokku		83 622	103 272
Kohustised kokku		125 574	118 498
Aktsiakapital	21	92 138	92 138
Ülekurss	21	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	21	2 988	2 492
Riskimaandamise reserv	19	0	-223
Ümberhindluse reserv	15	-3 334	-3 371
Jaotamata kasum		48 977	45 289
Omakapital kokku		146 630	142 186
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		272 204	260 684

Lisad lehekülgedel 11-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2022	2021
€ tuhandetes			
Puhaskasum		7 704	9 923
<i>Korrigeerimised:</i>			
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	2	-112	0
Finantstulud		0	-1
Finantskulud	9	3 452	2 751
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	942	-2 288
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15	81	234
Tulumaksukulu	10	1 042	1 101
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		5 405	1 797
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		13 109	11 720
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		162	322
Varude muutus		6	1
Rahavood äritegevusest kokku		13 277	12 043
Materiaalse põhivara soetus	15	-4 413	-15 580
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-4 058	-5 360
Sidusettevõtte soetus	2	-1	0
Saadud intressid		0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-8 472	-20 939
Saadud laenud	16	11 552	3 000
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-3 560	-2 748
Makstud laenutagatise deposiidikontole		-530	-370
Makstud intressid		-3 370	-2 948
Makstud dividendid		-3 520	0
Makstud dividendide tulumaks		-297	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		275	-3 066
RAHAVOOD KOKKU		5 080	-11 962
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	8 456	20 418
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 080	-11 962
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	13 536	8 456

Lisad lehekülgedel 11-41 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes							
Saldo 31.12.2020	92 138	5 861	2 391	-653	-2 888	35 467	132 316
Eraldised reservkapitali	0	0	101	0	0	-101	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	101	0	0	-101	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	9 923	9 923
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	-483	0	-483
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum	0	0	0	430	0	0	430
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	430	-483	9 923	9 870
Saldo 31.12.2021	92 138	5 861	2 492	-223	-3 371	45 289	142 186
Saldo 31.12.2021	92 138	5 861	2 492	-223	-3 371	45 289	142 186
Eraldised reservkapitali	0	0	496	0	0	-496	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-3 520	-3 520
Tehingud omanikega kokku	0	0	496	0	0	-4 016	-3 520
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	7 704	7 704
Materiaalse põhivara ümberhindlus	0	0	0	0	37	0	37
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum	0	0	0	223	0	0	223
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	223	37	7 704	7 965
Saldo 31.12.2022	92 138	5 861	2 988	0	-3 334	48 977	146 630

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

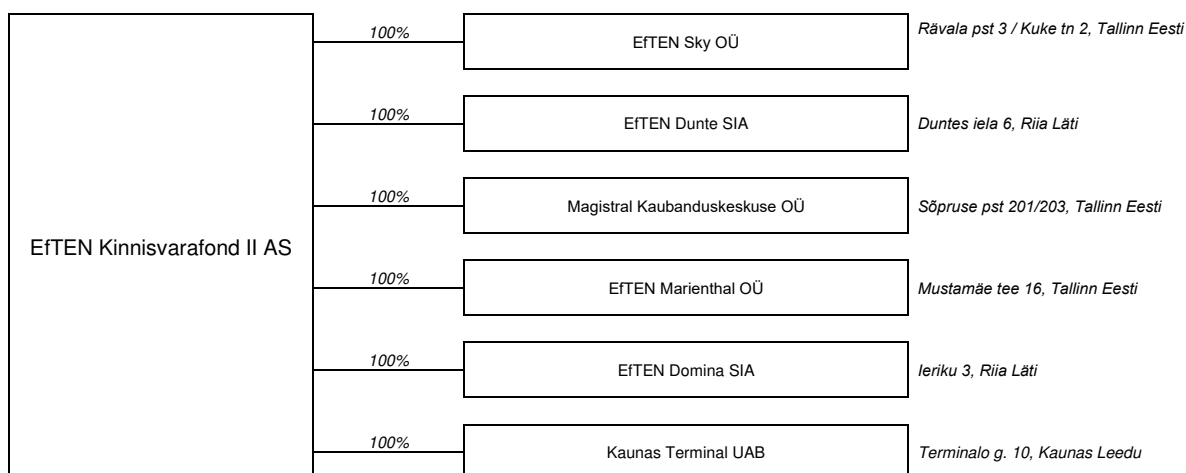
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2023.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 31.12.2022 on järgmine:



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

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. Kontserni raamatupidamise aasta periood on 1.jaanuar kuni 31.detsember.

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

1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutusi alates 1. jaanuarist 2022 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid

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

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtetelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 „Olulisuse otsuste tegemine“, et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste“

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

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

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Veel vastuvõtmata standardid

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

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumenti eraldi komponendina.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist juhul kui EFTEN Kinnisvarafond AS ja EFTEN Real Estate Fund III AS ühinemine juriidiliselt ebaõnnestub.

“Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

(rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

Ekki 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 31.12.2021 ümberhindluse (õiglane väärtus miinus kulum ja allahindlused) meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse lähtudes sõltumatu eksperti poolt antud hinnangust objekti turuväärtusele. Kontsern omab maad ja ehitisi (Radisson Collection hotelli), mida kajastati ümberhindluse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning kehtivaid turutingimusi. Seisuga 31.12.2021 on ümberhindluse meetodil kajastatava materiaalse põhivara bilansiline väärtus kajastatud lisas 15.

Alates 01.04.2022 klassifitseeriti Radisson Collection hotell põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks.

b) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

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

c) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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 investori 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 emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglasest väärtusest hinnatakse vara, mis asub EFTEN Kinnisvarafond II AS tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtete iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

Konsolideerimine

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

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

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

Investeeringut sidusettevõttesse kajastatakse Kontserni aruandes kapitaliosaluse meetodil.

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 arvestuse ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvaks ärisegmentiks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu m² kohta, ühe m² hind soetusel, kapitalisatsiooni määrad).

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

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

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

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 25) on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis kasutaliosaluse meetodil.

Müügitulu arvestuspõhimõtted

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

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

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

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

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

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

Finantseerimise komponent

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Investeeringud ja muud finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisest ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

iii) Mõõtmine

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

Võlainstrumentid

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

Ettevõtte kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

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

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

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

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

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetoodika 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.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Finantstulud" või "Finantskulud". Omakapitalis akumulieerunud 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 akumulieerunud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja klassifitseeritakse kasumiaruandesse siis, kui tulevikutehingu toimub. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

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

Maad ja ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhinnatud väärtuses, mis on vara õiglane väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Varasem akumulieeritud kulum elimineeritakse ümberhindluse kuupäeval ning varaobjekti senine soetusmaksumus asendatakse tema õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval.

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

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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

Finantskohustused

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

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

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

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

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

Edukustasukohustus

EFTEN Kinnisvarafond II AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% investeerimisobjekti või koondatud investeerimisobjektide müügikasumilt arvestades, et *hurdle rate* on vähemalt 7% aastasel baasil. Juhul, kui investeerimisobjekti eluea jooksul on objekti tegelik tootlus madalam kui 7% aasta kohta, arvutatakse investeerimisobjekti müügihinna 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 akumuleerunud 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 tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

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

Läti tütaretevõtted

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

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

Leedu tütarettevõtte

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

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

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

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

Sihtfinantseerimine

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

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

2 Tütar- ja sidusettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2022	31.12.2021
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ ¹	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Eesti	100	100
Astlanda Hotelli AS ¹	Eesti	Hotelli operaatorfirma, Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Eesti	0	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia Läti	100	100
Kaunas Terminal UAB	Leedu	Terminalo g. 10, Kaunas Leedu	100	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	100	100

¹01.04.2022.a. ühines EFTEN Kinnisvarafond II AS-i tütarettevõtte EFTEN Sky OÜ oma 100% tütarettevõttega Astlanda Hotelli AS. Ühendavaks ettevõtteks on EFTEN Sky OÜ.

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

Seoses otsusega loobuda hotelli operaatoritegevusest, soetas Kontsern 29.03.2022.a. 46%-lise osaluse ettevõttes HMP Hotellid OÜ. Omandatud osaluse eest tasuti koos kaasnevate notaritehingu kuludega 1 205 eurot.

Kontsern on sidusettevõttega sõlminud Radisson Collection hotelli üürilepingu. Lepingu tähtaeg on 10+10 aastat alates 01.04.2022.a. (lisa 3, 4, 14 ja 23).

Seisuga 31.12.2022 kuulus Kontsernile üks sidusettevõtte – HMP Hotellid OÜ, kelle peamiseks tegevusalaks on hotellide ja restoranide opereerimine. Osalust sidusettevõttes kajastatakse Kontserni aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Tegevusala	Kontserni osalus, %	
			31.12.2022	31.12.2021
Sidusettevõtte				
HMP Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	46	0

2022. aastal on investeeringus sidusettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Bilansiline väärtus perioodi alguses	0	0
Tasutud sidusettevõtte soetamisel	1	0
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	112	0
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	113	0

Sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid ¹		Allokeerimata		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	12 369	10 124	3 282	3 296	1 537	1 506	1 574	15	0	0	18 762	14 941
Eesti	3 390	2 979	1 326	1 377	0	0	1 574	15	0	0	6 290	4 371
Läti	8 979	7 145	1 956	1 919	0	0	0	0	0	0	10 935	9 064
Leedu	0	0	0	0	1 537	1 506	0	0	0	0	1 537	1 506
Äritegevuse netotulu, s.h.	10 464	8 483	3 134	3 014	1 523	1 488	942	-141	0	0	16 063	12 844
Eesti	3 302	2 935	1 224	1 138	0	0	942	-141	0	0	5 468	3 932
Läti	7 162	5 548	1 910	1 876	0	0	0	0	0	0	9 072	7 424
Leedu	0	0	0	0	1 523	1 488	0	0	0	0	1 523	1 488
Ärikasum, s.h.	8 364	7 046	1 404	4 882	1 731	2 426	710	-469	-123	-111	12 086	13 774
Eesti	3 609	4 424	-65	1 495	0	0	710	-469	-123	-111	4 131	5 339
Läti	4 755	2 622	1 469	3 387	0	0	0	0	0	0	6 224	6 009
Leedu	0	0	0	0	1 731	2 426	0	0	0	0	1 731	2 426
EBITDA, s.h.	8 794	8 027	2 718	2 707	1 361	1 411	359	-314	-123	-111	13 109	11 720
Eesti	2 858	2 522	1 051	1 078	0	0	359	-314	-123	-111	4 145	3 175
Läti	5 936	5 505	1 667	1 629	0	0	0	0	0	0	7 603	7 134
Leedu	0	0	0	0	1 361	1 411	0	0	0	0	1 361	1 411
Ärikasum											12 086	13 774
Neto finantskulu											-3 340	-2 750
Kasum enne tulumaksukulu											8 746	11 024
Tulumaksukulu (lisa 10)											-1 042	-1 101
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											7 704	9 923

¹Radisson Collection hotell oli perioodil november 2020.a. – aprill 2022.a. suletud renoveerimistöökdeks.

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid ja restoranid		Kokku	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	35 343	34 480	23 824	18 120	0	0	59 373	0	118 540	52 600
Läti	94 180	94 900	25 300	25 480	0	0	0	0	119 480	120 380
Leedu	0	0	0	0	18 390	18 010	0	0	18 390	18 010
Kinnisvarainvesteeringud kokku	129 523	129 380	49 124	43 600	18 390	18 010	59 373	0	256 410	190 990
Põhivara (lisa 15)										
Eesti	4	5	0	5 533	0	0	-0	53 597	4	59 135
Läti	29	35	0	0	0	0	0	0	29	35
Leedu	0	0	0	0	16	26	0	0	16	26
Põhivara kokku	32	40	0	5 533	16	26	-0	53 597	49	59 196
Muud pikaajalised varad									126	8
Netovõlg									-112 038	-110 042
Muud lühiajalised varad									2 083	2 034
NETOVARA									146 630	142 186

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

4 Müügitulu

Tegevusalad	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	3 173	3 090
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	3 142	2 992
s.h. põhivara üüritulu	31	98
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	11 145	8 261
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	11 121	8 210
s.h. põhivara üüritulu	24	51
Üüritulu hotellipindadelt ¹ (lisa 2 ja 23)	1 570	0
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	1 570	1 506
Üüritulu laopindadelt	1 513	1 506
s.h. kinnisvarainvesteeringu üüritulu	1 513	1 506
Muu müügitulu üüripindadelt	1 345	2 059
Muud müügitulud	16	25
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	18 762	14 941

¹Radisson Collection hotell oli perioodil november 2020.a. – aprill 2022.a. suletud renoveerimistöödeks.

Geograafilised piirkonnad	2022	2021
€ tuhandetes		
Eesti	6 290	4 371
Läti	10 935	9 064
Leedu	1 537	1 506
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	18 762	14 941

Kontsern tegi 2022. aastal Covid-19 kriisiga seotud allahindluseid kokku 430 tuhande euro ulatuses (2021: 2 027 tuhat eurot):

	Kaubandus		Büroo		Logistika		KOKKU	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes								
Covid-pandeemia tõttu tehtud üüri allahindlused:								
Eesti	-7	-140	0	-13	0	0	-7	-153
Läti	-424	-1 868	0	-6	0	0	-424	-1 874
Leedu	0	0	0	0	0	0	0	0
Allahindlused kokku	-430	-2 009	0	-18	0	0	-430	-2 027

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 550	-1 255
Operaatoritegevuse palgakulud, s.h maksud (kuni 31.03.2022)	-128	-41
Operaatoritegevuse halduskulud (kuni 31.03.2022)	-69	-33
Vara kindlustus	-54	-49
Maamaks	-474	-454
Muud haldustegevuse kulud	0	-23
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-71	-223
Parenduskulud	-328	-11
Nõuete allahindlus (lisa 12)	-25	-8
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-2 699	-2 097

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-73	-32
Palgakulud, s.h.maksud	-61	-15
Reklaam, reklaamüritused	-970	-598
Turustuskulud kokku	-1 104	-645

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2022	2021
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-1 460	-1 363
Bürookulud	-130	-111
Palgakulud, s.h maksud	-563	-578
Konsultatsioonikulud	-301	-251
Muud üldhalduskulud	-65	-61
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-10	-11
Üldhalduskulud kokku	-2 529	-2 375

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2022	2021
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	0	2 288
Saadud trahvid ja viivised	17	85
Sihtfinantseerimine	578	1 553
s.h. Domina kaubanduskeskus (Läti)	577	1 291
s.h. Radisson Collection hotell (Eesti)	1	262
Muud tulud	4	27
Muud äritulud kokku	599	3 953

Muud ärikulud	2022	2021
€ tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-942	0
Viivised ja trahvid	-1	-3
Muud kulud	0	0
Muud ärikulud kokku	-943	-3

9 Finantskulud

Finantskulud	2022	2021
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-3 452	-2 751
Intressikulud laenukselt	-3 241	-2 326
Intressikulud swap tehingutelt (lisa 19)	-211	-425
Finantskulud kokku	-3 452	-2 751

10 Tulumaks

	2022	20201
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu	-237	-310
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-805	-791
Tulumaksukulu kokku	-1 042	-1 101

Kontsernil on seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2022 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summates:

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustus (Leedu)	351	256
Edasilükkunud tulumaksukohustus (dividendid)	4 052	3 545
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	4 403	3 801

Lisainformatsioon tulumaksu kohta on toodud lisas 3.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	13 536	8 456
Raha ja raha ekvivalendid kokku	13 536	8 456

Lisainformatsioon raha kohta on toodud lisas 20.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 089	1 153
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-109	-83
Nõuded ostjate vastu kokku	980	1 070
Muud lühiajalised nõuded		
Pangalaenu tagatisdeposiit	900	370
Muud lühiajalised nõuded	47	38
Muud lühiajalised nõuded kokku	947	408
Viitlaekumised		
Intressinõuded	0	1
Maksu ettemaksed ja tagasinõuded	15	354
Muud viitlaekumised	104	90
Viitlaekumised kokku	119	445
Nõuded kokku	2 046	1 923

Nõuded ostjate vastu	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Aegumata	675	343
Aegunud, s.h	414	810
Kuni 30 päeva	194	521
30-60 päeva	44	116
Üle 60 päeva	176	173
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-109	-83
Nõuded ostjate vastu kokku	980	1 070

Lisainformatsioon nõuete kohta on toodud lisas 20.

13 Ettemakstud kulud

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	5	2
Ettemaksed kindlustuse eest	5	4
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	19	72
Tulevaste perioodide kulud	1	21
Ettemaksed kokku	30	99

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 omab Kontsern kolme kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Kinnistu nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2022	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes						
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia Läti	16 035	nov. 15	24 295	25 300	9%
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203 Tallinn Eesti	11 773	veebr. 16	24 296	29 600	11%
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia Läti	54 338	juuli. 16	97 052	94 180	35%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	28 708	aug. 17	16 389	18 390	7%
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	14 248	apr. 18	25 182	22 970	8%
Radisson Collection hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2 Tallinn Eesti	22 814	jaan. 15	69 941	65 970	24%
Kokku		147 916		257 155	256 410	94%

2022. ja 2021. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringute arenduste ettemaksed	Kinnisvara- investeeringud kokku
€ tuhandetes			
Saldo seisuga 31.12.2020	183 751	238	183 989
Soetused ja arendused	4 713	0	4 713
Ümberklassifitseerimised	238	-238	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 288	0	2 288
Saldo seisuga 31.12.2021	190 990	0	190 990
Saldo seisuga 31.12.2021	190 990	0	190 990
Soetused ja arendused	4 235	0	4 235
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast ¹ (lisa 15)	62 127	0	62 127
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-942	0	-942
Saldo seisuga 31.12.2022	256 410	0	256 410

¹Alates 01.04.2022 lõpetas Kontsern hotelli operaatortegevuse ja Radisson Collection hotell klassifitseeriti põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks (lisa 15).

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

€ tuhandetes	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	17 346	12 708
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-2 419	-1 739
Kinnisvarainvesteeringute arendusest tasumata summad (lisa 17)	358	332
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	256 410	190 990

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks (lisa 16).

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	13 315	11 668
2-5 aastat	25 238	22 717
Üle 5 aasta	5 859	5 051
Kokku	44 412	39 436

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2022 Kontserni aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2022. aasta:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	49 124	Diskonteeritud rahavood	3 531	8,3-9,3%	6,5%-7,2%	10,28
Logistika	18 390	Diskonteeritud rahavood	1 704	9,2%	7,8%	4,95
Kaubandus	129 523	Diskonteeritud rahavood	12 482	8,4%-9,4%	7,0%-7,2%	14,89
Hotellid ja restoranid	59 373	Diskonteeritud rahavood	3 146	8,3%	6,5%	12,66
Kokku	256 410					

2021. aastal:

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

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpool olev tabel illustreerib seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2022 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Seisuga 31.12.2022:

Sektor	Hinnangu sensitiivsus			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-5 379	5 768	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	53 202	52 101	51 030
					0,0%	50 155	49 125	48 117
					0,5%	47 519	46 550	45 604
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 990	1 970	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	19 660	19 270	18 890
					0,0%	18 760	18 390	18 030
					0,5%	17 970	17 620	17 280
Kaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-16 825	17 309	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	139 612	136 774	133 999
					0,0%	132 192	129 522	126 924
					0,5%	125 762	123 239	120 777
Hotellid ja restoranid	Üüritulu muutus +/- 10%	-6 336	6 336	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	64 476	63 135	61 821
					0,0%	60 633	59 373	58 149
					0,5%	57 339	56 151	54 999

Seisuga 31.12.2021:

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

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

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisades 3 ja 20.

15 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised ¹	Amortiseeritavad ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
€ tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2021	58 568	462	75	90	59 195
<i>Soetusmaksumus 31.12.2021</i>	<i>58 568</i>	<i>1 500</i>	<i>337</i>	<i>241</i>	<i>60 646</i>
<i>Akumuleeritud kulum 31.12.2021</i>	<i>0</i>	<i>-1 038</i>	<i>-262</i>	<i>-151</i>	<i>-1 451</i>
Soetused ja arendused	3 008	0	0	16	3 024
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks ¹ (lisa 14)	-61 613	-425	-66	-23	-62 127
Ümberhindlus muutusega läbi koondkasumiaruande	37	0	0	0	37
Amortisatsioonikulu	0	-37	-9	-34	-81
Jääkväärtus 31.12.2022	0	0	0	49	49
<i>Soetusmaksumus 31.12.2022</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>201</i>	<i>201</i>
<i>Akumuleeritud kulum 31.12.2022</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-152</i>	<i>-152</i>

¹ Maa ja ehitised grupi ainsat objekti - Radisson Collection (varasema standardiga Radisson Blu Sky) hotelli - kajastati kuni 31.03.2022 ümberhindluse meetodil kui investeeringut põhivarasse. Materiaalse põhivara ümberhindluse kasumid ja kahjumid kajastati reservina Kontserni omakapitali koosseisus. Alates 01.04.2022 lõpetas Kontsern hotelli operaatoritegevuse ja hotell on ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks (lisa 14).

2021. aastal:

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

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

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 Collection hotelli, mille osas hinnatakse igal bilansipäeval tema lõppväärtust. Lõppväärtuse hindamisel on kasutatud Colliers International Advisors OÜ hinnangut hotelli turuväärtuse kohta. Kontserni sõltumatu hindaja on vara hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse vara asukohta, seisukorda ja kulumist ning turutingimusi. Alates 01.04.2022 on hotell ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks (lisa 14).

Maa ja ehitised õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused (2021. aasta)

31.12.2021 on Kontserni aruandes kajastatud maa ja ehitised õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Keskmine 6 aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Radisson Collection hotell	59 030	Diskonteeritud rahavood	4 109	8,5%	6,8%	13,98
Kokku	59 030					

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs (2021. aasta)

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

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

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

	2022	2021
€ tuhandetes		
Tulu hotelli operaatoritegevusest	0	15
Operaatoritegevuse otsekulud	0	-74
Materiaalselt põhivaralt teenitud üüritulu (lisa 4)	55	149
Materiaalse põhivara haldamisega seotud otsesed kulud	-23	-88
Materiaalse põhivara amortisatsioonikulu (lisa 5, 7)	-81	-234
Materiaalse põhivara arendusest tasumata summad (lisa 17)	0	1 389
Laenukohustuste tagamiseks panditud materiaalse põhivara bilansiline väärtus seisuga 31.detsember	0	59 130

Kontserni ning üürnike vahel sõlmitud katkestamatute üürilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	0	343
2-5 aastat	0	672
Üle 5 aasta	0	53
Kokku	0	1 068

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

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2022 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritolu- riik	Lepinguline laenusumma, € tuhandetes	Laenu jääk seisuga 31.12.2022 € tuhandetes	Lepingu tähtaeg	Intressi- määr seisuga 31.12.2022	Laenu tagatis (lisa 14)	Tagatise väärtus, € tuhandet es	Laenujäägi osakaal fondi puhas- väärtusest
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	3,760%	hüpoteek - Rävälä 3, EFTEN Kinnisvarafond II AS käendus	65 970	15,7%
SEB	Läti	4 320	3 342	30.11.25	3,994%	hüpoteek - Dantes iela 6, Riia Läti	25 300	2,3%
SEB	Läti	11 735	9 251	30.11.25	3,994%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn Eesti	22 970	6,3%
SEB	Eesti	14 900	13 162	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn Eesti	29 600	9,0%
LHV	Eesti	18 552	16 244	25.02.26	3,676%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia Läti	94 180	11,1%
Citadele/ Swedbank	Läti	47 000	43 648	22.03.26	4,753%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas Leedu	18 390	29,8%
Luminor	Leedu	9 720	7 911	16.06.27	3,962%			5,4%
Luminor	Leedu	1 000	983	16.06.27	3,980%			0,7%
Kokku		130 226	117 541				256 410	80%

Seisuga 31.12.2021 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	39 497	11 327
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-98	-95
Lühiajalised laenukohustused kokku	39 399	11 232

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	117 271	109 233
sh. kohustiste lühiajaline osa	39 399	11 232
<i>Pangalaenud</i>	39 497	11 327
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-98	-95
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h	77 872	98 001
<i>Pangalaenud</i>	78 044	98 222
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-172	-221

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	39 497	11 327
2-5 aastat	78 044	98 222
Pangalaenude tagasimaksed kokku	117 541	109 549

Pangalaenuude saldodes toimusid 2022. aastal järgmised muutused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2021	Saadud laenud	Laenu tagasimaksed	Laenu jääk seisuga 31.12.2022	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes					
SEB	23 000	0	0	23 000	8%
SEB	3 489	0	-147	3 342	1%
SEB	9 660	0	-409	9 251	3%
SEB	13 534	0	-372	13 162	5%
LHV	10 850	5 552	-158	16 244	6%
Citadele/Swedbank	40 831	5 000	-2 183	43 648	16%
Luminor	8 185	0	-274	7 911	3%
Luminor	0	1 000	-17	983	0%
Kokku	109 549	11 552	-3 560	117 541	43%

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Põhivara arendusprojektiga seotud võlad tarnijatele (lisa 15)	0	1 389
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud võlad tarnijatele (lisa 14)	358	325
Muud võlad tarnijatele	987	1 042
Võlad tarnijatele	1 345	2 756
Maksuvõlad		
Käibemaks	214	172
Ettevõtte tulumaks	78	40
Üksikisiku tulumaks	8	20
Sotsiaalmaks	15	36
Muud maksuvõlad	0	3
Maksuvõlad kokku	315	271
Viitvõlad		
Intressivõlad	86	49
Võlad töövõtjatele	51	95
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud viitvõlad (lisa 14)	0	7
Üürmike tagatisrahad	681	486
Muud viitvõlad	52	97
Viitvõlad kokku	870	734
Ettemaksed		
Muud ettemakstud tulud	23	10
Ettemaksed kokku	23	10
Võlad ja ettemaksed kokku	2 553	3 771

Pikaajalised võlad

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 347	1 470
Muud pikaajalised võlad kokku	1 347	1 470

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 20.

18 Edukustasukohustus

Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7). Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on Kontserni koondatud kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud ümberhindlus negatiivne ja edukustasukohustus 0 eurot.

19 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2021 oli Kontsernil kaks intressimäära vahetustehingut pikaajaliste laenukohustuste intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 31 185 tuhat eurot. Mõlema lepingu tähtaeg saabus 2022. aastal. Vt. lisa 20.

Lepingu nominaalsumma seisuga 31.12.2021, € tuhandetes				Õiglane väärtus, € tuhandetes	
Asukohariik		Fikseeritud intressimäär	Lepingu tähtaeg	31.12.2022	31.12.2021
SEB Eesti	23 000	1-kuu EURIBOR tasemel 0,65%	30.08.2022	0	-186
Nordea Leedu	8 185	3-kuu EURIBOR tasemel 0,35%	30.06.2022	0	-37
Kokku	31 185			0	-223

Kontserni intressikulu intressimäära vahetustehingutest oli 2022. aastal 211 tuhat eurot (2021. a. 425 tuhat eurot) (lisa 9).

20 Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha, nõuded ostjate vastu, muud nõuded, kohustused tarnijate ees.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	13 536	8 456
Nõuded ostjate vastu	12	980	1 070
Finantsvarad kokku		14 516	9 526
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	117 271	109 233
Võlad tarnijatele	17	1 345	2 756
Üürnike tagatisrahad	17	2 028	1 956
Muud viitvõlad	17	52	104
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		120 695	114 049
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)	19	0	223
Finantskohustised õiglasel väärtusel		0	223
Finantskohustised kokku		120 695	114 272

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

Finantskohustuste bilansilistes väärtustes toimusid 2022. aastal järgmised muutused:

				Mitterahaline muutus		
	Seisuga	31.12.2021	Muutus rahavoogudes	Õiglase väärtuse muutus	Seisuga	31.12.2022
€ tuhandetes						
Laenukohustused		109 233	8 037	0		117 270
Võlad tarnijatele		2 756	-1 411	0		1 345
Üürnike tagatisrahad		1 956	72	0		2 028
Muud viitvõlad		104	-52	0		52
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		223	0	-223		0
Finantskohustused kokku		114 272	6 646	-223		120 695

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 riskootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning 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 31.12.2022 on 89% Kontserni laenulepingutest sõlmitud ujuva intressi baasil (31.12.2021: 88%), sealjuures 30% laenukohustustest on seotud 1-kuu EURIBOR'ga (31.12.2021: 33%), 8% laenukohustustest 3-kuu EURIBOR'ga (31.12.2021: 8%) ja 51% laenukohustustest 6-kuu EURIBOR'ga (31.12.2021: 47%). Seisuga 31.12.2022 on kõikidele EFTEN Kinnisvarafond II AS laenuportfelli laenulepingutele (2021: 72%-le laenulepingutest) negatiivse EURIBORi kaitseks seadud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Allolev tabel illustreerib ujuva intressimääraga laenulepingutest tulenevat intressimaksete sensitiivsust:

	Sensitiivsus laenu intressimäär muutuses	
	Intressimäär muutus	Mõju Kontserni tulumaksueelsele kasumile aastas
	baaspunktides	€ tuhandetes
Euribor	-100 BP	1 044
	-50 BP	522
	+50 BP	-522
	+100 BP	-1 044
	+150 BP	-1 566
	+200 BP	-2 088
	+250 BP	-2 609

Tulenevalt Kontserni investeringute pikaajalisest iseloomust ning investeringute seotusest 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. Kontsern kajastab intressimäär vahetuslepinguid *hedge accounting* põhimõttel. Kõik Kontserni intressimäär vahetuslepingud lõppesid 2022. aastal (lisa 19). Kontserni intressimäär vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2021 oli negatiivne kogusummas 223 tuhat eurot. 2022. aasta õiglase väärtuse muutusest saadud kasum oli 223 tuhat eurot (2021: kasum 430 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeringu soetusmaksumusest. Seisuga 31.12.2022 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteringutest 46% (31.12.2021: 44%) ja võla kattekordaja tasemel 1,9 (31.12.2021:2,1).

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

Seisuga 31.12.2022	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	23 300	13 941	2 158	77 872	0	117 271
Intressimaksud	396	935	2 330	7 497	0	11 158
Intressikohustused	86	0	0	0	0	86
Võlad hankijatele	1 345	0	0	0	0	1 345
Üürnike tagatisrahad	89	239	353	1 180	167	2 028
Viitvõlad	52	0	0	0	0	52
Finantskohustused kokku	25 268	15 115	4 841	86 549	167	131 940

Seisuga 31.12.2021	Alla 1 kuu	1-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	254	848	10 130	98 001	0	109 233
Intressimaksud	233	680	1 652	5 215	0	7 780
Intressideriivide võlad	0	0	223	0	0	223
Intressikohustused	49	0	0	0	0	49
Võlad hankijatele	2 756	0	0	0	0	2 756
Üürnike tagatisrahad	46	243	197	1 209	261	1 956
Viitvõlad	104	0	0	0	0	104
Finantskohustused kokku	3 442	1 771	12 202	104 425	261	122 101

Käibekapitali aruanne

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	13 536	8 456
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	2 046	1 923
Muu käibevara	37	111
Käibevara kokku	15 619	10 490
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	39 399	11 232
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 17)	2 553	3 994
Lühiajalised kohustused kokku	41 952	15 226
Käibekapital kokku	-26 332	-4 736

2023. aastal saabub lõpptähtaeg kahele Kontserni pikaajalisel laenulepingul kogusummas (jääk 31.12.2022) 36 162 tuhat eurot, mistõttu on Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja seisuga 31.12.2022 vaid 0,4. Nimetud laenulepingu tagatisvara õiglane väärtus on seisuga 31.12.2022 88 940 tuhat eurot ja LTV (*Loan to Value*) 35% ja 57%. Laenulepingu tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringutel on tugev olemasolev rahavoog ning üürnike baas, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline, et nimetatud laenude refinantseerimine oleks raskendatud ning tekitaks Kontsernile likviidsusprobleeme.

Krediidirisk

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

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

Kontserni ettevõtted sõlmivad koostöö- ja üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt 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.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

Nõuded ostjate vastu	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Aegumata	675	343
Aegunud, s.h	414	810
Kuni 30 päeva	194	521
30-60 päeva	44	116
Üle 60 päeva	176	173
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-109	-83
Nõuded ostjate vastu kokku	980	1 070

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	13 536	8 456
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	980	1 070
Maksimaalne krediidirisk kokku	14 516	9 525

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

Reiting	31.12.2022	31.12.2021
Aa3	7 309	6 222
Baa2	4 083	1 539
Baa3	2 144	695
Kokku	13 536	8 456

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeringu 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 investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2021 ega 31.12.2022 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) ning ümberhindluse meetodil kajastatud materiaalne põhivara (lisa 15) on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaperid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

Sõjategevusega seotud risk

Veebruaris 2022. a alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestasid enamik riike ulatuslikud sanktsioonid, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärselt negatiivset mõju. Fondivalitsejale teadaolevalt ei ole fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud ümrikke. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju fondi finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmneda riski nn teise ringi realiseerumise mõjud – eelkõige võivad need fondi mõjutada läbi investorite usaldusväärsuse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on 92 138 tuhat eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euron.

Aruandeaastal kanti jaotamata kasumist reservkapitali 496 tuhat eurot (2021: 101 tuhat eurot).

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisa 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	48 539	45 289
Potentsiaalne tulumaksukohustus	9 708	9 058
Dividendidena on võimalik välja maksta	38 831	36 231

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021 ning 31.12.2022.

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;
- sidusettevõtte HMP Hotellid OÜ
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt aruandeperioodil valitsemisteenust summas 1 460 (2021.a. 1 363) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtetele raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 72 (2021.a. 52) tuhat eurot.

Kontsern sai aruandeaastal sidusettevõttelt üüritulust summas 1 570 (2021.a. 0) tuhat eurot (lisa 4).

Kontsernil oli aruandeperioodil 21 (2021.a. 16) töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 752 (2021.a. 633) 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.

	2022	2021
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 433	1 327
Brutokasum	1 433	1 327
Üldhalduskulud	-1 556	-1 439
Ärikahjum	-123	-112
Kasum tütarettevõtetest	3 993	8 425
Dividenditulust	3 520	1 200
Intressitulust	574	386
Intressikulud	0	-29
Kasum enne tulumaksu	7 964	9 870
Aruandeaasta puhaskasum	7 964	9 870

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	2 073	467
Nõuded ja viitlaekumised	19 139	8 854
Käibevara kokku	21 212	9 321
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	122 541	122 548
Pikaajalised nõuded	2 930	14 362
Põhivara kokku	125 471	136 910
VARAD KOKKU	146 683	146 231
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	4 000
Võlad ja ettemaksed	53	45
Lühiajalised kohustused kokku	53	4 045
Kohustused kokku	53	4 045
Omakapital		
Aktsiakapital	92 138	92 138
Ülekurs	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	2 988	2 492
Jaotamata kasum	45 643	41 695
Omakapital kokku	146 630	142 186
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	146 683	146 231

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2022	2021
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	7 964	9 870
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-574	-357
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-3 993	-8 425
Saadud dividendid	-3 520	-1 200
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-8 087	-9 982
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-123	-112
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-7	-4
Rahavood äritegevusest kokku	-130	-116
Rahavood investeerimistegevusest		
Saadud tütarettevõtete omakapitali väljamaksetest	3 390	2 500
Antud laenud	-8 090	-14 090
Antud laenude tagasimaksed	6 308	3 300
Saadud dividendid	3 520	1 200
Saadud intressid	128	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	5 256	-7 090
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	4 000
Makstud dividendid	-3 520	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-3 520	4 000
RAHAVOOD KOKKU	1 606	-3 206
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	467	3 673
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 606	-3 206
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 073	467

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 01.01.2020	92 138	5 861	2 391	31 926	132 316
Eraldised reservkapitali	0	0	101	-101	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	9 870	9 870
Saldo 31.12.2021	92 138	5 861	2 492	41 695	142 186
Saldo 31.12.2021	92 138	5 861	2 492	41 695	142 186
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	-3 520	-3 520
Eraldised reservkapitali	0	0	496	-496	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	7 964	7 964
Saldo 31.12.2022	92 138	5 861	2 988	45 643	146 630

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 21.

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

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	146 630	142 186
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-122 541	-122 548
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	122 541	122 548
Kokku	146 630	142 186

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 ja selle tütaretevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

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

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

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617



Anna Belaja
Vandeaudiitor, litsents nr 723

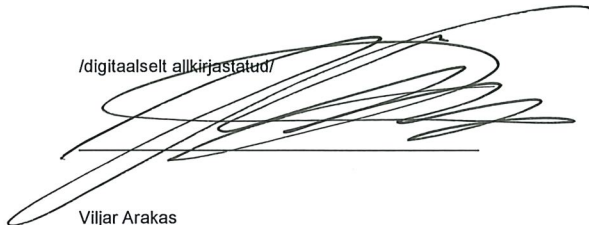
28. veebruar 2023
Tallinn, Eesti

Kasumi jaotamise ettepanek

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

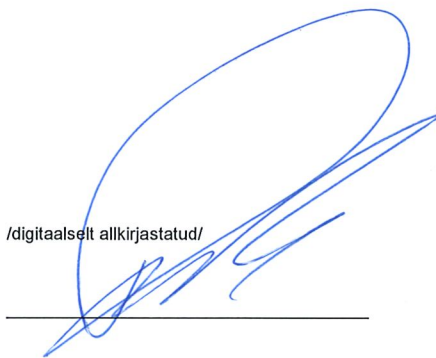
Jaotamata kasum seisuga 31.12.2022	48 976 889
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	385 183
Dividendide jaotamine	3 224 815 (35 senti aktsia kohta)
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	45 366 891

/digitaalselt allkirjastatud/



Viljar Arakas
Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/



Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

28. veebruar 2023.a.

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2022. a majandusaasta aruandele

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

/digitaalselt allkirjastatud

Arti Arakas

Nõukogu esimees

/digitaalselt allkirjastatud/

Siive Penu

Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud

Sander Rebane

Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Olav Miil

Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2022	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 433	100%	jah

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	1433000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee