

Konsolideeritud poolaasta aruanne 2017

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2017

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2017

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	12
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE	13
1 Üldine informatsioon	13
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	13
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	14
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest	15
3 Tütarettevõtted	21
4 Segmendiaruandlus	22
5 Müügitulu	23
6 Müüdnud teenuste kulud	23
7 Turustuskulud	23
8 Üldhalduskulud	24
9 Muud äritulud	24
10 Finantskulud	24
11 Tulumaks	24
12 Raha ja raha ekvivalendid	25
13 Nõuded ja viitlaekumised	25
14 Materiaalne põhivara	26
15 Kinnisvarainvesteeringud	26
16 Laenukohustused	28
17 Võlad ja ettemaksed	30
18 Edukustasu kohustus	30
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	30
20 Aktsiakapital	36
21 Tingimuslikud kohustused	36
22 Tehingud seotud osapooltega	37
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	37
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	38
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	39
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	40
27 Bilansipäevajärgsed sündmused	40
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta poolaasta aruandele	41

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

Fondi esimese poolaasta majandustulemused vastasid fondijuhi ootustele. Portfelli üüripindade vakantsus on väga madal, mis aitab kaasa heade tulemuste saavutamisele. Teise poolaasta fookuses on Laagri Selveri ehitustööde lõpule viimine ja jätkuvalt portfelli äripindade kõrge täituvuse hoidmine. Lisaks oleme aktiivselt otsimas juurde uusi investeerimisprojekte, mis vastaksid fondi konservatiivsetele investeerimiskriteeriumitele. Uue investeerimisprojektina alustame Tallinnas, Tähesaju kaubanduslinnakusse teise Hortese poe rajamist.

EFTEN Real Estate Fund III AS viis läbi fondi tegevusajaloo kolmanda eduka avaliku aktsiaemissiooni. Aktsiaid pakuti üksnes fondi senistele aktsionäridele. Kokku 6,3 miljoni euro suurune emissioon märgiti 3,8-kordselt üle. Eduka emissiooni järel omandas fond Hortese aianduskeskuse Tallinnas, Laagris. Lisaks omandas fond Tallinnas, aadressil Pärnu mnt 554 uut Selveri kauplust rajava projektifirma täisosaluse. Uus Laagri piirkonda teenindav Selveri kauplus valmib 2017. aasta detsembris. 2017. aasta augustis lõppevad fondi suurima investeeringu, Šiauliais asuva Saules Miestase kaubanduskeskuse, fassaadi uuendustööd ning 2018. aasta esimesel poolaastal valmib DSV Riia logistikakeskuse põhjalik ümberehitus.



Laagri piirkonda teenindav Selver valmib 2017. aasta detsembris

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2017. aasta I poolaasta müügitulu oli 3,537 miljonit eurot, kasvades aastaga 69%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid (s.h edukustasu reservi muutust), amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2017. aasta I poolaastal kokku 2,763 miljonit eurot (2016 I poolaasta: 1,452 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4,030 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2016. aasta sama perioodiga 3,3 korda.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2017. aastal 98% (2016 I poolaasta: 97%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2017. aasta I poolaastal kõigest 2% (2016 I poolaasta: 3%) müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2017. aasta I poolaastal müügitulust 21,5%. 2016. aasta I poolaasta sama näitaja jäi 31,4% tasemele.

	6 kuud	
	2017	2016
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	3,537	2,098
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,290	-0,278
Intressikulud ja intressitulud	-0,260	-0,452
Neto üüritulu miinus finantskulud	2,987	1,368
Valitsemistasud	-0,257	-0,124
Muud tulud ja -kulud	-0,213	-0,257
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	2,517	0,987

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2017 86,946 miljonit eurot (31.12.2016: 77,233 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 95,4%, s.o 82,931 miljonit eurot (31.12.2016: 95,2%, s.o 73,539 miljonit eurot).

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	82,931	73,539
Muud pikaajalised varad	0,054	0,058
Käibevara, v.a raha	0,763	0,444
Netovõlg	-44,628	-43,721
Puhasväärtus (NAV)	39,120	30,320
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	13,5584	12,7112

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas poole aastaga 6,7% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kulujuhtimisest. 2017. aasta kevadel maksti dividende 2016. aasta kasumist kogusummas 1 503 tuhat eurot (aasta varem 411 tuhat eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi aktsia puhasväärtus 2017. aasta I poolaastal kasvanud 10,9%. Investeeringud kapitali tootlus (ROIC) oli 30.06.2017 seisuga 27,6% (2016: 22,5%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2017. aastal on Kontsern soetanud kaks uut kinnisvarainvesteeringut, mille tarbeks sõlmiti 2017. aasta juulis kaks uut laenulepingut kogusummas 4,8 miljonit eurot intressimääraga 1,4%-1,817% aastas.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on poolaasta lõpu seisuga 1,67% (31.12.2016: sama) ning LTV (Loan to Value) 50% (2016: 58%).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2017. aasta kevadel maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 1 503 tuhat eurot, s.o 6,3% sissemakstud aktsiakapitali kohta.

12 kuu kohta	30.06.2017	30.06.2016
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)*100	24,2	15,3
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)*100	9,8	7,1
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)*100 ¹	28,7	15,7
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	2,8

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2017. aasta juuni lõpu seisuga on Kontsernil 8 (31.12.2016: 6) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 82,9 miljonit eurot ning soetusmaksumus 76,8 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 45%; 3 investeeringut
- büroopinnad 23%; 2 investeeringut
- logistikapinnad 32%; 3 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2017	Kontserni osalus, %	Üüri netopind	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %
DSV Tallinn	100	16 014	991	100
DSV Riia	100	5 398	505	100
DSV Vilnius	100	11 687	676	100
Logistika kokku		33 099	2 172	100
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	19 881	2 881	95
Laagri Selver	100	3 063	arendusjärgus	
Laagri Hortes	100	3 470	250	100
Kaubandus kokku		26 414	3 131	96
Ulonu büroohoone	100	5 174	607	100
L3 büroohoone	100	6 151	741	100
Büroo kokku		11 325	1 348	100

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 5,4 (31.12.2016: 6,1) aastat ning seisuga 30.06.2017 on Kontsernil kokku 166 üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 57,5% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

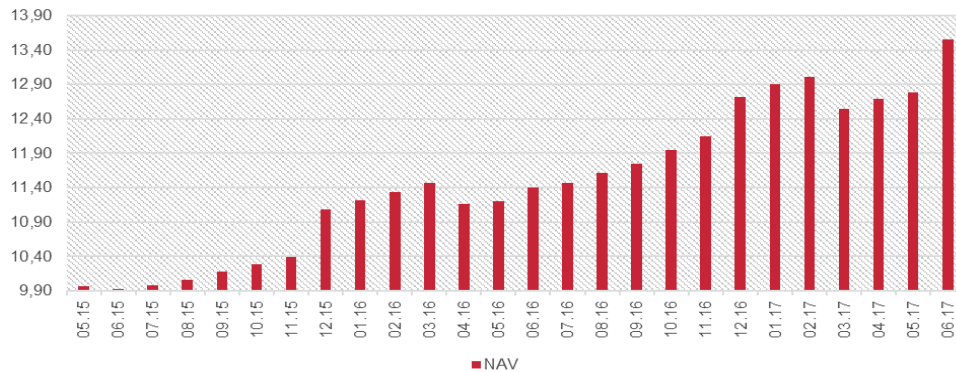
Klient	% konsolideeritud üüritulust
DSV Transport AS	14,9%
DSV Transport UAB	10,2%
RIMI Lietuva, UAB	7,0%
DSV Transport SIA	6,4%
Hortes AS	3,8%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,8%
LPP Lithuania, UAB	1,7%
Synergium UAB	1,4%
Koncernas SBA UAB	1,3%
Eurovaistinė, UAB	1,2%
GD Bonum Publicum	1,2%
Drogas, UAB	1,3%
Panevėžio statybos trestas UAB	1,2%
New Yorker Lietuva, UAB	1,2%
Topo grupe, UAB	1,1%
Ülejäänud	42,5%



DSV logistikakeskus Tallinnas

Aktsiainfo

Seisuga 30.06.2017 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 31,163 miljonit eurot (31.12.2016: 24,891 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 30.06.2017 oli 2 885 263 tükki (31.12.2016 2 385 263 tükki).



Seisuga 30.06.2017 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

- Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 15,0%
- Väärtpaberid OÜ, kellele kuulus ettevõttest 11,4%
- Esraven AS, kellele kuulus ettevõttest 11,3%

Juhtimine

2017. aasta esimesel poolaastal (30.03.2017) toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2016. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi 1 502 716 eurot ehk 0,63 eurot aktsia kohta. Erakorralisi üldkoosolekuid esimesel poolaastal ei toimunud.

11.04.2017 kinnitas fondi nõukogu aktsiate avaliku pakkumise prospekti ja otsustas suurendada fondi aktsiakapitali 5 000 000 euro võrra 500 000 uue aktsia emiteerimise teel. Aktsiaid pakuti üksnes fondi senistele aktsionäridele. Aktsiate pakkumishind oli 12,5431 eurot, millest aktsia nominaalväärtus moodustas 10 eurot. Aktsiate avalik pakkumine toimus ajavahemikul 18.04.2017 - 02.05.2017. Märkimisperioodil märgiti 1 903 927 aktsiat. 05.05.2017 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 1 403 927 liigmärgitud aktsiat. Emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 28 852 630 eurot.

Fondi nõukogu ja juhatuse liikmete osas muudatusi ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil ning fondi juhatuse liikmed on Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu.

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale valitseb ja käsutab fondi vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	6 kuud 2017	6 kuud 2016
€ tuhandetes			
Müügitulu	4,5	3 537	2 098
Müüdud teenuste kulu	6	-74	-71
Brutokasum		3 463	2 027
Turustuskulud	7	-216	-207
Üldhalduskulud	8	-933	-479
Muud äritulud	9	2 318	506
Ärikasum	4	4 632	1 847
Finantskulud	10	-260	-452
Kasum enne tulumaksu		4 372	1 395
Tulumaksukulu	11	-342	-183
Aruandeperioodi puhaskasum		4 030	1 212

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	3 198	3 192
Nõuded ja viitlaekumised	13	631	411
Ettemakstud kulud		34	33
Varud		98	0
Käibevara kokku		3 961	3 636
Pikaajalised nõuded	13	12	17
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	82 931	73 539
Materiaalne põhivara	14	38	37
Immateriaalne põhivara		4	5
Põhivara kokku		82 985	73 597
VARAD KOKKU		86 946	77 233
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	1 871	1 948
Tuletisinstrumentid	19	31	137
Võlad ja ettemaksed	17	1 961	619
Lühiajalised kohustused kokku		3 863	2 704
Laenukohustused	16	39 780	40 719
Muud pikaajalised võlad	17	438	383
Edukustasu kohustus	18	1 222	760
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	2 523	2 348
Pikaajalised kohustused kokku		43 963	44 210
Kohustused kokku		47 826	46 913
Aktiivkapital	20	28 853	23 853
Ülekurss	20	2 309	1 038
Kohustuslik reservkapital	20	293	75
Jaotamata kasum	21	7 665	5 355
Omakapital kokku		39 120	30 320
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		86 946	77 233

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	6 kuud 2017	6 kuud 2016
€ tuhandetes			
Puhaskasum		4 030	1 212
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud	10	260	452
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-2 316	-506
Edukustasu kohustuse muutus	8	461	98
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14	12	13
Tulumaksukulu	11	342	183
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-1 241	240
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 789	1 452
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-444	-202
Rahavood äritegevusest kokku		2 345	1 250
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-4 877	-12 775
Tütarettevõtete soetus	3	-841	38
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-5 718	-12 737
Saadud laenud	16	0	6 270
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	16	-1 025	-443
Makstud intressid		-356	-204
Aktsiate emiteerimine	20	6 272	11 038
Makstud dividendid	19	-1 503	-411
Makstud dividendide tulumaks		-9	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 379	16 249
RAHAVOOD KOKKU		6	4 762
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 192	1 984
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6	4 762
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 198	6 746

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes						
Saldo 01.01.2016	13 853	0	0	0	1 492	15 345
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	0	11 038
Makstud dividendid	0	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	0	-75	0
Tehingud omanikega kokku	10 000	1 038	75	0	-486	10 627
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	1 212	1 212
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	1 212	1 212
Saldo 30.06.2016	23 853	1 038	75	0	2 218	27 184
Saldo 31.12.2016	23 853	1 038	75	0	5 355	30 321
Aktsiate emiteerimine	5 000	1 272	0	0	0	6 272
Makstud dividendid	0	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	0	-218	0
Tehingud omanikega kokku	5 000	1 272	218	0	-1 721	4 769
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	4 030	4 030
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	4 030	4 030
Saldo 30.06.2017	28 853	2 310	293	0	7 664	39 120

Aktiikapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise poolaasta aruande lahutamatud osad.

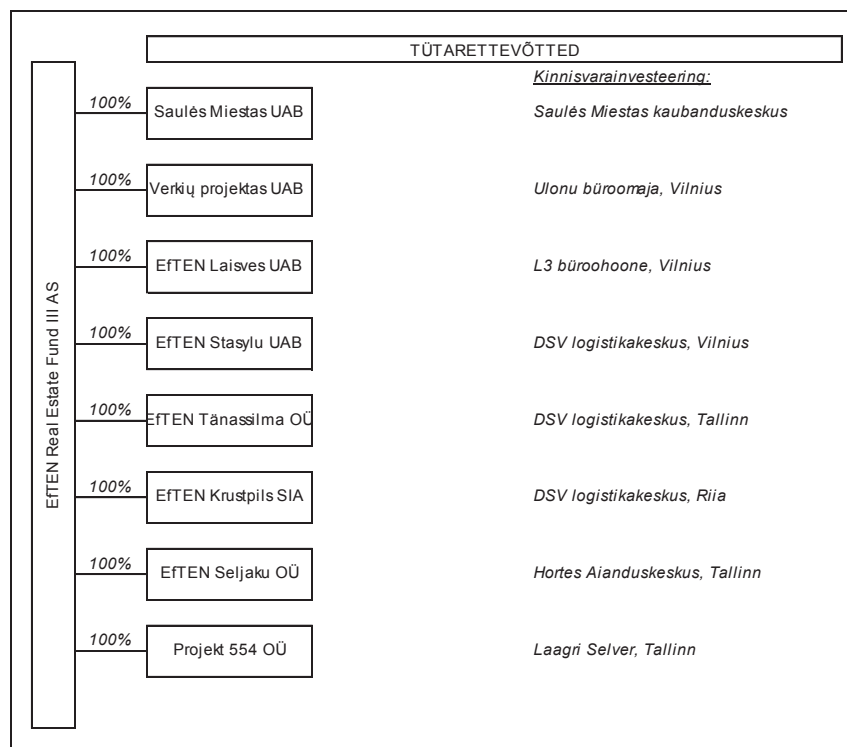
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 30.06.2017 lõppenud poolaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 22. augustil 2017. a.

EFTEN Real Estate Fund III AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 30.06.2017 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise poolaasta aruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on õeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtusel kinnisvarainvesteeringuid).

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. juulist 2017 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („*embedded*“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

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

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

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

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

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdnud kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitulu koosneb olulises osas üüritulust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks

nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmodeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadele varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitehingu põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

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

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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 järgmisi arvestusvaldkondi:

2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

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

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 15.

a) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed ning Läti ja Leedu juhtorganitesse kuuluvad maajuhid, kes juhivad kinnisvarainvesteeringuid lokaalselt. Igapäevasest majandustegevusest erinevate ning tehinguteks kinnisvarainvesteeringutega on vajalik tütarettevõtete nõukogu otsus, kusjuures nõukogudesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhtkonna liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

Kinnisvaraobjektid, mida Kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

2.2.3 Investeeringuettevõtte

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

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund III AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üürivate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üürimise m2 kohta, ühe m2 hind soetusel, kapitalisatsiooni määrad).

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment / riik	Eesti	Läti	Leedu
Büroopinnad	-	-	Ulonu büroohoone, Vilnius L3 büroohoone, Vilnius
Lao- ja tootmispinnad	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
Kaubanduspinnad	Hortes aianduskeskus, Laagri, Tallinn Laagri Selver, Tallinn	-	Saules Miestas kaubanduskeskus

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

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

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

Kontsernil on 2017. ja 2016. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulud kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele 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 kasumiaruande.

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 renditulu 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 renditulust (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute 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, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajaliseks. Samuti kajastatakse lühiajaliseks laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Edukustasukohustus

EFTEN Real Estate Fund III AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdnud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdnud objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

Läti ja Leedu tütarettevõtted

Lätis ja 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.

Välismaiste 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.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			30.06.2017	31.12.2016
Emaettevõte				
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	100	100
EFTEN Stasylu UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	100	100
EFTEN Krustpils SIA (endine EFTEN Maritim SIA)	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	100	-
Projekt 554 OÜ	Eesti	Laaqi Selver, Tallinn	100	-

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

27.05.2016 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Tānassilma OÜ, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 22.06.2016 ettevõtte maksti ettevõtte osakapitali lisaks 4 300 tuhat eurot. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada DSV logistikakeskus Tallinnas.

30.05.2016 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Stasylu UAB Leedus, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 22.06.2016 ettevõtte maksti ettevõtte osakapitali lisaks 3 005 tuhat eurot. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada DSV logistikakeskus Vilniuses.

22.06.2016 maksis EFTEN Real Estate Fund III AS 2015. aastal asutatud tütarettevõtte EFTEN Krustpils SIA (endine EFTEN Maritim SIA) osakapitali 1 830 tuhat eurot. Sissemakse tehti eesmärgiga soetada tütarettevõttesse DSV Logistikakeskus Riias.

13.10.2016 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Laisves UAB Leedus, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 26.10.2016 maksti ettevõtte osakapitali lisaks 3 010 tuhat eurot. Tütarettevõtte asutati eesmärgiga soetada L3 büroohoone Vilniuses.

19.04.2017 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Seljaku OÜ, makstes ettevõtte osakapitali 2,5 tuhat eurot. 29.05.2017 maksti ettevõtte osakapitali lisaks 1 240 tuhat eurot. Tütarettevõtte soetas 2017. aasta mai lõpus Hortese aianduskeskuse Laagris, Tallinnas.

19.05.2017 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Projekt 554 OÜ, makstes osaluse eest 841 tuhat eurot ning võttes üle nõudeid tütarettevõtte vastu summas 650 tuhat eurot. Tütarettevõttele kuulub kinnistu aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, kus 2017. aasta sügisel avatakse Selveri kauplusehoone. Tütarettevõtte eest kuulub selle aasta jooksul tasumisele veel 400 tuhat eurot. Projekt 554 OÜ õiglane väärtus on toodud allolevas tabelis:

	Õiglane väärtus
€ tuhandetes	
Raha	0
Nõuded ostjate vastu	7
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)	1 900
Võlad tarnijatele	-650
Muud võlad	-16
Netovara õiglane väärtus	1 241
Soetusmaksumus	1 241
Firmaväärtus	0

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo 6 kuud		Logistika 6 kuud		Kaubandus 6 kuud		Allokeerimata 6 kuud		Kokku 6 kuud	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	741	354	1 033	4	1 763	1 740	0	0	3 537	2 098
Eesti	0	0	487	0	22	0	0	0	509	0
Läti	0	0	209	0	0	0	0	0	209	0
Leedu	741	354	337	4	1 741	1 740	0	0	2 819	2 098
Äritegevuse netotulu, s.h	718	345	1 032	4	1 497	1 471	0	0	3 247	1 820
Eesti	0	0	487	0	21	0	0	0	508	0
Läti	0	0	209	0	0	0	0	0	209	0
Leedu	718	345	336	4	1 476	1 471	0	0	2 530	1 820
Ärikasum, s.h	1 219	687	1 154	-3	2 297	1 233	-38	-70	4 632	1 847
Eesti	0	0	538	-2	6	0	-38	-70	506	-72
Läti	0	0	209	-5	0	0	0	0	209	-5
Leedu	1 219	687	407	4	2 291	1 233	0	0	3 917	1 924
EBITDA, s.h	653	296	929	-3	1 246	1 228	-38	-70	2 790	1 451
Eesti	0	0	442	-2	6	0	-38	-70	410	-72
Läti	0	0	184	-5	0	0	0	0	184	-5
Leedu	653	296	303	4	1 240	1 228	0	0	2 196	1 528
Ärikasum									4 632	1 847
Neto finantskulu									-260	-452
Kasum ette tulumaksukulu									4 372	1 395
Tulumaksukulu (lisa 11)									-342	-183
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM									4 030	1 212

SEGMENTI VARAD

	Büroo 30.06		Logistika 30.06		Kaubandus 30.06		Kokku 30.06	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)								
Eesti	0	0	12 790	4 263	6 617	0	19 407	4 263
Läti	0	0	5 322	0	0	0	5 322	0
Leedu	18 772	8 490	8 550	8 455	30 880	28 580	58 202	45 525
Kinnisvarainvesteeringud kokku	18 772	8 490	26 662	12 718	37 497	28 580	82 931	49 788
Muud pikaajalised varad							55	73
Netovõlg							-44 628	-22 998
Muud lühiajalised varad							762	321
NETOVARA							39 120	27 184

2017. ja 2016. aasta I poolaastal ei teinud ärisegmentid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid 2017. aasta esimesel poolaastal on DSV Transport AS ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 14,9% ja 10,2% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%.

5 Müügitulu

6 kuud		
Tegevusalad	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	723	349
Üüritulu kaubanduspindadelt	1 427	1 392
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	1 032	4
Muud müügitulud	355	353
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	3 537	2 098

6 kuud		
Geograafilised piirkonnad	2017	2016
€ tuhandetes		
Eesti	509	0
Läti	209	0
Leedu	2 819	2 098
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	3 537	2 098

6 Müüdnud teenuste kulud

6 kuud		
	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-55	-61
Vara kindlustus	-2	0
Maamaks ja kinnisvaramaks	-16	0
Palgakulud, s.h maksud	0	-10
Muud müügitulud	-1	0
Müüdnud teenuste kulu kokku	-74	-71

7 Turustuskulud

6 kuud		
	2017	2016
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-1	0
Reklaam, reklaamüritused	-215	-207
Turustuskulud kokku	-216	-207

8 Üldhalduskulud

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-257	-124
Bürookulud	-27	-27
Palgakulud, s.h maksud	-100	-101
Konsultatsioonikulud	-39	-71
Depositooriumi kulud	-12	-8
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-461	-98
Muud üldhalduskulud	-25	-37
Amortisatsioonikulud (lisa 14)	-12	-13
Üldhalduskulud kokku	-933	-479

9 Muud äritulud

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	2 316	506
Muud tulud	2	0
Muud äritulud kokku	2 318	506

10 Finantskulud

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-366	-186
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-366	-186
	106	-266
Finantskulud kokku	-260	-452

11 Tulumaks

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu	-287	-131
Edasilükkunud tulumaksukulu	-55	-52
Tulumaksukulu kokku	-342	-183

2017. aasta tulumaksukulu summas 35 tuhat eurot on seotud Eesti ettevõtete dividendide väljamaksega- Ülejäänud tulumaksukulu 2017. ja 2016. aastal on seotud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 30.06.2017 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus ja Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 2 523 tuhat eurot (31.12.2016: 2 348 tuhat eurot) ning edasilükkunud tulumaksunõue summas 12 tuhat eurot (31.12.2016: 17 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

Algsaldo 01.01.2016	1 764
Edasilükkunud tulumaksukulu vähenemine seoses maksuamortisatsiooni ja raamatupidamisamortisatsiooni vahega	38
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2016. aasta I poolaastal	52
Saldo 30.06.2016	1 854
Saldo 31.12.2016	2 348
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2017. aasta I poolaastal	55
Edasilükkunud tulumaksukulu vähenemine seoses maksuamortisatsiooni ja raamatupidamisamortisatsiooni vahega	120
Saldo 30.06.2017	2 523

12 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	18	12
Sularaha	3 180	3 180
Raha ja raha ekvivalendid kokku	3 198	3 192

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	236	329
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	236	329
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	355	80
Muud viitlaekumised	40	1
Viitlaekumised kokku	395	81
Nõuded kokku	631	411

Pikaajalised nõuded

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksunõue	12	17
Pikaajalised nõuded kokku	12	17

14 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed matetriaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
€ tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2015	56	19	75
Soetusmaksumus 31.12.2015	57	19	76
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-1	0	-1
Ostud	6	0	6
Ümberklassifitseerimised	19	-19	0
Amortisatsioonikulu (lisa 8)	-13	0	-13
Jääkväärtus 30.06.2016	68	0	68
Soetusmaksumus 30.06.2016	82	0	82
Akumuleeritud amortisatsioon 30.06.2016	-14	0	-14

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed matetriaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
€ tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2016	36	0	36
Soetusmaksumus 31.12.2016	61	0	61
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-26	0	-26
Soetused	14	0	14
Amortisatsioonikulu (lisa 8)	-12	0	-12
Jääkväärtus 30.06.2017	38	0	38
Soetusmaksumus 30.06.2017	76	0	76
Akumuleeritud amortisatsioon 30.06.2017	-38	0	-38

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2017 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m2)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2017	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	27 508	30 880	36%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 550	10%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 790	15%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	5 402	5 322	6%
L3	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 595	9 642	11%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 000	9 130	11%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	3 509	3 509	4%
Laagri Hortes	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 108	4%
Kokku		70 837			76 820	82 931	95%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

2017. ja 2016. aasta I poolaastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2015	0	36 506	0	36 507
Soetused ja arendused	0	8 455	4 263	12 718
Kapitaliseeritud parendused	0	57	0	57
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	506	0	506
Saldo seisuga 30.06.2016	0	45 524	4 263	49 788

Saldo seisuga 31.12.2016	0	73 539	0	73 539
Soetused	1 609	3 108	0	4 717
Kapitaliseeritud parendused	0	459	0	459
Soetused äriühendustest (lisa 3)	1 900	0	0	1 900
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest ¹ (lisa 8)	0	2 316	0	2 316
Saldo seisuga 30.06.2017	3 509	79 422	0	82 931

¹ Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2017. aasta I poolaastal põhjustas olulises osas turutehingute kapitalisatsioonimäärade langus ning diskontomäärade langus osades investeeringutes tulenevalt madalatest intressimääradest, kuid samuti ka rahavooprognooside paranemine.

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

	6 kuud	
30. juuni seisuga või poolaasta kohta	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	3 182	1 745
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-74	-71
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	79 422	45 524

Kõik EFTEN Real Estate Fund III AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks (lisa 16).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2017 ja 31.12.2016 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringute väärtus seisuga 30.06.2017 summas 3 509 tuhat eurot, kus kasutati bilansipäevallähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 30.06.2017:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	18 772	Diskonteeritud rahavood	1 347	7,9%	7,5%-8%	11,0
Lao- ja tootmispinnad	26 662	Diskonteeritud rahavood	2 173	8,5%-8,6%	8,0%	5,5
Kaubanduspinnad	33 988	Diskonteeritud rahavood	3 131	7,9%-8,9%	8,15%-8,25%	10,8
Kokku	79 422					

Seisuga 31.12.2016:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskonto-määr	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m2
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	18 060	Diskonteeritud rahavood	1 399	7,9%-8,6%	7,5%-8%	10,9
Lao- ja tootmispinnad	26 139	Diskonteeritud rahavood	2 062	8,1%-8,6%	7,9%-8%	5,2
Kaubanduspinnad	29 340	Diskonteeritud rahavood	2 859	8,6%	8,5%	11,9
Kokku	73 539					

Sõltumatu eksperdi 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;

- Kapitalisatsioonimäär: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib **seisuga 30.06.2017** Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 530	1 540	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	20 100	19 690	19 290
					0,0%	19 150	18 772	18 390
					0,5%	18 330	17 960	17 600
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 333	2 324	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	28 628	28 010	27 417
					0,0%	27 241	26 662	26 098
					0,5%	26 019	25 459	24 922
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 140	3 130	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	36 220	35 480	34 780
					0,0%	34 680	33 988	33 300
					0,5%	33 310	32 640	32 000

Seisuga 31.12.2016

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 470	1 590	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	19 330	18 940	18 570
					0,0%	18 440	18 060	17 710
					0,5%	17 650	17 300	16 950
Lao- ja tootmispinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 304	2 463	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	28 105	27 488	26 904
					0,0%	26 718	26 139	25 575
					0,5%	25 488	24 947	24 411
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 730	2 930	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	31 200	30 580	29 980
					0,0%	29 930	29 340	28 760
					0,5%	28 800	28 320	27 680

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendit (lisa 19).

16 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2017 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 346	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 880	39,2%
SEB	Leedu	5 500	5 256	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 550	13,4%
SEB	Läti	3 323	3 193	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	5 322	8,2%
SEB	Eesti	7 950	7 636	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 790	19,5%
SEB	Leedu	5 620	5 434	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 642	13,9%
SEB	Leedu	5 200	4 849	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 130	12,4%
Kokku		44 093	41 714				76 314	106,6%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 19.

Seisuga 31.12.2016 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2016	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.2016	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 680	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	29 340	51,7%
SEB	Leedu	5 500	5 375	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 420	17,7%
SEB	Läti	3 323	3 264	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	5 049	10,8%
SEB	Eesti	7 950	7 808	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 670	25,8%
SEB	Leedu	5 620	5 551	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses		
SEB	Leedu	92	92	27.04.17	1,80%		9 230	18,6%
SEB	Leedu	5 200	4 967	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	8 830	16,4%
Kokku		44 185	42 737				73 539	141,0%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	1 888	1 965
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-17	-17
Lühiajalised laenukohustused kokku	1 871	1 948

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku	41 651	42 667
sh. kohustuste lühiajaline osa	1 871	1 948
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	39 780	40 719
Pangalaenud	39 826	40 773
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-46	-54

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	1 888	1 965
2-5 aastat	39 826	40 773

	6 kuud	
Laenukohustuste rahavood	2017	2016
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	42 667	20 730
Saadud pangalaenud	0	6 270
Pangalaenude annuiteetmaksed	-1 025	-443
Kapitaliseeritud lepingutasud	9	-39
Saldo perioodi lõpus	41 651	26 518

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	932	0
Muud võlad tarnijatele	205	177
Võlad tarnijatele kokku	1 137	177
Võlad väärtpaberitehingutest (lisa 3)	400	0
Muud võlad kokku	400	0
Käibemaks	102	117
Ettevõtte tulumaks	90	75
Üksikisiku tulumaks	3	5
Sotsiaalmaks	4	13
Maamaks, kinnisvaramaks	23	54
Maksuvõlad kokku	222	264
Võlad töövõtjatele	18	23
Üürnike tagatisrahad	73	137
Muud viitvõlad	86	11
Viitvõlad kokku	177	172
Saadud ostjate ettemaksed	24	6
Muud ettemakstud tulud	1	0
Ettemaksed kokku	25	6
Võlad ja ettemaksed kokku	1 961	619

Pikaajalised võlad

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	438	383
Muud pikaajalised võlad kokku	438	383

Võlgade kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 19.

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 30.06.2017 arvestanud edukustasu kohustust summas 1 222 tuhat eurot (31.12.2016: 760 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 30.06.2017 ja 31.12.2016. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

19 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. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 10.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	12	3 198	3 192
Nõuded ostjate vastu	13	236	329
Finantsvarad kokku		3 434	3 522
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	41 651	42 667
Võlad tarnijatele	17	1 137	177
Üürnike tagatisrahad	17	511	520
Viitvõlad	17	104	34
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		43 403	43 398
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumentid (intressivahetuslepingud)		31	137
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		31	137
Finantskohustused kokku		43 434	43 535

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 kinnisvarainvesteeringute 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 intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

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

Seisuga 30.06.2017 on Kontserni laenulepingutest 48% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,70% kuni 1,75% pluss 3 kuu EURIBOR) ning 52% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 73% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu Euribor kõikus 2017. aasta I poolaastal tasemel -0,332% kuni -0,318% (2016 I poolaasta: -0,286% kuni -0,132%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 1,4 baaspunkti (2016 I poolaasta: 15,4 baaspunkti). Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 4-7 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS juhtkond 2016. aastal katta laenuportfelli pikaajalise ujuva intressimäära suurenemise riski läbi osalise laenuportfelli ujuva intressimäära (3-kuu Euribori) fikseerimise. Risk otsustati maandada intressiswapi lepinguga, kus tütarettevõtte laenulepingu ujuv intressimäär vahetati fikseeritud intressimäära vastu. Intressiswapi lepingud otsustati sõlmida, arvestades kolme järgmist tingimust:

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda enne fondi tähtaega (s.o enne 2025. aastat);
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Real Estate Fund III konsolideeritud laenuportfelli;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2016. aastal intressiswapi leping nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORI tasemel 0,35%. intressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2023. aastal, kusjuures intressivahetuslepingu kvartaalseid makseid hakatakse tegema 2018. aasta kevadel.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 30.06.2017 oli negatiivne summas 31 tuhat eurot (31.12.2016: negatiivne summas 137 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 55% (31.12.2016: 58%) ning võla kattekordaja 2,1 (31.12.2016: 2,1).

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

Seisuga 30.06.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	Kokku
€ tuhandetes					
Intressikandvad võlakohustused	157	473	1 269	39 815	41 714
Intressimaksud	58	173	452	1 593	2 276
Võlad hankijatele	1 137	0	0	0	1 137
Üürnike tagatisrahad	49	0	24	438	511
Viitvõlad	104	0	0	0	104
Finantskohustused kokku	1 505	646	1 745	41 862	45 758

Seisuga 31.12.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	154	556	1 246	40 781	0	42 738
Intressimaksed	60	178	463	2 009	0	2 709
Võlad hankijatele	177	0	0	0	0	177
Üürnike tagatisrahad	4	18	116	289	94	520
Viitvõlad	34	0	0	0	0	34
Finantskohustused kokku	430	751	1 825	43 079	94	46 178

Käibekapitali aruanne

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	3 198	3 192
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	631	411
Ettemakstud kulud	34	33
Varud	98	0
Käibevara kokku	3 961	3 636
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	-1 871	-1 948
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 17)	-1 992	-756
Lühiajalised kohustused kokku	-3 863	-2 704
Käibekapital kokku	98	932

Kontserni käibekapital on seisuga 30.06.2017 98 tuhat eurot (31.12.2016: 932 tuhat eurot). Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate kohustuste täitmiseks.

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. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	30.06.2017	31.12.2016
Aegumata	189	287
Aegunud, s.h	47	42
Kuni 30 päeva	30	42
30-60 päeva	12	0
Üle 60 päeva	5	0
Nõuded ostjate vastu kokku	236	329

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	3 198	3 192
Nõuded ostjate vastu	236	329
Maksimaalse krediidirisk kokku	3 434	3 521

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

Reiting	Saldo 30.06.2017
A1	1 686
A1	1 490
A1	4

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 75% investeeritud omakapitali väärtusest. Oma esimese tegevusperioodi (mai-detsember 2015) kasumist jaotas EFTEN Real Estate Fund III AS dividende summas 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi sissemakstud aktsiakapitalist. 2016. aasta kasumist tegi EFTEN Real Estate Fund III AS juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada dividendideks 1 503 tuhat eurot, mis on 6% fondi sissemakstud aktsiakapitalist.

Kapitalisatsiooni aruanne

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 16)	1 888	1 965
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 17)	1 975	739
Kokku lühiajalised kohustused	3 863	2 704
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 16)	39 826	40 773
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 17)	4 137	3 437
Kokku pikaajalised kohustused	43 963	44 210
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 20)	31 162	24 890
Reservid	293	75
Jaotamata kasum (lisa 21)	7 665	5 355
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	39 120	30 320
Kokku kohustused ja omakapital	86 946	77 233

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 16.

Netovõla aruanne

	30.06.2017	31.12.2016
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	3 198	3 192
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
Likviidsed varad kokku	3 198	3 192
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 16)	1 888	1 965
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	-1 310	-1 228
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 16)	39 826	40 773
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	39 826	40 773
Netovõlad kokku	-41 136	-42 001

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 30.06.2017 ega 31.12.2016 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 15). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

20 Aktsiakapital

EfTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga oli 30.06.2017 28 853 tuhat eurot (31.12.2016: 23 853 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 30.06.2017 seisuga 2 885 263 aktsiast (31.12.2016: 2 385 263 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2016: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

2017. aasta mais emiteeris EfTEN Real Estate Fund III AS 500 000 uut aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tehti sissemakseid kokku 6 272 tuhande euro ulatuses (sh 1 272 tuhat eurot moodustas ülekurs).

2016. aastal emiteeris EfTEN Real Estate Fund III AS 1 000 000 uut aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot. Aktsiakapitali suurendamisel tehti sissemakseid kokku 11 038 tuhande euro ulatuses (sh 1 038 tuhat eurot moodustas ülekurs).

2017. aasta märtsis kandis EfTEN Real Estate Fund III AS 2016. aasta koondkasumist 5%, s.o 218 tuhat eurot (2016: 75 tuhat eurot), kohustuslikku reservkapitali.

EfTEN Real Estate Fund III AS aktsiakasumi aruanne:

	6 kuud	
	2017	2016
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	4 030	1 212
Kaalutud keskmine aktsiate arv poolaasta jooksul, tk	2 526 930	1 772 003
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,59	0,68

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne on toodud aruande lisas 26.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	7 665	5 355
Potentsiaalne tulumaksukohustus	1 533	1 071
Dividendidena on võimalik välja maksta	6 132	4 284

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2017 ning 31.12.2016.

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.

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2017. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 257 tuhat eurot (2016 I poolaasta: 124 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2017. ega 2016. aasta I poolaastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil on üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 100 tuhande euro ulatuses (2016 I poolaastal: 101 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele ei ole tasusid arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Müügitulu	0	0
Brutokasum	0	0
Üldhalduskulud	-40	-72
Ärikasum	-40	-72
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	4 050	1 254
Intressitulud	33	28
Intressikulud	-8	0
Kasum enne tulumaksu	4 035	1 210
Dividendide tulumaksukulu	-9	0
Aruandeperioodi puhaskasum	4 026	1 210

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	1 042	598
Nõuded ja viitlaekumised	1 995	162
Käibevara kokku	3 037	759
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	35 031	28 265
Pikaajalised nõuded	1 960	1 800
Põhivara kokku	36 991	30 065
VARAD KOKKU	40 028	30 824
Laenukohustused	500	500
Võlad	411	3
Lühiajalised kohustused kokku	911	503
Kohustused kokku	911	503
Aktsiakapital	28 853	23 853
Ülekurs	2 309	1 038
Kohustuslik reservkapital	293	75
Jaotamata kasum	7 662	5 356
Omakapital kokku	39 117	30 321
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	40 028	30 824

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	6 kuud	
	2017	2016
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	4 026	1 210
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-25	-28
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-2 582	-843
Saadud dividendid	-1 468	-411
Ettevõtte tulumaksukulu	9	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-4 066	-1 282
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-40	-72
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	3	-13
Rahavood äritegevusest kokku	-37	-85
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-3 784	-9 102
Antud laenud	-2 020	-357
Antud laenude tagasimaksed	50	0
Saadud intressid	6	0
Saadud dividendid	1 468	1 211
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-4 280	-8 248
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-1 502	-411
Makstud dividendide tulumaks	-9	0
Aktsiate emiteerimine	6 272	11 038
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	4 761	10 627
RAHAVOOD KOKKU	444	2 294
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	598	548
Raha ja raha ekvivalentide muutus	444	2 294
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 042	2 841

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2015	13 853	0	0	1 493	15 346
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Dividendide maksmine	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	1 210	1 210
Saldo 30.06.2016	23 853	1 038	75	2 217	27 183
Saldo 31.12.2016	23 853	1 038	75	5 357	30 323
Aktsiate emiteerimine	5 000	1 271	0	0	6 271
Dividendide maksmine	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	4 026	4 026
Saldo 30.06.2017	28 853	2 309	293	7 662	39 117

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	30.06.2017	31.12.2016
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	39 117	30 323
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-35 031	-28 265
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	35 034	28 261
Kokku	39 120	30 320

27 Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt. 2017. aasta juulis, sõlmisid kaks Kontserni tütaretevõtet Eestis seoses uute kinnisvarainvesteeringute tegemisega kaks laenulepingut kogusummas 4,8 miljonit eurot intressimääraga 1,4%-1,817% aastas. Laenulepingute tagasimakse tähtaeg on 2022. aastal.

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EfTEN Real Estate Fund III AS 2017. a poolaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Viljar Arakas

Juhatus liige

Tõnu Uustalu

Juhatus liige