

Konsolideeritud poolaasta aruanne 2016

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2016

Aruandeperioodi lõpp: 30.06.2016

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise poolaasta aruandele	12
1 Üldine informatsioon	12
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	12
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	12
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest	13
3 Tütarettevõtted	19
4 Müügitulu	19
5 Müüdnud teenuste kulud	19
6 Turustuskulud	19
7 Üldhalduskulud	20
8 Muud äritulud	20
9 Finantskulud	20
10 Tulumaks	20
11 Raha ja raha ekvivalendid	21
12 Nõuded ja viitlaekumised	21
13 Materiaalne põhivara	22
14 Kinnisvarainvesteeringud	22
15 Laenukohustused	24
16 Võlad ja ettemaksed	25
17 Edukustasu kohustus	26
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	26
19 Aktsiakapital	29
20 Tingimuslikud kohustused	29
21 Tehingud seotud osapooltega	30
22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	30
23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	31
24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	32
25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
26 Bilansipäevajärgsed sündmused	33
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta I poolaasta aruandele	34

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS on esimene EFTEN Capital AS juhtimise all tegutsev kinnisvarainvesteeringutele spetsialiseerunud investeerimisfond, mille aktsiaid pakutakse muuhulgas ka jaeinvestoritele. Fondil on 30.06.2016 seisuga kolm kinnisvarainvesteeringut Leedus, millele 2016. aasta juulis lisandus kaks logistikasektori kinnisvarainvesteeringut Riias ja Tallinnas. 2016. aasta poolaasta lõpu seisuga on fondi kinnisvarainvesteeringute maht 49,8 miljonit eurot, millele juulis lisandus läbi uute soetuste 13,2 miljonit eurot.

Kontserni 2016. aasta esimese poolaasta müügitulu oli kokku 2,098 miljonit eurot (2015 I poolaasta: null eurot) ning puhaskasum samal perioodil oli 1,212 miljonit eurot (2015 I poolaasta: -23 tuhat eurot). Esimesel poolaastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 0,408 miljonit eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2016. aasta I poolaastal 97%, seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud samal perioodil kokku kõigest 3% müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aasta I poolaastal müügitulust 31,4%.

	6 kuud 2016
<i>€ miljonites</i>	
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	2,098
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,278
Intressikulud ja intressitulud	-0,452
Neto üüritulu miinus finantskulud	1,368
Valitsemistasud	-0,124
Muud tulud ja -kulud	-0,256
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	0,987

Kontserni varade maht oli seisuga 30.06.2016 56,927 miljonit eurot (31.12.2015: 38,897 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 49,788 miljonit eurot (31.12.2015: 36,506 miljonit eurot).

	30.06.2016	31.12.2015
€ miljonites		
Kinnisvarainvesteeringud	49,788	36,506
Muud pikaajalised varad	0,073	0,080
Käibevara, v.a raha	0,320	0,327
Netovõlg	-22,997	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	27,184	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, sentides	11,3961	11,0772
Aktsiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	24,890	13,853
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	19,669	12,398
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	5,222	1,455

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto) dividendideks. 2016. aasta kevadel otsustas EFTEN Real Estate Fund III üldkoosolek jagada 2015. aasta kasumist netodividendideks 411 tuhat eurot, s.o 3% aktsiate nominaalväärtusest.

Olulisimad tootlushäitajad:

12 kuu kohta	30.06.2016	31.12.2015
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x100	11,4	19,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100	5,1	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹)x100	15,7	21,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,8	2,8

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2016. aasta poolaasta lõpu seisuga on Kontsernil kolm ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 45,526 miljonit eurot (31.12.2015: 36,506 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 43,351 miljonit eurot (31.12.2015: 35,107 miljonit eurot). Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 62,8%; 1 investeering
- büroopinnad 18,6%; 1 investeering
- logistika 18,6%; 1 investeering

Bilansipäevajärgselt, 2016. aasta juulis, soetas EFTEN Real Estate Fund III kaks uut logistikakeskust, mis tõstis logistikasektori osakaalu kogu portfellis 41%-ni. Kaubanduspindade osakaal jäi soetuste järgselt 45% tasemele ning büroopindade osakaal vastavalt 13% tasemele.

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 30.06.2016	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastas (€ tuhandetes)	Täituvus, %
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	20 693	2 830	89
Kaubandus kokku		20 693	2 830	89
Ulonu büroohoone	100	5 174	687	100
Büroo kokku		5 174	687	100
DSV logistikakeskus	100	11 687	669	100
Logistika kokku		11 687	669	100



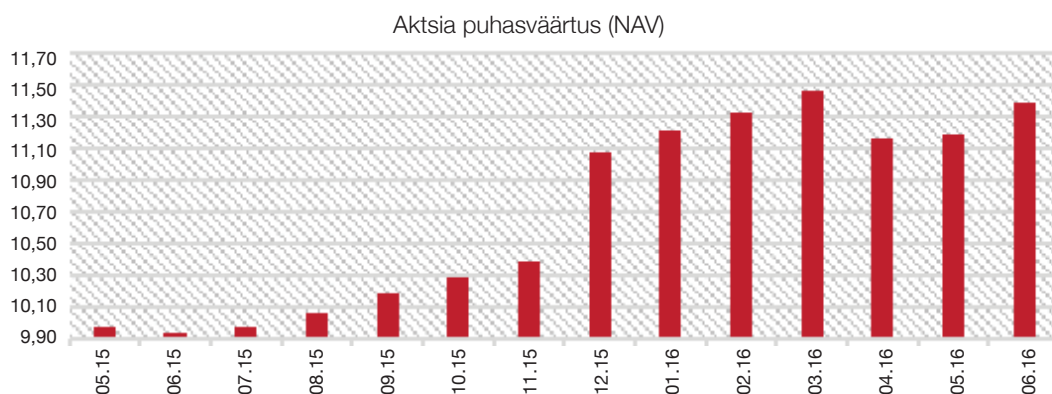
DSV logistikakeskus Tallinnas

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,8 aastat ning seisuga 30.06.2016 on Kontsernil kokku 246 üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 56,4% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Suurimad üürnikud	% konsolideeritud üüritulust
DSV Transport UAB	16,80%
RIMI Lietuva, UAB	11,50%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	5,10%
PST Group	3,50%
LPP Lithuania, UAB	2,70%
UAB Synergium	2,30%
Drogas, UAB	2,00%
Eurovaistinė, UAB	1,90%
New Yorker Lietuva, UAB	1,90%
Topo grupe, UAB	1,80%
Amber food, UAB	1,60%
SPORTLAND LT, UAB	1,60%
Baltika Lietuva, UAB	1,30%
UAB Columbus Lietuva	1,30%
Deichmann avalynė, UAB	1,20%
Ülejäänud	43,60%

Aktiainfo

Seisuga 30.06.2016 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 24,891 miljoni euro ulatuses (31.12.2015: 13,853 miljoni euro ulatuses) ning aktsiate arv seisuga 30.06.2016 oli 2 385 263 tükki (31.12.2015: 1 385 263 tükki).



Seisuga 30.06.2016 ei kuulunud ühelegi EFTEN Real Estate Fund III aktsionärile üle 10% fondi aktsiatest. Seisuga 31.12.2015 oli EFTEN Real Estate III AS-i üks üle 10%-lise osaluselga aktsionär – Greatway OÜ, kellele kuulus ettevõttest 18,6%.

Väljavaated 2016. aastale

2016. aasta esimene poolaasta on Balti ärikinnisvaraturul möödunud sarnases tempos kui aasta varem. CBRE hinnangul on 2016. aasta esimesel poolaastal tehtud Balti riikide turul tehinguid rahalises mahus küll 15% võrra vähem kui mullu – kokku 19 tehingut kogumahus 353 miljonit eurot, kuid hetkel juba teadaolevad teise poolaasta suuremad tehingud viivad tõenäoliselt kogu aastase tehingute mahu samale tasemele, mis oli 2015. aastal - 2015. aasta oli Balti riikide ärikinnisvaraturu rekordaasta kui tehingute kogu maht jõudis 1,3 miljardi euron. Peamised investorid on kohapealsed kinnisvarafondid, kes on Balti riikides tegutsenud aastaid. Uute välisinvestorite tulekut hoiab tagasi eeskätt jätkuv ebakindlus Balti riikide julgeolekuolukorra pärast.

Tänu kestvale nullintressi keskkonnale, kus intressimäärde kasvuootused on lükkunud taas kaugemale tulevikku, alanevad järjest ka Balti riikide ärikinnisvara tootlusmäärad, mis viivad kinnisvarahinnad tõusule. 2016. aasta esimese poolaasta jooksul on turu prime yield alanenud keskmiselt 50 baaspunkti võrra allapoole, tuues kaasa kinnisvarahindade kasvu. Teisalt äärmiselt soodne pangalaenu finantseerimise keskkond, kus laenumarginaalid on Balti riikides isegi madalamad kui Skandinaavias, on tootlusmäärade ja laenuintressi vahe (spread) jätkuvalt ajaloo suurim, mis tagab tugeva dividendivoo investoritele. Kinnisvarahindade edasist kasvu tingib tootlusmäärade alanemine, mitte üürimäärade kasv. Üürimäärade kasvu hoiab tagasi uute pindade pakkumise suurenemine ja deflatsiooniline majanduskeskkond.

Juhtimine

2016. aasta esimesel poolaastal korraldati teine fondi aktsiate avalik pakkumine ja otsustati emiteerida 1 000 000 uut 10 eurose nimiväärtusega lihtaktsiat. Aktsiate pakkumishind oli 11,0378 eurot. Aktsiate avalik pakkumine toimus 30.03. – 15.04.2016. Märkimisperioodil märgiti 1 353 130 aktsiat ehk emissioon märgiti üle 1,35 kordselt. 19.04.2016 nõukogu otsusega määrati aktsiate jaotus ja tühistati 353 130 liigmärgitud aktsiat. Emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 23 852 630 eurot.

25.04.2016 toimus aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2015. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividendi 411 000 eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid ei ole esimesel poolaastal toimunud.

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

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

Fondi depositooriumiks on Swedbank AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4	2 098	0
Müüdnud teenuste kulu	5	-71	0
Brutokasum		2 027	0
Turustuskulud	6	-207	0
Üldhalduskulud	7	-479	-23
Muud äritulud	8	506	0
Ärikasum		1 847	-23
Finantskulud	9	-452	0
Kasum enne tulumaksu		1 395	-23
Tulumaksukulu	10	-183	0
Aruandeperioodi puhaskasum		1 212	-23

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	11	6 746	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	12	269	295
Ettemakstud kulud		51	32
Käibevara kokku		7 067	2 311
Kinnisvarainvesteeringud	14	49 788	36 506
Materiaalne põhivara	13	68	75
Immateriaalne põhivara		5	5
Põhivara kokku		49 861	36 586
VARAD KOKKU		56 928	38 897
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	937	884
Võlad ja ettemaksed	16	612	400
Lühiajalised kohustused kokku		1 548	1 285
Laenukohustused	15	25 581	19 845
Muud pikaajalised võlad	16	382	378
Edukustasu kohustus	17	378	280
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	1 855	1 764
Pikaajalised kohustused kokku		28 195	22 268
Kohustused kokku		29 744	23 552
Aksiakapital	19	23 853	13 853
Ülekurss	19	1 038	0
Kohustuslik reservkapital		75	0
Jaotamata kasum	20	2 218	1 492
Omakapital kokku		27 184	15 345
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		56 927	38 897

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	I poolaasta	
		2016	2015
€ tuhandetes			
Puhaskasum		1 212	-23
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud	9	452	0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-506	0
Edukustasu kohustuse muutus	7	98	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13	13	0
Tulumaksukulu	10	183	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		240	0
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		1 452	-23
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-202	0
Rahavood äritegevusest kokku		1 250	-23
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-12 775	0
Tütaretevõtete soetus	12	38	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-12 737	0
Saadud laenud		6 270	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed		-443	0
Makstud dividendid	18	-411	0
Makstud intressid		-205	0
Aktsiate emiteerimine	19	11 038	3 360
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		16 249	3 360
RAHAVOOD KOKKU		4 762	3 337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	1 984	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 762	3 337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	6 746	3 337

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 06.05.2015	0	0	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	3 360	0	0	0	3 360
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-23	-23
Saldo 30.06.2016	0	0	0	-23	3 337
Saldo 31.12.2015	13 853	0	0	1 492	15 345
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Dividendide jaotamine	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	1 212	1 212
Saldo 30.06.2016	23 853	1 038	75	2 218	27 184

Aktiikapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 18, 19 ja 20.

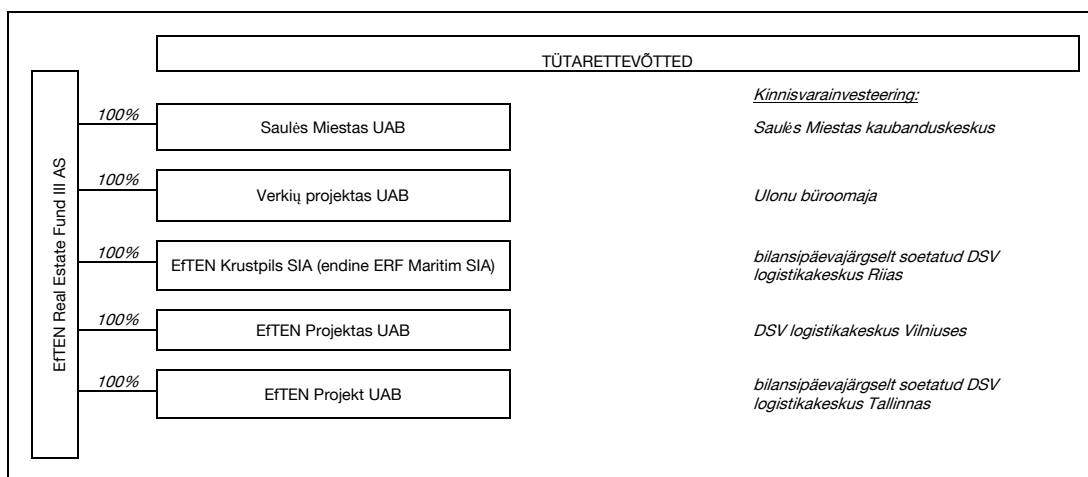
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE POOLAASTA ARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 30.06.2016 lõppenud konsolideeritud raamatupidamise poolaasta aruanne on allkirjastatud juhatusel poolt 30. augustil 2016. a.

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

EFTEN Real Estate Fund III AS omab seisuga 30.06.2016 kolme 100%-list tütarettevõtet Leedus, ühte 100%-list tütarettevõtet Lätis ning ühte 100%-list tütarettevõtet Eestis. Tütarettevõtete kohta on toodud täpsem informatsioon lisas 3.



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses 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 2016 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.

Võlainstrumentide 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. Võlainstrumentid, 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.

Omakapitaliinstrumentid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemissesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemissesmärgil, 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 ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt 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 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 arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt 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.

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.

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

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad 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. Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Bilansipäeva seisuga oli kontsernil üks kinnisvarainvesteering, mille õiglase väärtuseks võeti tema soetusmaksumus tulenevalt sellest, et tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel bilansipäeva lähedal. Peale kinnisvarainvesteeringu ostu-müügi tehingu toimumist ei ole kontserni juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi kinnisvaraturul, millest tulenevalt peaks õiglane väärtus olema oluliselt muutunud.

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

b) 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 juhtimisettevõtete juhtorganitesse kuuluvad maajuhid, kes juhivad kinnisvarainvesteeringuid lokaalselt. Igapäevases majandustegevusest erinevate ning tehinguteks kinnisvarainvesteeringutega on vajalik tütarettevõtete nõukogu otsust, 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 edasise kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

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

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

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund III AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil 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 muutuvale 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 kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) 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 seisuga 30.06.2016 finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära vahetuslepinguid, 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 vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

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

Kontsern kajastab tuletisinstrumente õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

- Masinad ja seadmed	7-10%
- Sisustus	15-20%
- Arvutid	20-33%

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

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

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 klassifitseeritakse 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 kulusi. 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 kuuluvas 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 lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Edukustasukohustus

EFTEN 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 müüdüd objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdüd 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 7).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja tütarettevõtted Eestis

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, %	
			30.06.2016	31.12.2015
Emaettevõtte				
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
EFTEN Krustpils SIA (endine ERF Maritim SIA)	Läti	bilansipäevajärgselt soetatud DSV logistikahoone Riias	100	100
Saulės Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saulės Miestas	100	100
Verkių projektas UAB	Leedu	Ulonu böroohoone	100	100
EFTEN Projekt OÜ	Eesti	bilansipäevajärgselt soetatud DSV logistikahoone Tallinnas	100	-
EFTEN projektas UAB	Leedu	DSV logistikahoone Vilniuses	100	-

Kõik Kontserni tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute üürile andmisega. Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

2016. aasta mais asutas EFTEN Real Estate Fund III AS kaks uut 100%-list tütarettevõtet Eestis ja Leedus. Mõlema tütarettevõtte osakapitali maksti asutamisel 2,5 tuhat eurot. Seoses soetatavate kinnisvarainvesteeringutega maksis EFTEN Real Estate Fund III AS EFTEN Krustpils SIA, EFTEN projektas UAB ja EFTEN Projekt OÜ osakapitali lisaks 9 135 tuhat eurot.

4 Müügitulu

Tegevusalad	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	349	0
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	1 392	0
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	4	0
Muud müügitulud	354	0
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	2 098	0

Kogu Kontserni 2016. aasta I poolaasta müügitulu on teenitud Leedus.

5 Müüdnud teenuste kulud

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-58	0
Parenduskulud	-3	0
Palgakulud, s.h maksud	-10	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-71	0

6 Turustuskulud

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Reklaam, reklaamüritused	-207	0
Turustuskulud kokku	-207	0

7 Üldhalduskulud

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 21)	-124	0
Bürookulud	-26	0
Palgakulud, s.h maksud	-101	0
Konsultatsioonikulud	-79	-23
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-98	0
Muud üldhalduskulud	-37	0
Amortisatsioonikulud (lisa 13)	-13	0
Üldhalduskulud kokku	-479	-23

8 Muud äritulud

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	506	0
Muud äritulud kokku	506	0

9 Finantskulud

	I poolaasta	
Finantskulud	2016	2015
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-186	0
Intressideriivide õiglase väärtuse muutus (lisad 16, 18)	-186	0
	-266	0
Finantskulud kokku	-452	0

10 Tulumaks

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Tulumaksukulu	-131	0
Edasilükkunud tulumaksukulu	-52	0
Tulumaksukulu kokku	-183	0

Tulumaksukulu 2016. aastal on seotud Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 30.06.2016 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 854 tuhat eurot (31.12.2016: 1 764 tuhat eurot) seoses Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ning maksustamise väärtuse vahega. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil (st hiljem kui aasta pärast). Edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestus aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

Algsaldo 31.12.2015	1 764
Edasilükkunud tulumaksukulu vähenemine seoses maksuamortisatsiooni ja raamatupidamisamortisatsiooni vahega	38
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	52
Saldo 30.06.2016	1 855

11 Raha ja raha ekvivalendid

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Sularaha	13	8
Nõudmiseni hoiused (lisa 18)	6 734	1 977
Raha ja raha ekvivalendid kokku	6 746	1 984

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	243	300
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-46
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 18)	243	253
Muud lühiajalised nõuded	0	38
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	38
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	25	3
Muud viitlaekumised	2	1
Viitlaekumised kokku	27	4
Nõuded kokku	269	295

Kontsernil oli seisuga 31.12.2015 nõue detsembris soetatud tütarettevõtte osaluse soetusmaksumuse tagasimakse osas osaluse müüja vastu summas 38 tuhat eurot. Nõue laekus 2016. aasta jaanuaris.

13 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
€ tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2015	56	19	75
Soetusmaksumus 31.12.2015	57	19	76
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2015	-1	0	-1
Ostud	6	0	6
Ümberklassifitseerimine	19	-19	0
Aruandeperioodi amortisatsioon (lisa 7)	-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

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 30.06.2016 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m2)	Kasulik pind (m2)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 30.06.2016	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€ tuhandetes								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	21 094	19 881	2007	08.2015	26 896	28 580	50%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	64 149	11 687	2005	06.2016	8 455	8 455	15%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	2 200	5 174	2012	12.2015	8 000	8 490	15%
Kokku			36 742			43 351	45 525	80%

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

	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2015	36 506	0	36 506
Soetused ja arendused	8 455	4 263	12 718
Kapitaliseeritud parendused	57	0	57
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	506	0	506
Saldo seisuga 30.06.2016	45 525	4 263	49 788

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

	I poolaasta	
Bilansipäeva seisuga või perioodi kohta	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	1 744	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-71	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	45 525	0

Kõik EFTEN Real Estate Fund III AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 30.06.2016 ja 31.12.2015 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on seisuga 30.06.2016 kasutatud järgmiseid eelduseid:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	8 490	Diskonteeritud rahavood	687	7,9%	7,5%	11,3
Logistikapinnad	8 455	Diskonteeritud rahavood	669	8,5%	7,9%	4,8
Kaubanduspinnad	28 580	Diskonteeritud rahavood	2 831	9,0%	8,5%	11,8
Kokku	45 525		4 187			

Seisuga 31.12.2015:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsioonimäär	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroopinnad	8 000	Tehinguhinnas	693	8,9%	8,0%	11,2
Kaubanduspinnad	28 506	Diskonteeritud rahavood	2 727	9,0%	8,5%	11,1
Kokku	36 506					

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 30.06.2016 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 väljumis- tootlikkuses	Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglane väärtus			
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-750	800	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	9 117	8 930	8 749
					0,0%	8 668	8 490	8 321
					0,5%	8 413	8 109	7 946
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-650	696	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	9 031	8 851	8 675
					0,0%	8 628	8 455	8 291
					0,5%	8 207	8 111	7 952
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 646	2 847	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	30 386	29 785	29 200
					0,0%	29 151	28 580	28 021
					0,5%	28 053	27 505	26 972

Seisuga 31.12.2015:

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%	-658	704	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	8 534	8 365	8 200
					0,0%	8 161	8 000	7 843
					0,5%	7 831	7 678	7 528
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 529	2 721	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	30 305	29 707	29 124
					0,0%	29 076	28 506	27 951
					0,5%	27 984	27 439	26 908

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

15 Laenukohustused

Seisuga 30.06.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 30.06.2016	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 30.06.2016	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 011	14.08.20	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 580	58,9%
SEB	Leedu	5 493	5 493	29.06.21	1,55%	hüpoteek - DSV kinnistu	8 455	20,2%
SEB	Leedu	5 200	5 084	21.12.20	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 490	18,7%
Kokku		27 193	26 588				45 525	167,5%

Seisuga 31.12.2015

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000	28,8%
Kokku		21 700	20 761				36 506	135,3%

Lühiajalised laenukohustused	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	946	891
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-10	-7
Lühiajalised laenukohustused kokku	937	884

Pikaajalised laenukohustused	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)	26 518	20 730
sh. kohustuste lühiajaline osa	937	884
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	25 581	19 845
Pangalaenu	25 641	19 870
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-60	-24

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	946	891
2-5 aastat	25 641	19 870

Kontserni pangalaenudega seotud liikumised on toodud allolevas tabelis:

	I poolaasta	
Laenukohustuste rahavood	2016	2015
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	20 730	0
Saadud pangalaenu	6 270	0
Pangalaenu annuiteetmaksed	-443	0
Kapitaliseeritud lepingutasude muutus	-39	0
Saldo perioodi lõpus	26 518	0

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele (lisa 18)	171	217
Võlad tarnijatele kokku	171	217
Intressideriivide võlad (lisa 9, 18)	266	0
Muud võlad	1	7
Muud võlad kokku	268	7
Käibemaks	110	38
Ettevõtte tulumaks	3	84
Üksikisiku tulumaks	2	2
Sotsiaalmaks	6	2
Maamaks, kinnisvaramaks	0	13
Maksuvõlad kokku	120	140
Võlad töövõtjatele	13	6
Muud viitvõlad	3	0
Viitvõlad kokku	15	6
Saadud ostjate ettemaksed	37	10
Muud ettemakstud tulud	0	21
Ettemaksed kokku	37	31
Võlad ja ettemaksed kokku	612	400

Pikaajalised võlad

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	382	378
Muud pikaajalised võlad kokku	382	378

17 *Edukustasu kohustus*

Kontsern on seisuga 30.06.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 378 tuhat eurot (31.12.2015: 280 tuhat eurot). Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 30.06.2016 ja 31.12.2015. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

18 *Finantsinstrumentid, 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	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	11	6 746	1 984
Nõuded ostjate vastu	12	243	253
Finantsvarad kokku		6 989	2 237
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	26 518	20 730
Võlad tarnijatele	16	171	217
Üürnike tagatisrahad	16	383	378
Viitvõlad	16	15	6
Finantskohustused kokku		27 088	21 331

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 investimisotsuste 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 finantsinstrumentid, 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 30.06.2016 on kaks Kontserni laenulepingut sõlmitud ujuva intressi (3-kuu EURIBOR) baasil ning ühe laenulepingu Euribor on fikseeritud 0% tasemel (seisuga 31.12.2015 olid kõik Kontserni laenulepingud seotud 3-kuu Euriboriga. 2016. aasta esimesel poolaastal on Euribor kõikunud tasemetel -0,286% kuni -

0,132% (2015: 0,133% kuni -0,023%) s.o maksimaalne muutus oli 15,4 baaspunkti. Kontserni olemasolevaid laenukohustusi arvesse võttes suurendaks EURIBOR-i 10-baaspunktiline tõus konsolideeritud intressikulusid 27 tuhande euro võrra aastas,

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises, 4-7 aasta perspektiivis.

Intressiriski maandamiseks sõlmis Kontsern 2016. aasta märtsis ühe intressimäära vahetuslepingu, kus 3-kuu Euribor fikseeriti tasemel 0,35%. Intressimäära vahetuslepingu tähtaeg on 2023. aastal ning vahetusmaksed hakkavad toimuma alates 2018. aasta märtsist. Lepingu baassumma on 14 835 tuhat eurot, mis moodustab 55,8% Kontserni laenuportfelli.

Intressiswapi leping 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) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Kontserni intressimäära vahetuslepingu õiglase väärtus seisuga 30.06.2016 oli negatiivne summas 266 tuhat eurot. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus' (vt. ka lisa 9 ja lisa 16).

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 30.06.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 58% ning võla kattekordaja 2,5.

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 30.06.2016	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	91	275	738	25 484	0	26 588
Intressimaksud	30	90	235	1 046	0	1 400
Võlad tarnijatele	171	0	0	0	0	171
Üürike tagatisrahad	0	0	0	337	45	382
Viitvõlad	15	0	0	0	0	15
Finantskohustused kokku	308	364	972	26 867	45	28 556

Seisuga 31.12.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	70	212	569	19 910	0	20 761
Intressimaksud	30	88	231	1 170	0	1 519
Võlad hankijatele	217	0	0	0	0	217
Üürike tagatisrahad	0	1	6	328	45	379
Viitvõlad	7	0	0	0	0	7
Finantskohustused kokku	324	300	806	21 408	45	22 883

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 üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern kõikides olulistes üürilepingutes sätestanud kas tagatisrahade maksmise kohustuse, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada või on lepingutes sätestatud kliendi garantii andmise kohustus.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitdikõlblikuks 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:

	30.06.2016	31.12.2015
Aegumata	184	218
Aegunud, s.h	59	82
<i>Kuni 30 päeva</i>	<i>51</i>	<i>29</i>
<i>30-60 päeva</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
<i>Üle 60 päeva</i>	<i>4</i>	<i>49</i>
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-46
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 12)	243	253

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	30.06.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 11)	6 746	1 984
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	243	253
Maksimaalse krediidirisk kokku	6 989	2 237

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

Reiting	30.06.2016	31.12.2015
A1 (lisa 11)	6 734	1 977
Kokku	6 734	1 977

Kapitalijuhtimine

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. Järgides nimetatud põhimõtet, jaotas EFTEN Real Estate Fund III AS 2016. aasta kevadel aktsionäridele eelmise aasta kasumist dividendidena 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi aktsia nominaalväärtusest.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglases 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 30.06.2016 ega 31.12.2015 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused 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 õiglases väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediitiasutustelt saadud infot.

19 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III emiteeris 2016. aasta I poolaastal 1 000 000 uut aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiate eest tasuti ülekursiga vastavalt aktsia puhaskäivalt emissiooni tegemise ajal, s.o 11,0378 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiakapitali suurendamisel tehti seega sisse makseid kogusummas 11 037 800 eurot.

EFTEN Real Estate Fund III AS emiteeris 2015. aastal 1 385 263 aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot ühe aktsia. Aktsiakapitali tehti seega sisse makseid 13 852 630 euro ulatuses.

Seisuga 30.06.2016 on EFTEN Real Estate Fund III aktsiakapitali suurus 23 853 tuhat eurot (seisuga 31.12.2015: 13 853 tuhat eurot) ning ülekursi suurus 1 038 tuhat eurot (31.12.2015: null eurot). Kokku on seega 2016. aasta poolaasta lõpu seisuga tehtud Fondi aktsiakapitali sisse makseid 24 890 tuhande euro ulatuses.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euron.

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	2 218	1 492
Potentsiaalne tulumaksukohustus	444	298
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 774	1 194

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2016 ja 31.12.2015.

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.

21 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 2016. aasta I poolaastal valitsemisteenust summas 124 tuhat eurot (2015 I poolaasta: null eurot) (lisa 7). EFTEN Real Estate Fund III AS ei olnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2016. aasta I poolaastal ega 2015. aastal aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 30.06.2016 üheksa töötajat (31.12.2015: sama), kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 101 tuhande euro ulatuses (2015 I poolaastal: töötajaid ei olnud ja tasusid ei arvestatud). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

22 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 investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-72	-23
Ärikasum	-72	-23
Kasum / kahjum tütarettevõtetest	1 254	0
Intressitulud	28	0
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum	1 210	-23

Aruandeperioodi puhaskasumi ja koondkasumi erinevusi 2016. aasta I poolaastal ei olnud.

23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	2 841	548
Nõuded ja viitlaekumised	414	824
Käibevara kokku	3 255	1 373
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	22 130	12 185
Pikaajalised nõuded	1 800	1 800
Põhivara kokku	23 930	13 985
VARAD KOKKU	27 184	15 358
Võlad	1	11
Lühiajalised kohustused kokku	1	11
Kohustused kokku	1	11
Aktiikapital	23 853	13 853
Ülekurss	1 038	0
Kohustuslik reservkapital	75	0
Riskimaandamise reserv	1 007	0
Jaotamata kasum	1 210	1 494
Omakapital kokku	27 183	15 346
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	27 184	15 358

24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	I poolaasta	
	2016	2015
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	1 213	-23
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-28	0
Kasum/-kahjum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-843	0
Saadud dividendid	-411	0
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuselt	-69	-23
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-18	0
Rahavood äritegevusest kokku	-87	-23
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-9 102	0
Antud laenud	-357	0
Saadud dividendid	1 211	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-8 248	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-411	0
Aktsiate emiteerimine	11 038	3 360
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	10 627	3 360
RAHAVOOD KOKKU	2 292	3 337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	548	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 292	3 337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 841	3 337

25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 06.05.2015	0	0	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	3 360	0	0	0	3 360
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-23	-23
Saldo 30.06.2015	3 360	0	0	-23	3 337
Saldo 31.12.2015	13 853	0	0	1 493	15 346
Aktsiaemissioon	10 000	1 038	0	0	11 038
Dividendide väljakuulutamise	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

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	30.06.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	27 183	15 346
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-22 130	-12 985
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	22 130	12 985
Kokku	27 183	15 346

26 Bilansipäevajärgsed sündmused

Kontsern soetas 2016. aasta juulis kaks uut kinnisvarainvesteeringut – DSV logistikakeskuse Riias ning DSV logistikakeskuse Tallinnas. Kahe keskuse eest maksti kokku 17 389 tuhat eurot, millest 4 263 tuhat eurot tasuti juunis ettemaksuna (vt. lisa 14). Kinnistute ostuks võeti pangalaene kokku 11 273 tuhande euro ulatuses, s.t 64,8% kinnisvarainvesteeringute väärtusest. Laenud kannavad intressi 1,55% aastas ning on sõlmitud tähtajaga 2021. aastal.

Viljar Arakas

Juhatuse liige

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

30. august 2016. a

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta I poolaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2016. a esimese 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