



**EFTEN
KINNISVARAFOND II**

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023

EfTEN Kinnisvarafond II AS

Registrikood: 12781528

Aruandeperioodi algus: 01.01.2023

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2023

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD MUU KOONDKASUMI ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	12
1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid	12
1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine	12
1.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	14
2 Tütar- ja sidusettevõtted	17
3 Segmendiaruandlus	19
4 Müügitulu	20
5 Müüdü teenuste ja kaupade kulud	20
6 Turustuskulud	20
7 Üldhalduskulud	21
8 Muud äritulud ja muud ärikulud	21
9 Finantskulud	21
10 Tulumaks	21
11 Raha ja raha ekvivalendid	22
12 Nõuded ja viitlaekumised	22
13 Ettemakstud kulud	23
14 Kinnisvarainvesteeringud	23
15 Materiaalne põhivara	25
16 Laenukohustused	26
17 Võlad ja ettemaksed	27
18 Edukustasukohustus	28
19 Eraldised	28
20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	28
21 Aktsiakapital	32
22 Tingimuslikud kohustused	32
23 Tehingud seotud osapooltega	32
24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	33
25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	33
26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	34
27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	35
28 Fondi tegevuse jätkuvus	35

<i>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne</i>	<i>36</i>
<i>Kahjumi katmise ettepanek</i>	<i>39</i>
<i>Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2023. a majandusaasta aruandele</i>	<i>40</i>
<i>Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile</i>	<i>41</i>

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar 2023. aasta majandustulemuste kohta

2023. aastal tõstsid suuremad keskpangad teist aastat järjest intresse rohkem kui turud prognoosisid. Oktoobris tipu saavutanud euroala intressid avaldasid mõju ka EFTEN Kinnisvarafond II AS-i varade väärtusele ning fondi intressikulud kasvasid aastaga pea kahekordseks (ca 3 miljoni euro võrra). Fond suutis intressikulude kasvu kompenseerida kõrgema üürituluga. Üüritulu kasv oli eelkõige seotud fondi kahe suurima varaga: (i) Radisson Collection hotelliga Tallinnas, millel jäi seljataha esimene täisaasta peale renoveerimist ning (ii) Domina kaubanduskeskusega Riias, kus üüritulu kasvas keskuse laienduste ja mitme suurema üürniku lisandumisega. Kokku suutis fond aastaga teenida kõrgemat üüritulu 5/6 objektidest. Lisaks refinantseeris fond 2023. aasta suvel Magistrali kaubanduskeskuse laenu senisest madalama intressimarginali peale.

Balti riikide majanduskeskkond on alates 2022. aasta suvest olnud Euroopa üks nõrgimaid. Kõigi kolme Balti riigi majanduskasv oli 2023. aasta esimesel üheksal kuul negatiivne: Eestis -3,5%, Lätis -0,6% ja Leedus -0,5%. Mõneti paradoksaalselt on aga sinne kinnisvaraturg olnud suhteliselt vastupidav. Tehinguaktiivsus on küll märkimisväärselt langenud, kuid sündmüüke pole ärikinnisvaras sisuliselt toimunud. Kõige nõrgem on üürnike nõudlus büroopindade osas. Fondi portfellis moodustavad bürood alla 20% varade väärtusest. Duntese büroohoones Riias pikendati suuremate üürnikega üürilepinguid ning Marienthali keskuses Tallinnas suutis fond leida täiendavalt üürnikke ümberehitatud väiksematele büroopindadele.

Fondi põhikirja kohaselt saabub 2025. aasta jaanuaris fondi tähtaeg, mida on investorite otsusel võimalik pikendada. Fondivalitseja hinnangul on peale suuremaid renoveerimistöid kõik objektid viimaste aastate parimas seisukorras ning fondivalitseja prognoosib lähiaastateks objektide üüritulu kasvu.

Majandustulemuste ülevaade

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i 2023. aasta konsolideeritud müügitulu oli 22,589 miljonit eurot (2022: 18,762 miljonit eurot), kasvades võrreldes 2022. aastaga 20%. Müügitulu kasvust poole, 51% moodustas 2022. aasta aprillis renoveerimistööde järgselt taasavatud Radisson Collection hotelli üüritulu. Kontserni neto üüritulu (NOI) oli 2023. aastal kokku 19,136 miljonit eurot (2022: 14,959 miljonit eurot). Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2023. aastal 85% (2022: 80%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 15% (2022: 20%) müügitulust.

	2023	2022
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu ja kinnistutega seotud muud tasud	22,589	18,762
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-3,453	-3,803
Neto üüritulu	19,136	14,959
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	<i>85%</i>	<i>80%</i>
Intressikulud ja intressitulud	-6,369	-3,452
Valitsemistasud	-1,478	-1,460
Muud tulud ja -kulud	-0,632	-0,359
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja tulumaksukulu	10,657	9,688

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

Kontserni varade maht seisuga 31.12.2023 oli 263,807 miljonit eurot (31.12.2022: 272,204 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses moodustasid varade mahust 94,4% (31.12.2022: 94,2%). EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsia puhasväärtus vähenes aastaga 3,4% (2022: kasvas 3,1%).

	31.12.2023	31.12.2022
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	249,150	256,410
Osalus sidusettevõttes	0,305	0,113
Muud pikaajalised varad	0,033	0,062
Käibevara, v.a raha ja hoiused	2,817	2,083
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-102,131	-104,005
Puhasväärtus (NAV)	141,643	146,630
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,3731	15,9142

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär oli aruandeperioodi lõpu seisuga 6,18% (31.12.2022: 3,94%) ning intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest (LTV - *Loan to Value*) 46% (31.12.2022: 46%).

Peamised finantssuhtarvud

12 kuu kohta	31.12.2023	31.12.2022
ROE, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i>) x 100	-1,2	5,2
ROA, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad</i>) x 100	-0,7	2,8
ROIC, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i>) x 100	-1,8	7,4
Müügitulu (€ tuhandetes)	22 589	18 762
EBITDA (€ tuhandetes)	16 792	13 109
EBITDA marginaal, %	74,3	69,9
Likviidsuskordaja (<i>käibevara / lühiajalised kohustused</i>)	2,2	0,4
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,6	1,9

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.

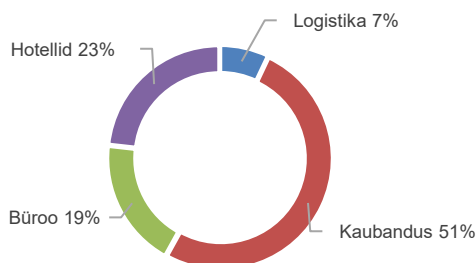
Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenu intressimääradega seonduvaid riske on kirjeldatud aruande lisas 20.

Kinnisvaraportfell

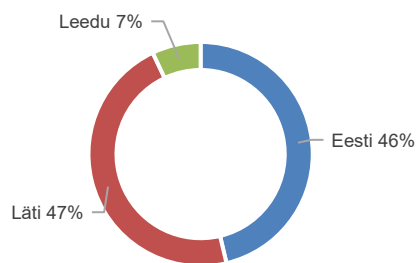
EFTEN Kinnisvarafond II AS-i portfelli kuulub 6 üksikinvesteeringut, mille õiglane väärtus 2023. aasta lõpu seisuga on kokku 249,150 miljonit eurot (2022: 256,410 miljonit eurot).

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Turuväärtus 31.12.2023	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
€ tuhandetes							
Duntes Biroji büroohoone	Duntes 6, Riia, Läti	16 035	24 310	9%	89,3%	3,51	23
Magistrali kaubanduskeskus	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	11 773	29 800	11%	99,3%	3,25	71
Domina kaubanduskeskus	Ieriku 3, Riia, Läti	54 462	92 000	35%	99,4%	2,91	228
Kaunas Terminal logistikakeskus	Terminalo 8 ja 10, Kaunas, Leedu	28 708	17 510	7%	95,8%	2,05	5
Marienthali keskus	Mustamäe tee 16, Tallinn, Eesti	13 973	21 240	8%	90,7%	3,71	67
Radisson Collection hotell	Rävala pst 3/ Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	22 814	64 290	24%	100,0%	7,58	9
Kokku		147 765	249 150	94%	96,8%	3,92	403

Kinnisvaraportfell sektorite lõikes



Kinnisvaraportfell riikide lõikes



Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu kinnistute lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus
Duntes Büroji büroohoone	24 310	1 806	1 858	-52	-2,8%
Magistrali kaubanduskeskus	29 800	2 663	2 462	201	8,2%
Domina kaubanduskeskus	92 000	8 915	8 033	882	11,0%
Kaunas Terminal logistikakeskus	17 510	1 601	1 513	88	5,8%
Marienthali keskus	21 240	1 687	1 648	39	2,4%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	184 860	16 672	15 514	1 158	7,5%
Radisson Collection hotell (arendusjärgust väljunud vara)	64 290	3 886	1 887	1 999	105,9%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	249 150	20 558	17 401	3 157	18,1%

Kinnisvaraportfelli võrreldav üüritulu riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglane väärtus 31.12.2023	Üüritulu 2023	Üüritulu 2022	Muutus	Muutus
Eesti	51 040	4 350	4 110	240	5,8%
Läti	116 310	10 721	9 891	830	8,4%
Leedu	17 510	1 601	1 513	88	5,8%
Võrreldavad varad ja üüritulu kokku	184 860	16 672	15 514	1 158	7,5%
Radisson Collection hotell (arendusjärgust väljunud vara)	64 290	3 886	1 887	1 999	105,9%
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulu kokku	249 150	20 558	17 401	3 157	18,1%

EFTEN Kinnisvarafond II AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris vastavalt 30.06 ja 31.12 seisuga. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International.

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.

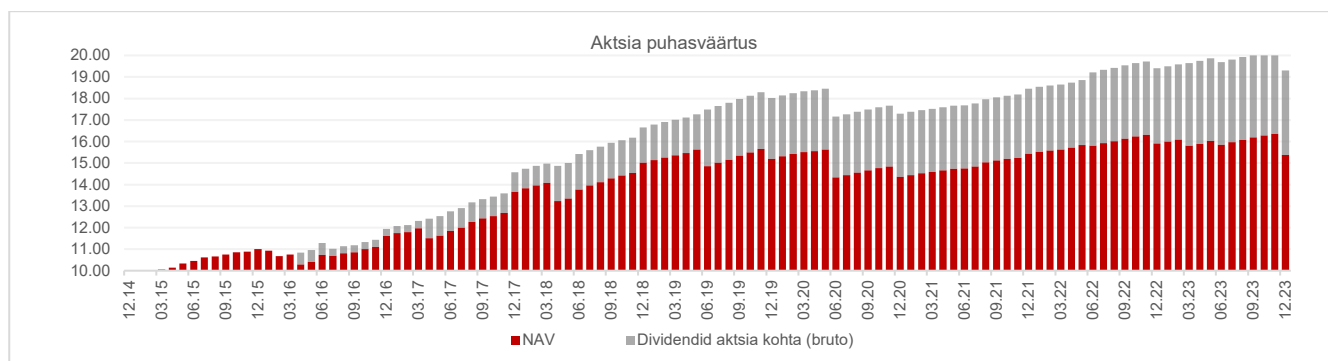
Hindamise tulemusel langes fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus 2023. aastal 4,4% (2022. aastal langes 0,4%).

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2023 on EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 98 miljonit eurot (31.12.2022: sama), sh. aktsiakapitali 92,138 miljonit eurot ja ülekursi 5,861 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 31.12.2023 oli 9 213 756 tükki (31.12.2022: sama).

	31.12.2023	31.12.2022
Kontserni vara puhasväärtus, € tuhandetes	141 643	146 630
Aktsiate arv bilansipäeval	9 213 756	9 213 756
NAV aktsia kohta, eurodes	15,3731	15,9142

	31.12.2023	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, €	15,3731	15,9142	15,4318	14,3606	15,1952	15,0152	13,6665	11,6175	10,9968	10,0000
NAV kasv aastas	-3,40%	3,13%	7,46%	-5,49%	1,20%	9,87%	17,64%	5,64%	9,97%	-
NAV kasv 2 aastat	-0,38%	10,82%	1,56%	-4,36%	11,19%	29,25%	24,28%	16,18%	-	-
NAV kasv 3 aastat	7,05%	4,73%	2,77%	5,08%	30,80%	36,54%	36,67%	-	-	-
NAV kasv 4 aastat	1,17%	5,99%	12,92%	23,61%	38,18%	50,15%	-	-	-	-
NAV kasv 5 aastat	2,38%	16,45%	32,83%	30,59%	51,95%	-	-	-	-	-
NAV kasv 6 aastat	12,49%	36,98%	40,33%	43,61%	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 7 aastat	32,33%	44,72%	54,32%	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 8 aastat	39,80%	59,14%	-	-	-	-	-	-	-	-
NAV kasv 9 aastat	53,73%	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Kontserni dividendipoliitika on sätestatud fondi põhikirjas.

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2023

	Osalus aktsiakapitalis, %
Swedbank pensionifondid	63,32%
Luminor pensionifondid	15,18%
Swedbank Life Insurance SE	4,22%
SEB Bankas AB	4,18%
ERGO Life Insurance SE Eesti Filiaal	3,96%
Ülejäänud	9,14%

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, mis on fondi kõrgeim juhtimisorgan ja mille pädevuses on fondi majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamise otsustamine, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Aktsionäride õigused 2023. aastal ei muudetud.

Aruandeaastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek 30.03.2023, kus oli esindatud 79,03% aktsiatega esindatud häälest. Ühehäälselt kinnitati 2022. majandusaasta aruanne, otsustati kasumi jaotamine ning kinnitati põhikirja uus redaktsioon. Jaotamata kasumist otsustati kanda kohustuslikku reservkapitali 385 183 eurot ning maksta aktsionäridele netodividendi summas 3 224 815 eurot (35 euro senti aktsia kohta) Muid eraldi ei tehtud.

Erakorralisi aktsionäride üldkoosolekuid 2023. 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 depositeerimise tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt. Juhatusel liikmetega ei ole eraldi juhatusel liikme lepinguid sõlmitud. Juhatusel liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatusel liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. Juhatusel liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatusel esimees 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, mille raames on igal aktsionäril võimalik esitada juhatusel ja nõukogu liikmetele küsimusi. Aktsionäridele esitatava teabe osas 2023. aastal muudatusi ei toimunud.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2023	2022
€ tuhandetes			
Müügitulu	4	22 589	18 762
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	5	-2 394	-2 699
Brutokasum		20 195	16 063
Turustuskulud	6	-1 059	-1 104
Üldhalduskulud	7	-2 373	-2 529
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	-11 560	-942
Muud äritulud ja -kulud	8	-1	598
Ärikasum		5 202	12 086
Kasum sidusettevõttest	2	264	112
Intressitulud		126	0
Finantskulud	9	-6 495	-3 452
Kasum/-kahjum enne tulumaksu		-903	8 746
Tulumaksukulu	10	-858	-1 042
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		-1 761	7 704

KONSOLIDEERITUD MUU KOONDKASUMI ARUANNE

	Lisad	2023	2022
€ tuhandetes			
Aruandeaasta puhaskasum		-1 761	7 704
Muu koondkasum/-kahjum:			
Materiaalse põhivara ümberhindlus	15	0	37
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum		0	223
Muu koondkasum/-kahjum kokku		0	259
Aruandeaasta muu koondkasum/- kahjum kokku		-1 761	7 964

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	10 502	13 536
Lühiajalised hoiused	20	1 000	0
Nõuded ja viitlaekumised	12	2 786	2 046
Ettemakstud kulud	13	25	30
Varud		6	7
Käibevara kokku		14 319	15 619
Pikaajalised nõuded		0	5
Sidusettevõtte osad	2	305	113
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse		8	8
Kinnisvarainvesteeringud	14	249 150	256 410
Materiaalne põhivara	15	25	49
Põhivara kokku		249 488	256 585
VARAD KOKKU		263 807	272 204
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	16	4 227	39 399
Võlad ja ettemaksed	17	2 408	2 553
Lühiajalised kohustised kokku		6 635	41 952
Laenukohustised	16	109 178	77 872
Muud pikaajalised võlad	17	1 783	1 347
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	4 568	4 403
Pikaajalised kohustised kokku		115 529	83 622
Kohustised kokku		122 164	125 574
Aktiivkapital	21	92 138	92 138
Ülekurss	21	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	21	3 373	2 988
Ümberhindluse reserv	15	-3 334	-3 334
Jaotamata kasum		43 605	48 977
Omakapital kokku		141 643	146 630
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		263 807	272 204

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2023	2022
€ tuhandetes			
Puhaskasum/-kahjum		-1 761	7 704
<i>Korrigeerimised:</i>			
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	2	-264	-112
Finantstulud		-126	0
Finantskulud	9	6 495	3 452
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	11 560	942
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15	30	81
Tulumaksukulu	10	858	1 042
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		18 553	5 405
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		16 792	13 109
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustiste muutus		-134	162
Varude muutus		1	6
Rahavood äritegevusest kokku		16 659	13 277
Materiaalse põhivara soetus	15	-7	-4 413
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-4 350	-4 058
Sidusettevõtte soetus	2	0	-1
Muude investeeringute soetus	20	-1 000	0
Saadud dividendid	2	72	0
Saadud intressid		122	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-5 162	-8 472
Saadud laenud	16	67	11 552
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-3 975	-3 560
Makstud laenutagatised deposiidikontole	12	-431	-530
Makstud intressid		-6 397	-3 370
Makstud dividendid		-3 226	-3 520
Makstud dividendide tulumaks		-569	-297
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-14 531	275
RAHAVOOD KOKKU		-3 034	5 080
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	13 536	8 456
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 034	5 080
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	10 502	13 536

Lisad lehekülgedel 12-35 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes							
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 muu koondkasum kokku	0	0	0	223	37	7 704	7 964
Saldo 31.12.2022	92 138	5 861	2 988	0	-3 334	48 977	146 630
Eraldised reservkapitali	0	0	385	0	0	-385	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-3 226	-3 226
Tehingud omanikega kokku	0	0	385	0	0	-3 611	-3 226
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	0	-1 761	-1 761
Aruandeperioodi muu koondkahjum kokku	0	0	0	0	0	-1 761	-1 761
Saldo 31.12.2023	92 138	5 861	3 373	0	-3 334	43 605	141 643

Aktsiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 15, 21 ja 22.

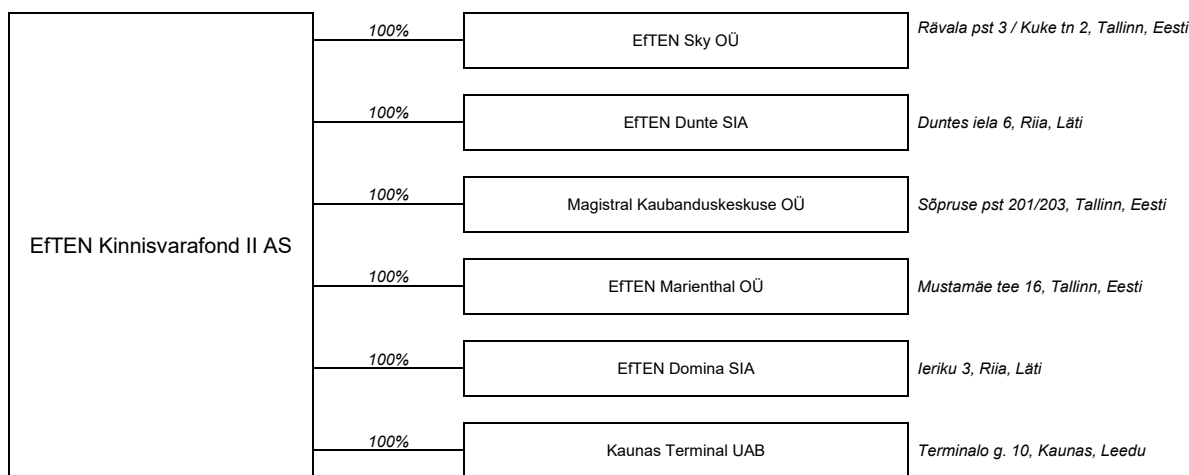
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Raamatupidamisaruande koostamisel kasutatud üldised printsiibid

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 16. veebruaril 2024.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 kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

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

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i kontserni struktuur seisuga 31.12.2023 on järgmine:



Kuni 31.03.2022.a. omas EFTEN Kinnisvarafond II AS 100% osalust Radisson Collection hotelli opereerivas ettevõttes Astlanda Hotelli AS. 11.02.2022 sõlmiti emaettevõtte EFTEN Sky OÜ kui ühendava ühingu ja Astlanda Hotelli AS-i kui ühendatava ühingu vahel ühinemisleping. Ühinemise bilansipäevaks oli 01.04.2022. Ühinemise bilansipäevani olid hotelli opereerimistulemused konsolideeritud fondi aruandesse. Ühinemine jõustus 27.06.2022..

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 meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Aruande koostamisel on lähtutud tegevuse jätkuvuse printsiibist.

1.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Kontsernile muutused alates 1. jaanuarist 2023 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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 on võtnud uued nõuded arvesse käesoleva aastaruande koostamisel.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

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

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning 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.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumentid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

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

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (supplier finance arrangement) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtte tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Täiendavate avalikustamisnõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid. Uued avalikustamisnõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

(rakendumise 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 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulo, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga on EURIBORI tõusu ning kinnisvaratehingute turuolukorraga seoses kasvanud nii fondi kinnisvaraportfelli hindamistes kasutatud diskontomäärad kui ka väljumistootlikkused. Kui diskontomäärad olid 2022. aastal vahemikus 8,3% kuni 9,5 %, siis 31.12.2023 seisuga on need 8,5% kuni 10,1%. Väljumistootlikkused on 2023. aasta lõpus vahemikus 7,0% kuni 8,2%, (2022: 6,5% kuni 7,8%). Lisaks diskontomäärade ja tootlikkuse kasvule on 2023. aasta lõpus väljavaated büroo segmenti äritegevuse rahavoogudele senisest konservatiivsemad, seda peamiselt seoses eeldatavasti suureneva vakantsusega büroohoonete sektoris. Täiendav informatsioon hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisas 14.

b) Äriühendused ja varade soetused

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

Investeeringu tütarettevõtte

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

Investeeringu tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 25) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Segmentiaruandlus

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

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

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

	Eesti	Läti	Leedu
Kaubandus	Magistrali kaubanduskeskus, Tallinn Marienthali keskus, Tallinn	Domina kaubanduskeskus, Riia	
Büroo	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn Marienthali keskus, Tallinn	Duntes Biroji büroohoone, Riia	
Logistika			Kaunas Terminal logistikakeskus, Kaunas
Hotellid	Radisson Collection hotell, 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.

Tulu kajastamine

Kontserni müügitulu sisaldab üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise kasumit (tulud saldeeritakse kaasneva kuluga).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kui kontsern lepib üürnikuga kokku üürivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti üüriperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Haldustasud ja turundustasud kajastatakse perioodil, millal kontrolli 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 müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

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

Finantsvarad

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel.

Seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- lühiajalised hoiused;
- nõuded ostjate vastu.

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. Tuletisinstrumente kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi muu koondkasumiaruande.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse üüritulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte 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 üüritulusid (sh rent 1 m² kohta ning üüripindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt üürilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks 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. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset üürivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Finantskohustused

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

Edukustasukohustus

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

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

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

Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

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

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

Läti tütarettevõtted

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

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

Leedu tütarettevõtted

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

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

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis 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 tütar- ja sidusettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütar- ja sidusettevõtte 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 väärtusel, kui on piisavalt kindel, et sihtfinantseerimine laekub ning kõik sihtfinantseerimisega seotud tingimused on täietud.

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, %	
			31.12.2023	31.12.2022
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Sky OÜ	Eesti	Rävala pst 3 / Kuke tn 2, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Dunte SIA	Läti	Duntes 6, Riia, Läti	100	100
Magistral Kaubanduskeskuse OÜ	Eesti	Sõpruse pst 201/203, Tallinn, Eesti	100	100
EFTEN Domina SIA	Läti	Ieriku 3, Riia, Läti	100	100
Kaunas Terminal UAB	Leedu	Terminalo g. 10, Kaunas, Leedu	100	100
EFTEN Marienthal OÜ	Eesti	Mustamäe tee 16, Tallinn, Eesti	100	100
Sidusettevõtted				
HMP Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	46	46

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

Seisuga 31.12.2023 omas kontsern osalust ühes sidusettevõttes – HMP Hotellid OÜ, kelle peamiseks tegevusalaks on hotellide ja restoranide opereerimine. Osalust sidusettevõttes kajastatakse kontserni aruandes kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõtte peamised finantsnäitajad on toodud allolevas tabelis:

HMP Hotellid OÜ	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 875	1 527
Varud	205	144
Muu käibevara	479	405
Käibevara kokku	2 559	2 076
Materiaalne põhivara	52	19
Põhivara kokku	52	19
VARAD KOKKU	2 611	2 095
Muud lühiajalised kohustused	1 948	1 849
Lühiajalised kohustused kokku	1 948	1 849
KOHUSTUSED KOKKU	1 948	1 849
NETOVARA	663	246
Müügitulu, aasta kohta	16 747	10 453
Puhaskasum/-kahjum	572	353

2023. aastal on investeringus sidusettevõttesse toimunud järgmised muudatused:

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Bilansiline väärtus perioodi alguses	113	0
Tasutud sidusettevõtte soetamisel	0	1
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	264	112
Saadud dividendid	-72	0
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	305	113

Sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

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).

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid		Allokeerimata		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
€ tuhandetes												
Müügitulu (lisa 4), s.h.	14 121	12 369	3 346	3 282	1 602	1 537	3 520	1 574	0	0	22 589	18 762
Eesti	3 513	3 390	1 493	1 326	0	0	3 520	1 574	0	0	8 526	6 290
Läti	10 608	8 979	1 853	1 956	0	0	0	0	0	0	12 461	10 935
Leedu	0	0	0	0	1 602	1 537	0	0	0	0	1 602	1 537
Äritegevuse netotulu, s.h.	11 961	10 464	3 192	3 134	1 601	1 523	3 441	942	0	0	20 195	16 063
Eesti	3 439	3 302	1 401	1 224	0	0	3 441	942	0	0	8 281	5 468
Läti	8 522	7 162	1 791	1 910	0	0	0	0	0	0	10 313	9 072
Leedu	0	0	0	0	1 601	1 523	0	0	0	0	1 601	1 523
Ärikasum, s.h.	4 035	8 364	-720	1 404	590	1 731	1 437	710	-140	-123	5 202	12 086
Eesti	2 467	3 609	-1 233	-65	0	0	1 437	710	-140	-123	2 531	4 131
Läti	1 568	4 755	513	1 469	0	0	0	0	0	0	2 081	6 224
Leedu	0	0	0	0	590	1 731	0	0	0	0	590	1 731
EBITDA, s.h.	9 599	8 794	2 811	2 718	1 490	1 361	3 032	359	-140	-123	16 792	13 109
Eesti	3 038	2 858	1 246	1 051	0	0	3 032	359	-140	-123	7 176	4 145
Läti	6 561	5 936	1 565	1 667	0	0	0	0	0	0	8 126	7 603
Leedu	0	0	0	0	1 490	1 361	0	0	0	0	1 490	1 361
Ärikasum											5 202	12 086
Neto finantskulu											-6 105	-3 340
Kasum/-kahjum enne tulumaksukulu											-903	8 746
Tulumaksukulu (lisa 10)											-858	-1 042
ARUANDEAASTA PUHASKASUM/-KAHJUM											-1 761	7 704

SEGMENTI VARAD

	Kaubandus		Büroo		Logistika		Hotellid		Kokku	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Aasta lõpu seisuga										
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)										
Eesti	35 110	35 343	22 359	23 824	0	0	57 861	59 373	115 330	118 540
Läti	92 000	94 180	24 310	25 300	0	0	0	0	116 310	119 480
Leedu	0	0	0	0	17 510	18 390	0	0	17 510	18 390
Kinnisvarainvesteeringud kokku	127 110	129 523	46 669	49 124	17 510	18 390	57 861	59 373	249 150	256 410
Sidusettevõte (lisa 2)									305	113
Muud pikaajalised varad									33	62
Netovõlg (kohustused miinus raha)									-111 662	-112 038
Muud lühiajalised varad									3 817	2 083
NETOVARA									141 643	146 630

2023. ja 2022. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	3 291	3 173
Üüritulu kaubandus- ja teeninduspindadelt	12 146	11 145
Üüritulu hotellipindadelt (lisa 2, 14 ja 23)	3 520	1 570
Üüritulu logistikapindadelt	1 601	1 513
Muud müügitulud	2 031	1 361
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	22 589	18 762

Geograafilised piirkonnad	2023	2022
€ tuhandetes		
Eesti	8 526	6 290
Läti	12 462	10 935
Leedu	1 601	1 537
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	22 589	18 762

5 Müüdnud teenuste ja kaupade kulud

	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 716	-1 550
Vara kindlustus	-62	-54
Maamaks	-481	-474
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-19	-71
Parenduskulud	-18	-328
Palgakulud, s.h maksud	-32	-128
Muud müügitulud	-20	-69
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus (lisa 12)	-46	-25
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu kokku	-2 394	-2 699

6 Turustuskulud

	2023	2022
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-5	-73
Palgakulud, s.h.maksud (lisa 23)	0	-61
Reklaam, reklaamüritused ¹	-1 054	-970
Turustuskulud kokku	-1 059	-1 104

¹Reklaami ja reklaamürituste kulud koosnevad olulises osas kaubanduskeskuste turundusürituste kuludest, mille üürikud osaliselt katavad kokkuleppelistest turundustasudest.

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2023	2022
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 23)	-1 478	-1 460
Bürookulud	-116	-130
Palgakulud, s.h maksud (lisa 23)	-428	-563
Konsultatsioonikulud, õigusabi, hindamisteenus	-130	-156
Raamatupidamisteenus, audit	-176	-145
Muud üldhalduskulud	-34	-65
Materiaalse põhivara kulum (lisa 15)	-11	-10
Üldhalduskulud kokku	-2 373	-2 529

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

	2023	2022
€ tuhandetes		
Saadud trahvid ja viivised	4	17
Makstud trahvid ja viivised	-1	-1
Sihtfinantseerimine	0	578
Muud tulud ja kulud	-4	4
Muud äritulud kokku	-1	598

9 Finantskulud

	2023	2022
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h	-6 495	-3 452
Intressikulud laenudelt	-6 495	-3 241
Intressikulud swap tehingutelt	0	-211
Finantskulud kokku	-6 495	-3 452

10 Tulumaks

	2023	2022
€ tuhandetes		
Leedu tütarettevõtte tulumaksukulu kasumilt	-124	-143
Leedu tütarettevõtte edasilükkunud tulumaksukulu	95	-94
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt	-829	-805
Tulumaksukulu kokku	-858	-1 042

Kontsernil on seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 edasilükkunud tulumaksukohustus järgmistes summates:

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvarainvesteeringuga	256	351
Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	4 312	4 052
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	4 568	4 403

Lisainformatsioon tulumaksu kohta on toodud lisas 3.

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	5 237	13 536
Üleöödeposiidid ¹	3 965	0
Alla 3 kuu tähtajaga hoiused ¹	1 300	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku	10 502	13 536

¹Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2023 oli intressimäär 3,7% aastas. Tähtajaliste hoiuste intressimäär on 2,25% aastas.

Lisainformatsioon raha kohta on toodud lisas 20.

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	1 257	1 089
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-133	-109
Nõuded ostjate vastu kokku	1 124	980
Pangalaenu tagatisdeposiit	1 331	900
Muud lühiajalised nõuded	160	47
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 491	947
Intressinõuded	4	0
Maksu ettemaksed ja tagasinõuded	15	15
Muud viitlaekumised	152	104
Viitlaekumised kokku	171	119
Nõuded ja viitlaekumised kokku	2 786	2 046

Nõuded ostjate vastu	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Aegumata	896	675
Aegunud, s.h	361	414
Kuni 30 päeva	152	194
30-60 päeva	67	44
Üle 60 päeva	142	176
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-133	-109
Nõuded ostjate vastu kokku	1 124	980

Lisainformatsioon nõuete kohta on toodud lisas 20.

13 Ettemakstud kulud

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ettemaksed tarnijatele	4	5
Ettemaksed kindlustuse eest	6	5
Kommunaalkulude vahenduste ettemaksed	11	19
Tulevaste perioodide kulud	4	1
Ettemakstud kulud kokku	25	30

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2023 omas kontsern kolme kinnisvarainvesteeringut Eestis, kahte Lätis ja ühte Leedus:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2023	Väärtuse muutus	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes							
Duntes Biroji büroohoone	Riia, Läti	16 035	nov. 15	24 357	24 310	0%	9%
Magistrali kaubanduskeskus	Tallinn, Eesti	11 773	veebr. 16	24 297	29 800	23%	11%
Domina kaubanduskeskus	Riia, Läti	54 462	juuli. 16	99 849	92 000	-8%	35%
Kaunas Terminal logistikakeskus	Kaunas, Leedu	28 708	aug. 17	16 399	17 510	7%	7%
Marienthali keskus	Tallinn, Eesti	13 973	apr. 18	26 521	21 240	-20%	8%
Radisson Collection hotell	Tallinn, Eesti	22 814	jaan. 15	70 032	64 290	-8%	24%
Kokku		147 765		261 455	249 150	-5%	94%

2023. ja 2022. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
€ tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2021	190 990	190 990
Soetused ja arendused	4 235	4 235
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast ¹ (lisa 15)	62 127	62 127
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-942	-942
Saldo seisuga 31.12.2022	256 410	256 410
Saldo seisuga 31.12.2022	256 410	256 410
Soetused ja arendused	4 300	4 300
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-11 560	-11 560
Saldo seisuga 31.12.2023	249 150	249 150

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

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2023	2022
€ tuhandetes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	20 558	17 346
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-2 394	-2 419
Kinnisvarainvesteeringute arendusest tasumata summad (lisa 17)	480	358
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus (lisa 16)	249 150	256 410

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud konsolideeritud üüritulust 17% moodustab sidusettevõttelt HMP Hotellid OÜ saadav üüritulu (2022: 9%) (lisa 2, 3, 4 ja 23). Ühegi teise kontserni üürniku üüritulu ei ole üle 10% konsolideeritud üüritulust.

Kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks (lisa 16).

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	14 473	13 315
2-5 aastat	29 877	25 238
Üle 5 aasta	4 661	5 859
Kokku	49 011	44 412

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

2023. aasta:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	1. aasta üüritulu	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	46 669	Diskonteeritud rahavood	3 825	8,5-9,3%	7,0%-8,2%	11,12
Logistika	17 510	Diskonteeritud rahavood	1 708	10,1%	8,0%	4,96
Kaubandus	127 110	Diskonteeritud rahavood	12 974	8,9%-9,7%	7,6%-8,2%	15,53
Hotellid	57 861	Diskonteeritud rahavood	3 040	8,5%	7,0%	12,24
Kokku	249 150					

2022. aasta:

Sektor	Õiglane 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	59 373	Diskonteeritud rahavood	3 146	8,3%	6,5%	12,66
Kokku	256 410					

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele.

Seisuga 31.12.2023

Sektor	Õiglane väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu - 10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	46 669	5 065	-5 064	-930	969	-2 159	2 483
Logistika	17 510	1 840	-1 850	-340	340	-710	790
Kaubandus	127 110	15 810	-15 810	-2 512	2 577	-5 495	6 252
Hotellid	57 861	6 165	-6 156	-1 188	1 224	-2 916	3 375
KOKKU	249 150	28 880	-28 880	-4 970	5 110	-11 280	12 900

Seisuga 31.12.2022:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsuse sõltumatus hinnangus		
		Müügitulu +10%	Müügitulu - 10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp
€ tuhandetes							
Büroo	49 125	5 768	-5 379	-1 009	1 030	-2 576	2 976
Logistika	18 390	1 970	-1 990	-360	370	-770	880
Kaubandus	129 522	17 309	-16 825	-2 598	2 670	-6 283	7 253
Hotellid	59 373	6 336	-6 336	-1 224	1 260	-3 222	3 762
KOKKU	256 410	31 383	-30 530	-5 190	5 330	-12 850	14 870

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
Soetusmaksumus 31.12.2021	58 568	1 500	337	241	60 646
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	0	-1 038	-262	-151	-1 451
Soetused ja arendused	3 008	0	0	16	3 024
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (lisa 14)	-61 614	-24	-66	-23	-61 727
Ümberhindlus muutusega läbi muu koondkasumiaruande	37	0	0	0	37
Amortisatsioonikulu	0	-37	-9	-34	-80
Jääkväärtus 31.12.2022	0	0	0	49	49
Soetusmaksumus 31.12.2022	0	0	0	201	201
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	0	0	-152	-152
Soetused ja arendused	0	0	0	6	6
Amortisatsioonikulu	0	0	0	-30	-30
Jääkväärtus 31.12.2023	0	0	0	25	25
Soetusmaksumus 31.12.2023	0	0	0	207	207
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	0	0	-182	-182

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

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2023 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritolu-riik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2023	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.23	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhas-väärtusest
€ tuhandetes								
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.26	5,915%	hüpoteek - Rävala 3/Kuke tn 2, Tallinn	64 290	16,2%
SEB	Läti	4 320	3 227	30.11.25	5,976%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia	24 310	2,3%
SEB	Läti	11 735	8 933	30.11.25	5,976%			6,3%
SEB	Eesti	14 900	12 789	17.04.28	5,794%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn	21 240	9,0%
LHV	Eesti	18 552	15 864	14.06.28	5,065%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn	29 800	11,2%
Citadele/Swedbank	Läti	47 000	41 289	22.03.26	7,032%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia	92 000	29,2%
Luminor	Leedu	9 720	7 587	16.06.27	5,740%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas	17510	5,4%
Luminor	Leedu	1000	944	16.06.27	5,740%			0,7%
Kokku		130 226	113 633				249 150	80,2%

Seisuga 31.12.2022 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritolu-riik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2023	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.23	Laenu tagatis (lisa 13, 14)	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhas-väärtusest
€ tuhandetes								
SEB	Eesti	23 000	23 000	28.01.23	3,760%	hüpoteek - Rävala 3/Kuke tn 2, Tallinn	65 970	15,7%
SEB	Läti	4 320	3 342	30.11.25	3,994%	hüpoteek - Duntse iela 6, Riia	25 300	2,3%
SEB	Läti	11 735	9 251	30.11.25	3,994%			6,3%
SEB	Eesti	14 900	13 162	17.04.23	1,835%	hüpoteek - Mustamäe tee 16, Tallinn	22 970	9,0%
LHV	Eesti	18 552	16 244	25.02.26	3,676%	hüpoteek - Sõpruse pst 201/203, Tallinn	29 600	11,1%
Citadele/Swedbank	Läti	47 000	43 648	22.03.26	4,753%	hüpoteek - Ieriku 3, Riia	94 180	29,8%
Luminor	Leedu	9 720	7 911	16.06.27	3,962%	hüpoteek - Terminalo 8 ja 10, Kaunas	18 390	5,4%
Luminor	Leedu	1000	983	16.06.27	3,980%			0,7%
Kokku		130 226	117 541				256 410	80,2%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	4 335	39 497
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-108	-98
Lühiajalised laenukohustused kokku	4 227	39 399

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2022 sisaldasid kahe lõppeva laenulepingu kohustuse jääki kogusummas 36 162 tuhat eurot. 2023. aastal tähtaja saabumisel need laenulepingud pikendati.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	113 405	117 271
sh. kohustiste lühiajaline osa, s.h.	4 227	39 399
<i>Pangalaenud</i>	4 335	39 497
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-108	-98
sh. kohustiste pikaajaline osa, s.h.	109 178	77 872
<i>Pangalaenud</i>	109 298	78 044
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-120	-172

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	4 335	39 497
2-5 aastat	109 298	78 044
Pangalaenu tagasimaksed kokku	113 633	117 541

Laenukohustuste rahavood	2023	2022
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	117 271	109 233
Saadud pangalaenu	0	11 552
Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel	-16 205	0
Saadud pangalaenu refinantseerimisel	16 272	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-3 975	-3 560
Diskonteeritud lepingutasude muutus	42	46
Saldo perioodi lõpus	113 405	117 271

Lisainformatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisa 20.

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Kinnisvarainvesteeringute arendusprojektidega seotud võlad tarnijatele (lisa 14)	480	358
Muud võlad tarnijatele	770	987
Võlad tarnijatele	1 250	1 345
Käibemaks	291	214
Ettevõtte tulumaks	30	78
Üksikisiku tulumaks	8	8
Sotsiaalmaks	15	15
Muud maksuvõlad	1	0
Maksuvõlad kokku	345	315
Intressivõlad	140	86
Võlad töövõtjatele	53	51
Üürmike tagatisrahad	417	681
Muud viitvõlad	193	52
Viitvõlad kokku	803	870
Saadud ostjate ettemaksed	5	0
Muud ettemakstud tulud	5	23
Ettemaksed kokku	10	23
Võlad ja ettemaksed kokku	2 408	2 553

Pikaajalised võlad

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	1 783	1 347
Muud pikaajalised võlad kokku	1 783	1 347

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisa 20.

18 Edukustasukohustus

Edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud bilansipäeva seisuga. Kulu edukustasu muutusest kajastatakse kontserni üldhalduskulude koosseisus (lisa 7). Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 oli kontserni koondatud kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud ümberhindlus negatiivne ja edukustasukohustus 0 eurot.

19 Eraldised**Pooleliolevad kohtuasjad****EFTEN Sky OÜ hagi Tallinna Vesi AS vastu**

Kontserni tütarettevõtte EFTEN Sky OÜ esitas AS Tallinna Vesi vastu 31.10.2020 nõude, mis põhineb asjaolul, et ettevõtte on 2011. kuni 2019. aastal osutanud EFTEN Sky OÜ-le veeteenuseid ülemäära kõrgete (+15 %) hindadega, omamata seejuures Konkurentsiameti kooskõlastust, millega on oluliselt rikkunud ÜVVKs §14 jj nõudeid. AS Tallinna Vesi hagi ei tunnista ja menetlus on maakohtus eelmenetluse staadiumis. AS Tallinna Vesi on korduvalt kasutanud menetluse venitamise taktikat. Pooltele on antud tähtajad esitada omapoolsed kokkuvõtvad seisukohad jaanuaris/veebruaries 2024 ning maakohtu kohtuotsuse tegemise ajaks on hetkel planeeritud 10.04.2024. EFTEN Sky OÜ nõude suuruseks kohtus 156 tuhat eurot. Kontsern ei ole nimetatud nõuet tulenevalt ebamäärasusest eraldiseisvana kajastanud.

20 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu- ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	10 502	13 536
Lühiajalised hoiused ¹		1 000	0
Nõuded ostjate vastu	12	1 124	980
Finantsvarad kokku		12 626	14 516
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	113 633	117 541
Võlad tarnijatele	17	1 250	1 345
Üürnike tagatisrahad	17	2 200	2 028
Intressivõlad	17	140	86
Muud viitvõlad	17	193	52
Finantskohustised korrigeeritud soetusmaksumuses		117 416	121 052
Finantskohustised kokku		117 416	121 052

¹ Lühiajalised hoiused on sõlmitud tähtaga 4 kuud ning kannavad intressi 4,5% aastas.

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2023 olid kõik kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi baasil, marginaal vahemikus 1,9% kuni 2,95% pluss 1 kuu- või 6 kuu EURIBOR (31.12.2022: 89% laenulepingutest ujuva intressi baasil). Kõikidele kontserni laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBOR-i kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBOR-i korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2023 seisuga 6,18% (31.12.2022: 3,94%).

Tulenevalt ebakindlast olukorrast intressiturul ei ole kontserni tütarettevõtetel seisuga 31.12.2023 kehtivaid intressimäära vahetuslepinguid. Kontserni juhtkond hindab käesoleva aruande koostamise seisuga intressimäärade edasist agressiivset tõusu ebatõenäoliseks ning kaalub intressikulude lae fikseerimiseks tuletistehinguid kuni 50% ulatuses kogu laenuportfelli intressituru stabiliseerumisel. 2023. aasta sügisel on 5-aastase tähtajaga intressimäärade swapilepingute tase järjepidevalt vähenenud – kui 2023. aasta algusest kuni oktoobrini oli võimalik EURIBOR viieks aastaks läbi intressimäära vahetuslepingute fikseerida keskmiselt 3,2%-3,4% tasemel, siis detsembri lõpus pakuvad turud intressimäära fikseerimist järgmiseks viieks aastaks tasemel 2,4%.

EURIBOR-i kallinemine omab negatiivset mõju kontserni puhaskasumile ja rahavoogudele. Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju kontserni tulumaksueelsele kasumile ja rahavoole EURIBOR-i tasemetel 2,0%-5,0%, arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2023.

EURIBOR-i MÄÄR	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus, %
€ tuhandetes		
Intressikulu aasta kohta, aruandeperioodi lõpu seisuga	-7 014	
EURIBOR-i muutuse mõju:		
EURIBOR 2,0%	2 202	-31,4%
EURIBOR 3,0%	1 067	-15,2%
EURIBOR 4,0%	-68	1,0%
EURIBOR 5,0%	-1 203	17,2%

Likviidsusrisk

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

- üüritulo vähenemine või volatiilsus, mis vähendab kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- vakantsus üüripindadel;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktiivate turukõlblikkus;

- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et investeeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 60% investeeringu soetusmaksumusest. Seisuga 31.12.2023 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal rahavoogu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 46% (31.12.2022: 46%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,6 (2022: 1,9). Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse investeerimisobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood).

Seisuga 31.12.2023	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	363	1 083	2 889	109 298	0	113 633
Intressimaksed	605	1 764	4 645	11 339	0	18 353
Intressikohustused	140	0	0	0	0	140
Võlad hankijatele	1 250	0	0	0	0	1 250
Üürnike tagatisrahad	65	187	165	1 583	200	2 200
Viitvõlad	193	0	0	0	0	193
Finantskohustused kokku	2 616	3 034	7 699	122 220	200	135 769

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	23 309	13 967	2 221	78 044	0	117 541
Intressimaksed	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	25 277	15 141	4 904	86 721	167	132 210

Käibekapitali aruanne

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	10 502	13 536
Lühiajalised hoiused	1 000	0
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	2 786	2 046
Muu käibevara	31	37
Käibevara kokku	14 319	15 619
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	4 227	39 399
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 17)	2 408	2 553
Lühiajalised kohustused kokku	6 635	41 952
Käibekapital kokku	7 684	-26 333

Kontserni käibekapital oli 31.12.2022 seisuga negatiivne summas -26 333 tuhat eurot seoses 2023. aasta jooksul pikendatud kahe laenulepinguga kogusummas 36 162 tuhat eurot.

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. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksede tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

Kontserni ettevõtteid sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeaks 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	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Aegumata	896	675
Aegunud, s.h	361	414
Kuni 30 päeva	152	194
30-60 päeva	67	44
Üle 60 päeva	142	176
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-133	-109
Nõuded ostjate vastu kokku	1 124	980

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	10 502	13 536
Lühiajalised hoiused	1 000	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	1 124	980
Maksimaalne krediidirisk kokku	12 626	14 516

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

Reiting	31.12.2023	31.12.2022
Aa2	8 287	6 285
Baa1	819	3 168
Baa2	2 396	4 083
Kokku	11 502	13 536

Kapitalijuhtimine

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

Kontsern investeerib rahavoogu tootvasse kinnisvarasse Eestis ja Lätis. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et ühte investeerimisobjekti ei investeerita rohkem kui 40% fondi varade väärtusest. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2023 ega 31.12.2022 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud (lisa 14) on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtapaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

21 Aktsiakapital

EFTEN Kinnisvarafond II AS-i registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 oli ja on käesoleva aruande koostamise ajal 92 137 560 eurot. Aktsiakapital koosnes 31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga 9 213 756 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 100 100 tuhande euroni..

Aruandeaastal kanti jaotamata kasumist reservkapitali 385 tuhat eurot (2022: 496 tuhat eurot).

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on lisa 27.

22 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsembri seisuga	43 605	48 977
Potentsiaalne tulumaksukohustus	8 721	9 795
Dividendidena on võimalik välja maksta	34 884	39 182

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023 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 1 478 (2022.a. 1 460) tuhat eurot (lisa 7) ning EFTEN Capital AS-i tütar- ja sidusettevõtelt raamatupidamis- ja vahendusteenuseid summas 91 (2022.a. 72) tuhat eurot.

Kontsern sai aruandeaastal sidusettevõttelt üüritulo summas 3 520 (2022.a. 1 570) tuhat eurot (lisa 4).

Kontsernis töötas 2023. aastal 11 (2022.a. 21) inimest, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 460 (2022.a. 752) tuhande euro ulatuses.

Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud ega makstud. EFTEN Kinnisvarafond II AS-i juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

24 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Vastavalt Eestis kehtivale 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.

	2023	2022
€ tuhandetes		
Müügitulu	1 444	1 433
Brutokasum	1 444	1 433
Üldhalduskulud	-1 584	-1 556
Ärikahjum	-140	-123
Kasum/-kahjum tütarettevõtetest	-5 589	3 993
Dividenditulu	3 224	3 520
Intressitulud	744	574
Kasum/-kahjum enne tulumaksu	-1 761	7 964
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	-1 761	7 964

25 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 923	2 073
Nõuded ja viitlaekumised	1 795	19 139
Käibevara kokku	3 718	21 212
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	116 951	122 541
Pikaajalised nõuded	20 980	2 930
Põhivara kokku	137 931	125 471
VARAD KOKKU	141 649	146 683
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Võlad ja ettemaksed	6	53
Lühiajalised kohustused kokku	6	53
Kohustused kokku	6	53
Aktsiakapital	92 138	92 138
Ülekurss	5 861	5 861
Kohustuslik reservkapital	3 373	2 988
Jaotamata kasum	40 271	45 643
Omakapital kokku	141 643	146 630
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	141 649	146 683

26 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2023	2022
€ tuhandetes		
Puhaskasum/-kahjum	-1 761	7 964
<i>Korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-744	-574
Kasum/ -kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	5 589	-3 993
Saadud dividendid	-3 224	-3 520
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	1 621	-8 087
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-140	-123
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-3	-7
Rahavood äritegevusest kokku	-143	-130
Saadud tütarettevõtete omakapitali väljamaksetest	0	3 390
Antud laenud	0	-8 090
Antud laenude tagasimaksed	0	6 308
Saadud dividendid	3 225	3 520
Saadud intressid	38	128
Rahavood investeerimistegevusest kokku	3 263	5 256
Makstud intressid	-44	0
Makstud dividendid	-3 226	-3 520
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-3 270	-3 520
RAHAVOOD KOKKU	-150	1 606
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 073	467
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-150	1 606
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 923	2 073

27 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 01.01.2021	92 138	5 861	2 492	41 695	142 186
Makstud dividendid	0	0	0	-3 520	-3 520
Eraldised reservkapitali	0	0	496	-496	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	7 964	7 964
Saldo 31.12.2022	92 138	5 861	2 988	45 643	146 630
Makstud dividendid	0	0	0	-3 226	-3 226
Eraldised reservkapitali	0	0	385	-385	0
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	-1 761	-1 761
Saldo 31.12.2023	92 138	5 861	3 373	40 271	141 643

Täiendav informatsioon aktsiate kohta on esitatud lisas 21.

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

	31.12.2023	31.12.2022
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	141 643	146 630
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-116 951	-122 541
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	116 951	122 541
Kokku	141 643	146 630

28 Fondi tegevuse jätkuvus

Vastavalt fondi põhikirjale aegub EFTEN Kinnisvarafond II AS-i tähtaeg 10 aastat pärast fondi registreerimise kuupäeva, täpsemalt 12. jaanuaril 2025. Seda tähtaega võib aktsionäride nõusolekul kaks korda pikendada, mõlemal korral ühe aasta võrra.

Arvestades praeguseid turutingimusi ja strateegilisi tegureid, teeb juhatus üldkoosolekule ettepaneku pikendada EFTEN Kinnisvarafond II AS-i tähtaega vähemalt ühe aasta võrra. Selle ettepaneku aluseks on intressimäärade tõusu märkimisväärne mõju ärikinnisvaratehingute likviidsusele Euroopas, Skandinaavias ja Ameerika Ühendriikides. Analüüs näitab, et ärikinnisvara tehingute maht on võrreldes 2021. aastaga, enne intressimäärade tõusu tsükli algust, vähenenud umbes 50% võrra.

Juhatus ettepanek põhineb seisukohal, et turu langusperioodidel tuleb vara hallata ettevaatlikult ning olla strateegiliselt kannatlik. On oluline märkida, et fondi investorite baasi moodustavad peamiselt institutsionaalsed investorid, kus üle 50% aktsiatest kuulub Swedbanki pensionifondidele Eestis, Lätis ja Leedus. On oluline märkida, et EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäride hulgas ei ole jaeinvestoreid.

Samuti on oluline rõhutada, et kõik kuus fondi kinnisvarainvesteeringut toimivad hästi ning seega ei ole kiiret vajadust fondi varasid müüa. Stabiilne toimimine annab paindlikkuse strateegiliseks ajastamiseks mis tahes tulevikutehingute jaoks ning toetab ettepanekut tähtaja pikendamiseks.

Juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku pikendada fondi tähtaega, tuginedes praeguste turudünaamikate analüüsile ja fondi pikaajalisele strateegiale. Siiski on oluline märkida, et lõpliku otsuse teevad aktsionärid eelseisval üldkoosolekul. Eksisteerib oluline ebakindlus, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana, sest juhatus ei tea, milliseks kujuneb aktsionäride lõplik otsus. Ettepaneku mittesooimisega võib osutuda vajalikuks fondi tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute võõrandamine enne fondi tähtaja lõppu ning nende varade õiglasel väärtusel võivad erineda käesolevas aruandes toodud väärtustest.

Otsus fondi pikendamise kohta tehakse fondi eelseisval üldkoosolekul 2024. aasta märtsis. Ettepaneku heakskiitmiseks on vajalik 2/3 koosolekul esindatud aktsionäride häältel.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EFTEN Kinnisvarafond II AS aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Kinnisvarafond II AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 muu koondkasumi aruannet 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta 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.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 28, millest nähtub, et Kontserni tähtaeg saabub 12. jaanuaril 2025, mida on Kontserni aktsionäride otsusega võimalik pikendada kaks korda üheks aastaks. Nagu lisas 28 märgitud, annavad need sündmused või tingimused koos lisas 28 toodud muude asjaoludega märku olulise ebakindluse esinemisest, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Meie arvamus ei ole modifitseeritud seoses selle asjaoluga.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotust 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 kavatses Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

21. veebruar 2024
Tallinn, Eesti

Kahjumi katmise ettepanek

Juhatuse teeb EFTEN Kinnisvarafond II AS-i üldkoosolekule ettepaneku katta kahjum järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2023	43 605 759
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0
Dividendide jaotamine	3 086 608 (33,5 senti aktsia kohta)
Jaotamata kasum pärast eraldiste tegemist	40 519 151

/digitaalselt allkirjastanud/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastanud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

16. veebruar 2024.a.

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2023. a majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond II AS 2023. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

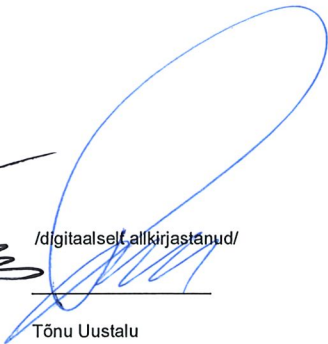
Nõukogu liige



/digitaalselt allkirjastanud/

Viljar Arakas

Juhatuse liige



/digitaalselt allkirjastanud/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2023	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	1 444	100%	jah

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Fondide valitsemine	66301	1444000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee