



BALTIC HORIZON

MAJANDUSAASTA ARUANNE

JA

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

31. DETSEMBER 2018

Baltic Horizon Fund

Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS
Ärinimi	Baltic Horizon Fund
Fondi liik	Avalik kinnine lepinguline kinnisvarafond
Investeerimisstrateegia	<i>Core / Core plus¹</i>
Turusegmendid	Kaubandus / Büroo / Vaba aeg
Tähtaeg/Investeerimisetapp	Tähtajatu
Fondi asukoht	Tornimäe 2 Tallinn 10145 Eesti
Telefon	+372 6 743 200
Fondijuht	Tarmo Karotam
Fondi nõukogu	Raivo Vare (esimees) Andris Kraujins Per Moller David Bergendahl
Fondi nõukogu tasu	48 000 eurot aastas
Fondivalitseja juhatus	Tarmo Karotam (esimees) Aušra Stankevičienė Algirdas Vaitiekūnas
Fondivalitseja nõukogu	Milda Dargužaitė Dalia Garbuzienė (astus tagasi 8. märtsil 2019) Daiva Liubomirskiene
Depositoorium (varade hoidja)	Swedbank AS

¹ *Core* – madala finantsvõimendusega, madala riski/madala spekulatiivsuse ning kasumipotentsiaaliga kuid stabiilsete, ennustatavate rahavoogudega strateegia. *Core plus* – mõõduka riski/mõõduka spekulatiivsuse ning kasumipotentsiaaliga strateegia. Fond investeerib enamasti stabiilsesse, täielikult väljarenditud, mitme rentnikuga kinnisvarasse mitmekesistes, atraktiivsetes suurlinnapiirkondades.

Baltic Horizon Fund

SISUKORD

	Lehekülg
Põhimõistete ja lühendite seletused	3
Tegevusaruanne	4
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	21
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne	26
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	28
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	29
Konsolideeritud raamatupidamise aruande lisad	30

Baltic Horizon Fund

PÕHIMÕISTETE JA LÜHENDITE SELETUSED

Dividend	Rahalised väljamaksud, mida tehakse vastavalt Fondi reeglitele Fondi rahavoogudest.
EPRA puhasväärtus	Näitaja, mis mõõdab netovara õiglast väärtust eeldusel, et on tavapärase kinnisvarainvesteeringuid hoidva majandusüksuse ärimudel. Seega eeldatakse, et kinnisvarainvesteeringuid hoitakse ja hallatakse pikaajaliselt. Näitaja on välja pakkunud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>), kuhu kuuluvad Euroopa kinnisvarafondid.
Esmane puhastootlus	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega
Fond	Baltic Horizon Fund
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, registreeritud aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti
IFRS	Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (<i>International Financial Reporting Standards</i>)
Kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus	Puhas äritulu jagatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitalikuludega
Laenu tagatuse suhtarv	Laenu tagatuse suhtarv ehk laenu ja tagatisvara väärtuse suhe (<i>Loan to Value</i> ehk LTV) on näitaja, mille leidmiseks jagatakse pankade ees olevate laenukohustiste jääk kinnisvarainvesteeringute raamatupidamisväärtusega
Osaku puhasväärtus	Fondi vara puhasväärtus jagatud fondiosakute arvuga väärtuse määramise hetkel
Puhas äritulu	Fondi puhas renditulu
Triple Net-rendileping	Rendileping, mille kohaselt rentnik peab lisaks rendilepingu kohase rendihinna tasumisele katma ka kõik renditava varaga seotud kulud.
Vara brutoväärtus	Fondi vara brutoväärtus (<i>Gross Asset Value</i> ehk GAV)
Vara puhasväärtus	Fondi vara puhasväärtus (<i>Net Asset Value</i> ehk NAV)
Äritegevusest tulenevad täpsustatud vabad vahendid	Fondi kinnisvarainvesteeringutelt teenitud puhas äritulu, millest on maha arvatud Fondi halduskulud, välised intressikulud ja kõik jooksvad kapitalikulud, sh kulutused, mis on tehtud, et kohandada Fondi kinnisvara rentnikele sobivaks. Uusi investeeringuid ja omandamisi, samuti kinnisvara jätkuinvesteeringuid jooksvateks kapitalikuludeks ei loeta.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

ÜLDINE INFORMATSIOON FONDI KOHTA

Baltic Horizon Fund (edaspidi „Fond“ või „Kontsern“) on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS, kes omab alternatiivfondide fondivalitseja litsentsi. Nii Fondi kui ka Fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.

Fond on tähtajatu avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Fond on noteeritud nii Nasdaq Tallinna börsil kaubeldavate fondide nimekirjas kui ka Nasdaq Stockholmi alternatiivsete investeerimisfondide turul.

Baltic Horizon Fund ühines 30. juunil 2016 Baltic Opportunity Fundiga (edaspidi „BOF“). Ühendavaks ettevõtteks oli Baltic Horizon Fund, kes võttis üle BOF-i 5 kinnisvaraobjekti ja tema investorid.

Baltic Horizon Fundi põhieesmärgiks on teha otseinvesteeringuid Eestis, Lätis ja Leedus, eelkõige pealinnades Tallinnas, Riias ja Vilniuses paiknevasse ärikinnisvarasse.

Fond eelistab investeerimisel väljaarendatud, kindla rahavooga kaubandus-, büroo- ja logistikapindu, millel on strateegiline asukoht, tugevad rentnikud või kvaliteetne rentnike struktuur ja pikaajalised rendilepingud ning kus aktiivne varahaldus võimaldab lisaväärtust luua. Kuni 20% Fondi varadest võib investeerida nn *core plus/forward funding* põhimõtetel teostatavatesse arendusprojektidesse, mille puhul arendusse investeeritakse enne ehituse algust või selle ajal.

Fondi strateegiaks on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest.

Fondi eesmärgiks on kasvada, tehes investorite jaoks atraktiivseid investeeringuid, ja hajutada oma riske erinevate geograafiliste piirkondade, kinnisvarasegmentide, rentnike ja laenuandjate vahel.

Struktuur ja valitsemine

Fond on maksude seisukohast läbipaistev ja kulutõhus investeeringuteks moodustatud vara kogum. Valitsemistasu on seotud kaubeldavate osakute turukapitalisatsiooniga. Lisaks näevad Fondi tingimused ette, et kui Fondi varad kasvavad, siis langeb valitsemistasu 1,5%-lt kuni 0,5%-le turukapitalisatsioonist.

Fond lähtub oma tegevuses rahvusvaheliselt tuntud REIT-tüüpi kinnisvarafondide (REIT - *real estate investment trust*) kontseptsioonist, mille kohaselt suurem osa Fondi rahalisest puhastulust makstakse välja ja ainult 20% võib uuesti investeerida.

Fondi valitseb Fondivalitseja, kelleks on Northern Horizon Capital AS. Vahetu juhtrühm koosneb Fondivalitseja juhatusest ja nõukogust. Fondil on ka oma nõukogu, mis koosneb neljast sõltumatust liikmest.

Northern Horizon Capital AS on kogenud kinnisvarainvesteeringute valitseja. Northern Horizon Capital kontsern on tõestanud, et on üks juhtivaid kinnisvarainvestoreid Balti riikides ja mujal ning tunneb põhjalikult neid turge, kus tegutseb. Oma tegevuse vältel on Northern Horizon Capital kontsern suutnud üles ehitada tugeva, sidusa ja mitmekesise taustaga meeskonna, kes on kinnisvara soetamisel ja valitsemisel konservatiivne ja põhjalik, ent samas ka aktiivne ja uuendusmeelne.

Investorite, koostööpartnerite ja rentnikega pikaajaliste ärisuhete loomisel järgib Fondivalitseja järjekindlalt hea ühingujuhtimise tava põhimõtteid. Fondivalitseja eelistab kõigis suhetes professionaalset, avatud ja vastastikusel usaldusel põhinevat dialoogi ja püüab ära teenida äripartnerite usalduse suure pühendumuse ning läbipaistva ja õiglase äritegevusega. Fondivalitseja arvestab alati investorite parimate huvidega, et tagada kõigi investorite õiglane kohtlemine.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Juhatus teeb kõik endast oleneva, et seotud osapoolte vahelisi huvide konflikte ei tekiks või need oleksid nii väikesed kui võimalik. Äriüksused peavad kehtestama ja dokumenteerima huvide konflikti tuvastamiseks, ennetamiseks ja juhtimiseks vajalikud protseduurid, neid järjepidevalt rakendama ja vajadusel kehtestatud poliitikaid, reegleid ja eeskirju täiendavate juhistega täiendama.

Fondil on oma nõukogu, mille liikmetel on vajalik kvalifikatsioon ja haridus, Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturul tunnustatud kogemused ja laitmatu maine.

Fondile osutab haldusteenuseid Fondivalitseja. Raamatupidamis- ja varade hoidmise teenuseid osutab Swedbank AS.

Fondi kinnisvara hindamise põhimõtted on fikseeritud Fondi tingimustes ja need on kooskõlas tavapärase turupraktikaga. Fondile kuuluva kinnisvara väärtust võib hinnata üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis.

Kõik potentsiaalsed investeeringud läbivad enne soetamist ulatusliku ärilise, õigusliku, tehnilise, finants- ja maksuanalüüsi, mille teostab Fondivalitseja koostöös mainekate kohalike ja rahvusvaheliste nõustajatega. Fondi audiitor on KPMG Baltics OÜ, kes on Eesti Audiitorkogu liige. Lisaks kohustuslikele audiitorteenustele on KPMG Baltics OÜ osutanud Fondile ka tõlketeenuseid.

Fondi tegevuse üle teostavad regulaarset järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon ja Fondi nõukogu.

FONDI TEGEVUSE ÜLEVAADE

13. veebruaril 2018 viis Fond lõpule Postimaja ostukeskuse (asukoht: Narva mnt 1, Tallinn, Eesti) omandamise. Kinnisvarainvesteeringu ostuhinnaks kujunes 34,4 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel ligikaudu 5,4%.

22. veebruaril 2018 teatas Fond, et teeb seoses Postimaja ostukeskuse omandamistehinguga uute osakute suunatud (mitteavaliku) pakkumise ja emissiooni ettevõttele CA I Estland. Tehingu abil kaasati omakapitali kokku 2,35 miljonit eurot. Uued osakud emiteeriti kooskõlas Fondi reeglitega hinnaga 1,3691 eurot, mis oli võrdne osaku puhasväärtusega. Tehingu järel on Eesti väärtpapierite registris registreeritud Fondi osakute arv kokku 79 157 094.

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Baltic Horizon Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitdivõimelisuse hinnangus (*Mid-Market Evaluation*, MME) reitingu „MM3“. MME skaala reitingu „MM3“ indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on „BB+ / BB“.

8. mail 2018 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus suunatud pakkumisena ja võlakirju märkisid Balti institutsionaalsed investorid, peamiselt pensionifondid, varahaldurid, kindlustusettevõtted ja pangad. 28. augustil 2018 noteeriti võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil. 13. detsembril 2018 viis Fond lõpule oma täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot. Täiendavad võlakirjad emiteeriti 8. mail 2018 toimunud esmaemissiooniga samadel tingimustel. 20. detsembril 2018 noteeriti täiendavad võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.

16. mail 2018 viis Fond lõpule tehingu, millega omandas 0,87 hektarit maad (Meraki) Fondile kuuluva Domus Pro kompleksi kõrval Vilniuses (Leedu). Kolme kinnistu kogumaksumus oli 1,7 miljonit eurot. Kinnistud omandati Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

1. augustil 2018 alustas Fond osakute tagasiostu programmi, mis kestab kuni 19. juunini 2019. Tagasiostu programmi raames võib Fond omandada kuni 5 miljoni euro eest kuni 5 miljonit osakut. Tagasiostu eesmärk on omandada Fondi osakuid avatult turult tingimusel, et osaku hind on madalam kui viimane osaku puhasväärtus (NAV). Fondivalitseja tühistab tagasiostu programmi raames omandatud osakud kolme kuu jooksul. Osakute tagasiost toimub Nasdaq Tallinna börsi kaudu. 31. detsembriks 2018 oli Fond ostnud tagasi 660 263 osakut ja selle kuupäeva seisuga oli Fondi omandis 255 969 osakut. 25. oktoobril 2018 tühistas ja kustutas Fond 404 294 enda arvel hoitud osakut. Ülejäänud 255 969 osakut tühistati ja kustutati pärast aruandeperioodi lõppu.

15. augustil 2018 viis Fond lõpule Riias (Läti) asuva LNK Centre büroohoone omandamise. Praegu Fondile kuuluv hoone omandati aktsiate ostutehinguga. Hoone ostuhind oli 17,4 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 6,5%.

18. detsembril 2018 sõlmis Baltic Horizon ostu-müügilepingu ettevõttega UAB YIT Kausta, et omandada Vilniuses Leedus asuv vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone ostuhind oli ligikaudu 18,3 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. 2018. aastal tegi Fond ettevõttele UAB YIT Kausta Duetto II büroohoone eest ettemakse summas 0,5 miljonit eurot.

BALTI RIIKIDE MAKROMAJANDUSLIKUD TEGURID

2018. aasta lõpus oli Eesti, Läti ja Leedu SKP kasv endiselt tugev ning jäi vahemikku 3,3% kuni 4,7%. Kõigi kolme Balti riigi majandused on heas tasakaalus, vaid väheste ülekuumenemise märkidega ja hästi valmis välisteks šokkideks.

Swedbanki hinnangul on Eesti viimase kolme aasta majanduskasv hoogsalt suurenenud välis- ja sisenõudluse toel oma potentsiaali ületanud. Majanduskasv, millesse suurima panuse on andnud ehitussektor, on olnud laiapõhjaline ning heas tasakaalus. Ootuste kohaselt on lähiaastatel jooksevkonto ülejäägis, riigirahandus tugev ja majapidamised suudavad säästa. Viimaste aastate jõuline majanduskasv on aga suurendanud nõudlust tööjõu järele ja märgatavalt pingestanud olukorda tööturul. Võõrtöölise arvu kasv on ettevõtete tööjõupuudust mõnevõrra leevendanud. Palgakasv peaks jääma kiireks ning järgmisel paaril aastal vaid pisut aeglustumata. Tegelik SKP kasv peaks eelseisvatel aastatel aeglustumata, kuid jääma siiski 3% lähedale.

Läti majandus kasvas IV kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes äärmiselt kiiresti: 4,7%. Kasv oli samuti laiapõhjaline. III kvartalis aeglustus ehituse, kaubanduse ja töötleva tööstuse kasv, kuid seda kompenseeris kahekohalise numbriga kasv IKT- ning transpordisektoris. Ehituse kasv peaks 2019. aastal tööjõupuuduse, kulurive ja ELi vahendite aeglasema laekumise tõttu aeglustumata. Transpordisektor on samuti haavatavas seisus, kuid töötleva tööstuse ja kaubanduse alal tegutsevad ettevõtted peaksid suutma varasemat kasvutempot hoida. Surve ettevõtete tööjõukuludele kasvab, kuid kasumimarginaalid on muljetavaldavalt kõrged. Eksportijad on suutnud oma turuosa hoida.

Globaalsele volatiilsusele ja ebakindlusele vaatamata on nii tarbijate kui ka ettevõtete kindlustunne Lätis kõrge. Majapidamiste tarbimist toetavad jätkuvalt kiiresti kasvavad palgad ja mõõdukas inflatsioon. Lisatoetust pakub aktiivsem kinnisvara tagatisega laenude võtmine, mille tulemusena majapidamiste laenukoormus tasapisi kasvab. Tööhõive peaks 2019. aastal veel pisut tõusma, ent alates 2020. aastast peaks selle kasv kahaneva tööealiste inimeste arvu ja ajalooliselt kõrge osalemismäära tõttu aeglustumata.

Leedu majanduskasv oli III kvartalis varasemast mõnevõrra nõrgem, sest kehv saak aeglustas põllumajandussektori kasvu, kuid IV kvartalis kasvutempo taastus. Kõigi näitajate kohaselt on majapidamiste rahaline seis jätkuvalt tugev – 2018. aastal jõudis palgakasv 10%-ni, töötus langes 10 aasta madalaimale tasemele ja hoiuste kasv ületas 12%. Samal ajal suurenes majapidamiste stabiilselt kasvav laenuportfell kõigest 7,5%. Jaekaubandus ja majapidamiste tarbimine kasvasid jõudsalt ning kasv peaks jätkuma ka 2019. aastal. Prognooside kohaselt püsib inflatsioon 2019. aastal 2,7% tasemel, kuid palgakasv peaks pisut aeglustumata ja langema 8%-ni. Töötajate netosissetulekuid suurendab maksureform, mis on oluliselt vähendanud töötajate maksukoormust. 2019. aastal peaks tegelik keskmine netopalk kasvama 11,3%.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Teine kauaoodatud positiivne trend ilmnes 2018. aastal rände valdkonnas ja see peaks jätkuma ka 2019. aastal. Kuna sissetuude on peamiselt tänu leedukate kodumaale naasmise ja vähenenud väljarände tõttu tõusnud, oli rändesaldo rekordiliselt madal. Prognooside kohaselt on 2019. aastal rändesaldo 21. sajandil esimest korda positiivne. Kuigi rahvastik väheneb, tõusis tööhõive 2018. aastal tänu rändetrendide paranemisele, osalemismäärade tõusule ja tõhusamalt korraldatud tööturule 0,7%. 2019. aastal peaks hõive tõusma 0,4%. Oodatust paremate tööturu trendide tõttu tõsteti 2019. aasta SKP kasvuprognoosi 2,7%-ni.

Colliersi turuülevaate kohaselt on Tallinnas büroopindade kõige aktiivsemad rendilevõtjad info- ja IKT ettevõtted, millele järgnevad kutse-, teadus- ja tehnikateenuseid pakkuvad ettevõtted. A-klassi hoonete vakantsuse määr on pisut tõusnud, sest lõpetati Maakri 19/21 torni ehitus, kuid B1-klassi hoonete vakantsuse määr püsib jätkusuutlikult allpool 6%, samas rendihindade ülempiiride tõus jätkub. Selle põhjuseks on kasvanud ehituskulud ja suur *back-office*-sektori nõudlus. A-klassi pindade ruutmeetri hind oli 13,5-16,5 eurot kuus ja B1-klassi pindade ruutmeetri hind 9-13,5 eurot kuus.

Kõige elavamal büroofoonete turul Vilniuses valmis 2018. aastal neli A-klassi büroofoonet. See oli keske äripiirkonna laienemise aasta, sest kõik uued ärikeskused asuvad linna südames. 2019. aastal valmivatest uutest büroopindadest moodustavad suurima osa samuti A-klassi büroopinnad, kuid 2020. aastal uute A- ja B-klassi büroopindade osakaalud tasakaalustuvad. Büroopindasid on juba aastaid võetud kasutusele enam kui 60 000 ruutmeetrit aastas. 2017. ja 2018. aastal jõudis see näitaja rekordilise 75 000 - 80 000 ruutmeetriini. Lähiaastatel peaks kasutuselevõtt jääma samale tasemele. Kõige suuremad renditehingud sõlmisid 2018. aastal SEB, Maxima Group, Yara, Ernst & Young Baltic ja Teleperformance.

Huvitav on see, et 2018. aasta lõpuks oli iga Balti riigi pealinnas kaasaegsete büroopindade varu (spekulatiivsed ja rentniku vajaduste kohaselt ehitatud pinnad) tõusnud umbes 650 000 ruutmeetriini. Kui jaotada see elanike arvule, siis on tulemuseks 1,5 ruutmeetrit Tallinnas, 1,16 ruutmeetrit Vilniuses ja kõigest 1 ruutmeeter Riias. See selgitab erakordselt suurt kasutuselevõttu Vilniuses, sest büroopindade turg kasvab orgaaniliselt. Riia büroopindade turg jäi IV kvartalis valdavalt stabiilseks. Kuigi IV kvartalis ei lisandunud uusi rendipindasid, ootab turg ärevalt uute büroopindade pakkumise lainet lähiaastatel, sest nõudlus kvaliteetsete büroopindade järele ületab pakkumist. IV kvartalis olid vakantsuse määrad A-klassi hoonetel 3,4% ja B-klassi hoonetel 8,5%. Rendihinnad kerkivad.

Kaubanduspindade rendihinnad on 2018. aastal kõigis kolmes riigis eelmise aastaga võrreldes suhteliselt stabiilsena püsinud. T1 ostukeskus, kus on ligikaudu 45 000 ruutmeetrit renditavat pinda, avas Tallinnas uksed 2018. aasta IV kvartalis. Tundub, et see on mõjutanud suurte ostukeskuste vakantsuse määrasid ja rendihindasid arvatust vähem, sest isegi avamise järel on keskus hädas rendipindade täitmise ja piisava arvu regulaarsete küllastajate meelitamisega. Ilmselt ei alustata Tallinnas mitu aastat uusi kaubanduspindade arendusi, välja arvatud ehk mõned segakasutusega elustiilikeskuste arendused linna südames. Läti kaubandusturg oli 2018. aastal elav: avati esimene IKEA kauplus pinnaga 33 600 ruutmeetrit. Pärast Akropole avamist 2019. aastal ja Gallerija Azuri ja Domina laiendamist toimub Riia kaubanduspindade turul tõenäoliselt mõningane küllastajate ja rentnike kasumlikkuse ümberjaotus. Vilniuse kaubanduspindade turul uusi arendusi ei tellitud ega alustatud. Vaba aja segment tundub olevat kasvufaasis, sest järgmisel aastal avatakse uus terviseklubide kett. Suurte ostukeskuste üldine vakantsus on jätkuvalt madalam kui 2% ja rendihinnad püsivad suhteliselt stabiilsed.

Balti riigid on jätkuvalt kinnisvarainvestoritele atraktiivsed, sest seal paiknevate kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõrgemad kui Lääne-Euroopa või Skandinaavia riikides. 2018. aasta IV kvartalis Balti riikide pealinnades asuvate parima kvaliteediga kaubandus- ja büroopindade keskmine tootlus stabiliseerus laenukulude oodatud kasvu tõttu ja oli mõnede eranditega ligikaudu 6,5%. Südalinnast väljas asuvate äripindade tootlus oli ligikaudu 7,5%. Kõige aktiivsemad on jätkuvalt kohalikud Balti, Põhjamaade ja Ida-Euroopa investorid. Ärihoonete ruutmeetri hinnad on endiselt 3-4 korda madalamad kui Põhjamaades.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Fondi finantsseisund ja -tulemused

Fondi vara brutoväärtus 2018. aasta lõpus kasvas 2017. aasta lõpuga võrreldes 215,8 miljonilt eurolt 260,9 miljoni euroni. Vara brutoväärtus kasvas peamiselt tänu aasta jooksul omandatud uutele kinnisvarainvesteeringutele ja detsembris toimunud täiendava võlakirjaemissiooni tulemusena laekunud rahalistele vahenditele. Fond viis lõpule Postimaja ostukeskuse, LNK Centre büroohoone ja Meraki maatüki omandamise ning seega investeeris suurema osa täiendavast kapitalist, mis 2018. aastal kaasati.

2018. aastal kasvas Fondi vara puhasväärtus 2017. aasta lõpuga võrreldes 107 miljonilt eurolt 109,8 miljoni euroni. Kasv tulenes uuest kaasadud kapitalist ja Kontserni 2018. aasta tegevustulemustest. Fond kaasas veebruaris toimunud suunatud pakkumisel 2,4 miljonit eurot netokapitali ja teenis peaaegu 10 miljonit eurot puhaskasumit. Fondi vara puhasväärtuse kasvu mõju vähendasid osakuomanikele tehtud dividendide jaotus summas 7,7 miljonit eurot ja omaosakute tagasiost summas 0,9 miljonit eurot.

2018. aastal kasvas Kontserni puhaskasum 2017. aastaga võrreldes 9,4 miljonilt eurolt 10 miljoni euroni. Aasta vältel kajastas Kontsern õiglase väärtuse muutustest teenitud kasumi summas 2,0 miljonit eurot (2017: 3,7 miljonit eurot). 2018. aastal kajastas Kontsern puhast renditulu summas 14,8 miljonit eurot (2017: 10,8 miljonit eurot). Puhast renditulu suurenes tänu uutele kinnisvarainvesteeringutele (Vainodes I büroohoone, Postimaja ostukeskus ja LNK Centre büroohoone), mis omandati pärast täiendava kapitali kaasamist 2017. aasta lõpus ja 2018. aasta alguses ning võlakirjade märkimist.

Tabel 1: Aasta peamised näitajad

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017	Muutus (%)
Puhast renditulu	14 804	10 768	37,5%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	2 014	3 676	-45,2%
Ärikasum	14 079	11 684	20,5%
Finantstulud ja -kulud	-2 781	-1 481	87,8%
Maksueelne kasum	11 298	10 203	10,7%
Perioodi puhaskasum	9 990	9 444	5,8%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv	78 764 895*	62 270 694	26,5%
Kasum osaku kohta (eurodes)	0,13	0,15	-13,3%

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	31.12.2017	Muutus (%)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	245 160	189 317	29,5%
Vara brutoväärtus	260 878	215 785	20,9%
Intressikandvad laenukohustised	140 507	98 087	43,2%
Kohustised kokku	151 073	108 809	38,8%
Vara puhasväärtus	109 805	106 976	2,6%
Ringluses olevate osakute arv	78 496 831 ¹	77 440 638	1,4%
Vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,3988	1,3814	1,3%
Laenu tagatuse suhtarv	57,3%	51,8%	
Keskmine sisemine intressimäär	2,4%	1,7%	

1. Esitatud osakute arv ei sisalda 255 969 osakut, mille Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi ostis.

EPRA ARUANDLUS

Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit EPRA avaldab soovitusi selle kohta, missuguseid börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete peamisi tulemuslikkuse näitajaid avalikustada ja kuidas neid defineerida. Baltic Horizon toetab ühtsete aruandluspõhimõtete kujundamist, et investoritele esitatav teave oleks kvaliteetsem ja paremini võrreldav.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 2: Peamised tulemuslikkuse näitajad – definitsioon ja kasutus

EPRA näitaja	EPRA definitsioon	EPRA eesmärk
1. EPRA kasum	Äritegevusest teenitud kasum	Üks ettevõtte majandustulemuste põhilisi mõõdikuid, mis näitab, kui suures ulatuses teenitud kasum jooksvaid dividendimakseid toetab.
2. EPRA vara puhasväärtus	Vara puhasväärtus (NAV), mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks õiglasest väärtuses mõõdetavaid kinnisvara- ja muid investeeringuid ning ei sisaldaks komponente, mis pikaajalise kinnisvarainvesteeringu ärimudelil eeldatavasti ei realiseeru.	Korrigeerida IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtust nii, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet pikaajalise investeerimisstrateegiaga kinnisvaraettevõtte varade ja kohustiste õiglase väärtuse kohta.
3. Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (EPRA NNAV)	EPRA vara puhasväärtus, mida on korrigeeritud nii, et see sisaldaks (i) finantsinstrumentide, (ii) võla-instrumentide ja (iii) edasilükkunud tulumaksu õiglast väärtust.	Korrigeerida EPRA vara puhasväärtust, et sidusrühmad saaksid asjakohaseimat teavet kinnisvaraettevõtte kõikide varade ja kohustiste jooksva õiglase väärtuse kohta.

Allikas: EPRA hea tava soovituslikud juhised (www.epra.com)

Tabel 3: EPRA kasum

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
IFRS-nõuete kohaselt arvestatud kasum	9 990	9 444
I. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuste välja arvamine	-2 014	-3 676
II. Edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	735	728
EPRA kasum	8 711	6 496
Perioodi kaalutud osakute arv	78 764 895	62 270 694
EPRA kasum osaku kohta	0,11	0,10

Tabel 4: EPRA NAV and NNAV

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	31.12.2017
IFRS-nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	109 805	106 976
I. Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustise välja arvamine	7 731	6 763
II. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse välja arvamine	1 061	14
III. Finantsinstrumentide õiglaselt tekkinud edasilükkunud tulumaksu välja arvamine	-56	2
EPRA vara puhasväärtus	118 541	113 755
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta (eurodes)	1,5101	1,4689
I. Finantsinstrumentide õiglase väärtuse sisse arvamine	-1 061	-14
II. Finantsinstrumentide õiglaselt väärtuselt arvestatud edasilükkunud tulumaksu sisse arvamine	56	2
III. Fikseeritud intressimääraga laenude õiglase väärtuse ümberhindamise sisse arvamine	-1 387	-36
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNAV)	116 149	113 707
Korrigeeritud EPRA vara puhasväärtus (NNAV) osaku kohta (eurodes)	1,4797	1,4683

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Baltic Horizon Fundi mitmekesisesse kinnisvaraportfelli kuulub 12 Balti riikide pealinnades asuvat kinnisvarainvesteeringut ja üks Domus Pro kompleksi kõrval asuv kinnistu. Kõrget täitumust toetavad hinnangud, mille kohaselt veavad Balti majanduskasvu peamiselt sisetarbimine ja paranenud ekspordiväljavaated. Fond usub, et on kujundanud tugeva investeeringute portfelli, kuhu kuuluvad kvaliteetsed kaubandus- ja büroohooned, millel on tuntud pikaajalised rentnikud, sh kohaliku kaubandusturu liidrid, valitsusasutused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Balti peakorterid või tugiteenuste keskused. Balti riigid on muutumas ka eelistatud asukohaks järjest suuremale arvule Balti ja rahvusvahelistele *fintech*-ettevõtetele, kes hindavad Balti riikide ettevõtlust soosivat ärikeskkonda, suhteliselt madalaid tegevuskulusid ja tehnoloogilise kompetentsiga produktiivset tööjõudu.

Kaubandussektorisse suhtub Fondi juhtkond ettevaatlikkusega, sest uute ostukeskuste arv kõikides Balti riikide pealinnades suureneb ja e-kaubandusest tingitud muutuste tõttu on tegemist keerulise, aga ka huvitava olukorraga. Balti ostukeskuste külastajate ümberjagamisel on nii võitjad kui kaotajaid, kuid praegusel segasel ajal võib tekkida ka atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Baltic Horizoni juhtkond on jaganud kaubanduspinnad kolme kategooriasse: väikesed elurajoonides asuvad ostukeskused, milles on toidukauplused, nt SKY, Pirita ja Domus Pro, peamise äripiirkonna ostukeskused, nt Europa ja Postimaja, ning suured ostukeskused, millesse Fond ei ole veel investeerinud. Põhjus, miks Fond on senini eelistanud elurajoonides asuvaid ja peamiste äripiirkondade ostukeskusi, seisneb suuremas vastupanuvõimes eeldatavatele muutustele Balti kaubandusturul. Paljud suurte ostukeskuste omanikud on praegu keerulises olukorras. Nad ei tea, kuidas meelitada kliente enda juurde, samas kui teist tüüpi kaubanduskeskustel on oma piirkonna kliendid ikka olemas. Mugavus, multifunktsionaalsus ja innovaatiline kontseptsioon on kaubandussektori võtmesõnad nii Balti riikides kui ka globaalselt. Kui Baltic Horizon Fund peaks tegema täiendavaid investeeringuid kaubandussektorisse, siis investeeritaks tõenäoliselt parima asukohaga kaubanduspindadesse Balti pealinnade südames.

2018. aastal püsisid Balti kaubandussegmendis väikeste pindade rendihinnad vahemikus 13,5-55 eurot ruutmeetri kohta kuus. Balti pealinnades paiknevate 150-350 ruutmeetriste kaubanduspindade keskmised rendihinnad olid 10,5-38 eurot ruutmeetri kohta, samas kui ankurrentnikud maksid valdavalt 4-12 eurot ruutmeetri kohta. Eelmise aastaga võrreldes on lõhe madalate ja kõrgete rendihindade vahel suurenenud, sest turule on lisandunud uusi kaubanduspindu. Prognooside kohaselt jäävad keskmiste ja suurte kaubanduspindade rendihinnad võrdlemisi stabiilseks. Fondi portfellis olevate kaubanduspindade keskmine rendihinna vahemik oli 9,5-17,1 eurot ruutmeetri kohta kuus, mis vastab turu keskmisele tasemele. Kõrgeimaid rendihindu küsitakse kesketesse äripiirkondadesse jäävates Europa ja Postimaja ostukeskustes.

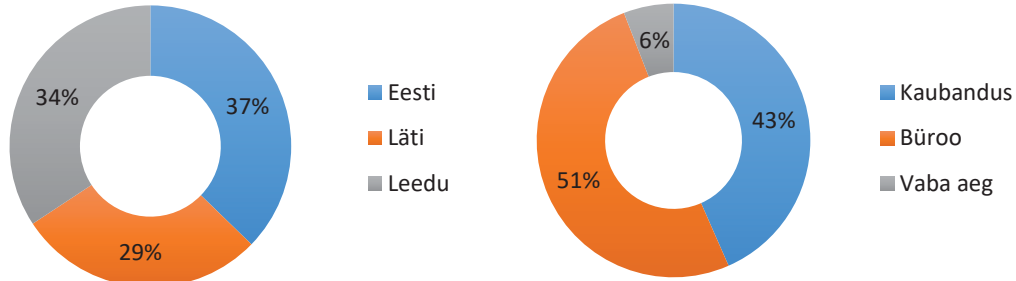
Pealinna A-klassi büroopinna rendihinnad püsisid 2018. aastal vahemikus 13-16,5 eurot ruutmeetri kohta kuus ja kaasaegse B-klassi büroopinna rendihinnad olid vahemikus 8,6-13,5 eurot ruutmeetri kohta kuus. Baltic Horizoni portfellis oli Lincona bürookompleksi kuu keskmine rendihinna tase umbes 10 eurot ruutmeetri kohta, Duetto I oma ligikaudu 11,5 eurot ruutmeetri kohta, Upmalas Biroji oma 12,6 eurot ruutmeetri kohta ja äsja soetatud LNK büroohoone oma ligikaudu 12,0 eurot ruutmeetri kohta, mis vastab turu keskmisele tasemele. Kokkuvõttes sõltub rendihinna tase suuresti hoone asukohast, plaanist ja lisatasude suurusest. Kolmest Balti pealinnast on suurim konkurent Tallinnas, kuid Riias, kus uusi büroohooneid on vähe lisandunud, on rendileandjate positsioon läbirääkimistel kõige tugevam.

Balti büroo- ja kaubanduspindade tootlused jätkasid langemist ja viimase aja tehingud on viidud lõpule ligikaudu 6%-lise või veelgi väiksema tootlusega. Tootlused sõltuvad hoone asukohast, vanusest, rendihinna tasemest ja ajaloost. Samal ajal on Balti riikide tootlused endiselt 200-300 baaspunkti võrra kõrgemad kui Lääne-Euroopas või Põhjamaades ja 100-150 baaspunkti võrra kõrgemad kui Poolas, sest kinnisvarainvesteeringute tootlused on kõikjal langustrendis. Tootluste langustempo peaks edaspidi aeglustuma, sest *core*-tootlused on hakanud stabiliseeruma.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Joonis 1: Fondi varade jaotus segmentide ja riikide vahel seisuga 31. detsember 2018



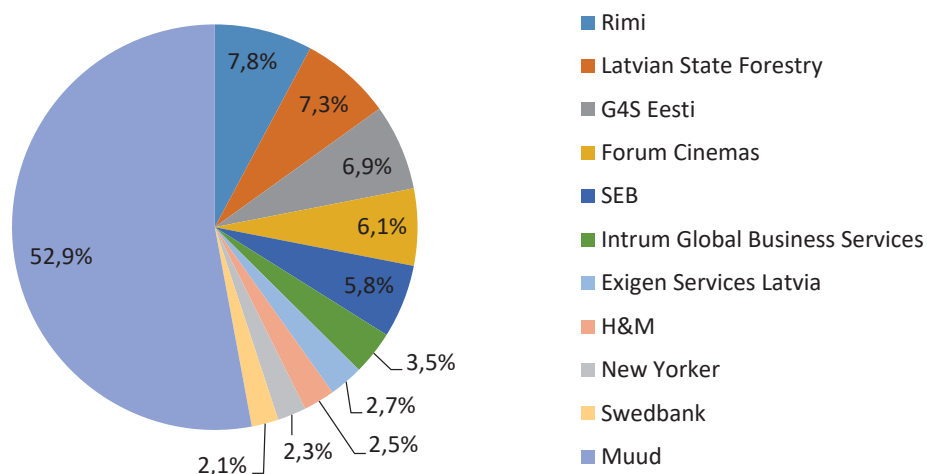
Kinnisvarainvesteeringud

Fondi juhtkond esitab tegevusaruandes kahte erinevat viisil arvestatud tootlust. Kinnisvarainvesteeringu otsese tootluse leidmiseks jagatakse puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusega, millele on lisatud hilisemad kapitalikulud. Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse aga puhas äritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

2018. aastal oli Fondi kinnisvarainvesteeringute portfelli rendipindade tegelik keskmine täitumus 97,6% (2017: 96,6%). Kõiki rendigarantiisid arvesse võttes oli sisemine täitumuse määr 98,0% (2017: 97,8%). Kinnisvarainvesteeringute keskmine otsene tootlus oli 2018. aastal 6,8% (2017: 7,2%). Kinnisvarainvesteeringute portfelli esmane puhastootlus oli samal perioodil 6,5% (2017: 6,8%). Languse põhjuseks oli uute madalama tootlusega kinnisvarainvesteeringute omandamine.

Fondil on mitmekesine rentnike baas. Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes on esitatud joonisel 2. Osatähtsusest kõige suuremaks rentnikuks on Rimi, kellelt saadav renditulu moodustab 7,8% Fondi aastapõhisest renditulust. Nagu on täpsemalt kirjeldatud riskijuhtimise peatükis, maandatakse krediidiriski olemasoleva rentnike baasi kõrge kvaliteedi abil.

Joonis 2: Fondi tütarettevõtete renditulu kontsentratsioon 10 suurima rentniku lõikes seisuga 31. detsember 2018



Baltic Horizon Fund
TEGEVUSARUANNE
Tabel 5: Ülevaade Fondi kinnisvarainvesteeringutest

Kinnisvara-investeering	Linn	Riik	Turuväärtus ¹ Tuhandetes eurodes	Renditav netopind	2018. aasta otsene tootlus	2018. aasta esmane puhastootlus	2018. aasta täitumuse määr
Duetto I	Vilnius	Leedu	16 320	8 498	7,3%	6,7%	100,0% ²
Pirita ostukeskus	Tallinn	Eesti	10 020	5 427	7,3%	8,1%	100,0% ²
Upmalas Biroji bürookompleks	Riia	Läti	25 730	10 458	7,2%	7,0%	100,0%
G4S-i peahoone	Tallinn	Eesti	17 240	9 179	7,7%	7,1%	100,0%
Europa ostukeskus	Vilnius	Leedu	41 100	16 856	6,3%	5,8%	94,8%
Domus Pro ostukeskus	Vilnius	Leedu	17 460	11 247	7,4%	6,7%	98,4%
Domus Pro ärikeskus	Vilnius	Leedu	7 460	4 831	7,7%	6,9%	95,9%
Meraki	Vilnius	Leedu	1 670	-	-	-	-
Sky supermarket	Riia	Läti	5 390	3 254	8,2%	7,5%	99,3%
Lincona	Tallinn	Eesti	17 170	10 870	7,7%	7,2%	94,6% ³
Vainodes I	Riia	Läti	21 230	8 052	6,9%	6,7%	100,0%
Postimaja ja CC Plaza kompleks	Tallinn	Eesti	46 920	17 809	6,2%	5,9%	98,1%
LNK Centre	Riia	Läti	17 450	7 453	6,4%	6,4%	100,0%
Portfell kokku			245 160	113 934	6,8%	6,5%	98,0%

1. Põhineb viimasel, seisuga 28. detsember 2018 teostatud hindamisel.

2. Sisemine täitumuse määr on rendigarantii tõttu 100%.

3. 2018. detsembri lõpu seisuga oli Lincona bürookompleks täitumus täielik.

2018. aastal oli Fondi portfelli puhas äritulu ligikaudu 14,8 miljonit eurot (2017: ligikaudu 10,8 miljonit eurot). Järgnevas tabelis on esitatud puhta äritulu jaotus kõigi aastate jooksul stabiilset renditulu tootnud kinnisvarainvesteeringute lõikes.

Tabel 6: Puhta äritulu jaotus

Kinnisvarainvesteering Tuhandetes eurodes	Soetamise kuupäev	2014	2015	2016	2017	2018
Lincona	01.07.2011	898	1 143	1 202	1 172	1 192
Postimaja ja CC Plaza kompleks	13.02.2018	953	962	972	985	2 447
Sky supermarket	07.12.2013	404	415	425	410	407
Domus Pro ostukeskus	01.05.2014	445	857	1 103	1 185	1 160
Domus Pro ärikeskus	01.10.2017	-	-	-	35	499
Europa ostukeskus	02.03.2015	-	1 962	2 360	2 365	2 332
G4S-i peahoone	12.07.2016	-	-	546	1 149	1 189
Upmalas Biroji bürookompleks	30.08.2016	-	-	515	1 693	1 710
Pirita ostukeskus	16.12.2016	-	-	30	900	900
Duetto I	22.03.2017	-	-	-	799	1 096
Vainodes I	12.12.2017	-	-	-	75	1 463
LNK Centre	15.08.2018	-	-	-	-	409
Portfell kokku		2 700	5 339	7 153	10 768	14 804

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)

Lincona bürookompleksi keskmine täitumus oli 2018. aastal 94,6% (2017: 95,0%). Kompleksi täitumus tõusis IV kvartalis 100,0%-ni, kuna selle esimesel korral avas oktoobris ukseid Rimi Express kauplus. Keskmine otsene tootlus jäi 2018. aastal tasemele 7,7% (2017: 7,7%). 2018. aasta esmane puhastootlus vähenes pisut ja oli 7,2% (2017: 7,4%). Esmase puhastootluse langus on seotud aasta jooksul oluliselt suurenenud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusega. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: 2017. aastal oli see 16 050 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 aga 17 170 tuhat eurot.

Domus Pro, Vilnius (Leedu)

Ostukeskuse keskmine täitumuse määr oli 2018. aastal 98,4% (2017: 98,5%). 2018. aastal oli turul suur huvi ärikeskuse ülejäänud büroopinna rentimise vastu, mistõttu ärikeskuse keskmine täitumus tõusis 95,9%-ni (2017: 73,4%). 2018. aastal oli ostukeskuse keskmine otsene tootlus 7,4% (2017: 7,8%) ja esmane puhastootlus 6,7% (2017: 6,9%). Ostukeskuse õiglane väärtus on kasvanud: 2017. aastal oli see 17 280 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 17 460 tuhat eurot. Ärikeskuse 2018. aasta keskmine otsene tootlus oli 7,7% (kinnisvarainvesteeringu otsene tootlus oli 2017. aastal 7,9%) ja esmane puhastootlus 6,9%. Ärikeskuse õiglane väärtus on kasvanud: 2017. aastal oli see 7 150 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 7 460 tuhat eurot.

Meraki maa, Vilnius (Leedu)

21. augustil 2018 omandas Fond Domus Prolt Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maa-ala. Kolme kinnistu kogumaksumus oli 1,7 miljonit eurot. Kinnistud omandati Domus Pro kompleksi edasiseks laiendamiseks ning uue bürookompleksi ankurrentniku otsingud on juba alanud.

SKY supermarket, Riia (Läti)

2018. aastal oli hoone keskmine otsene tootlus 8,2% (2017: 8,6%) ja esmane puhastootlus 7,5% (2017: 7,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on pisut vähenenud: 2017. aastal oli see 5 448 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 5 390 tuhat eurot.

Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleks, Tallinn (Eesti)

Coca-Cola Plaza põhirentnik Forum Cinemas, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping, jätkab hoone edukat opereerimist ja rentnikuga seotud risk on väga madal. Postimaja ja Coca-Cola Plaza kompleksi keskmine täitumus jäi 2018. aastal tasemele 98,1%. 2018. aastal oli kompleksi keskmine otsene tootlus 6,2% ja esmane puhastootlus oli 5,9%. Kompleksi õiglane väärtus on veidi langenud: 2017. aastal oli see 47 716 tuhat eurot (sisaldab Coca-Cola Plaza hindamistulemust ja Postimaja soetusmaksumust), seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 46 920 tuhat eurot.

13. veebruaril 2018 viis Fond lõpule Postimaja ostukeskuse omandamise. Fondi juhtkond teeb aktiivselt tööd selle nimel, et ühendada Postimaja ja Coca-Cola Plaza ning kasutada ära üksteise kõrval asuvate hoonete sünergiapotentsiaal. Fond valinud arhitektuurilahenduse väljatöötajaks HG Arhitektuur OÜ, kes esitas töö „Rotermann Passage“. Projekti eesmärgiks on projekteerida uus väliskujundus, suurendada väljarenditavat pinda märkimisväärselt ja parandada kahe hoone ning Rotermanni kvartali keskuse funktsionaalsust. Alustatud on laiendamiseks vajalikke tehnilisi ettevalmistustöid koostöös arhitektide, kaubanduskontseptsiooni arendajate ja Tallinna linnaga.

Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)

Kuna keskus asub Vilniuse keskse äripiirkonna südames Konstitucijos Prospektase tänaval, on sellel suur potentsiaal oma küllastajate arvu lähiajal oluliselt suurendada, sest Vilniuse keskmesse äripiirkonda kerkivad uued büroohooned. Juhtkond on võtnud ühendust Euroopa parimate kaubanduskonsultantidega, et värskendada ostukeskuse kontseptsiooni ja muuta keskust Vilniuse peamises kiiresti kasvavas äripiirkonnas atraktiivsemaks. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aastal 6,3% (2017: 6,5%) ja esmane puhastootlus 5,8% (2017: 6,1%). Langus on seotud hilisemate kapitalikuludega ja aasta jooksul suurenenud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusega. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: 2017. aastal oli see 39 600 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 aga 41 100 tuhat eurot.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)

Hoonel on üks põhirentnik – G4S, kes on võtnud pikaajalisele rendile kogu hoone. Hoone kaks korrust on seni olnud edasi renditud Eesti juhtivale tarkvarafirmale Pipedrive ning on ka mõned väiksemad all-rentnikud. 2019. aasta I kvartalis peaks tulema Pipedrive'i asemele uus rentnik, sest Pipedrive plaanib kolida lähedal asuvalle suuremale pinnale. Kinnisvarainvesteeringu maatükile saab tulevikus arendada täiendava büroohoone, mille renditav brutopind on 11 000 ruutmeetrit. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aastal 7,7% (2017: 7,4%) ja esmane puhastootlus 7,1% (2017: 7,0%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: 2017. aastal oli see 16 570 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 17 240 tuhat eurot.

Upmalas Biroji, Riia (Läti)

Upmalas Biroji on 2008. aastal ehitatud A-klassi bürookompleks, mille väljarenditav netopind moodustab 10 458 ruutmeetrit. Hoonel on praegu 9 kvaliteetset rentnikku ja seda positsioneeritakse tugiteenuste keskustele sobiva büroohonena, mille rentnikeks on sellised hinnatud rahvusvahelised ettevõtted nagu SEB Global Services, CABOT, Johnson&Johnson jt. 2018. aastal jäi bürookompleksi keskmine otsene tootlus tasemele 7,2% (2017: 7,2%) ja esmane puhastootlus oli 7,0% (2017: 7,1%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on oluliselt kasvanud: 2017. aastal oli see 24 269 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 25 730 tuhat eurot.

Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)

Tallinnas Eestis asuv Pirita ostukeskus on elurajooni ostukeskus, mille ankurrentnikeks on Rimi ja MyFitness. Pirita ostukeskuse puhas renditulu oli 100% ulatuses tagatud 2-aastase rendigarantiiga. Kinnisvara müüja garanteeris kinnisvarainvesteeringu 7,4% otsese tootluse kuni 2018. aasta lõpuni. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aastal 7,4% (2017: 7,4%) ja esmane puhastootlus oli 8,1% (2017: 7,5%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud: 2017. aastal oli see 11 630 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 10 020 tuhat eurot. Juhtkond teeb koostööd kohalike ja rahvusvaheliste kaubanduskonsultantidega, et uuendada elurajoonis asuva kaubanduskeskuse kontseptsiooni. Alanud on mitmed läbirääkimised uute väiksemate rentnikega, et minimeerida alumise korruse vakantsuse määra ja tugevdada rentnike koosseisu uute rentnike abil.

Duetto I büroohoone, Vilnius (Leedu)

Duetto I on uus kümnekorruseline maa-aluse parklaga büroohoone, mis asub Vilniuse lääneosas, hiljuti valminud Vilniuse läänepoolse ringtee ääres. Hoone on A-klassi energiamärgisega ja saab ka BREEAM-i keskkonnasäästliku ehitise sertifikaadi. Duetto I arendajaks oli börsil noteeritud Soome kinnisvara- ja ehituskontserni YIT Leedu tütarettevõtte. Hoone ankurrentnikuks on Intrum Global. YIT Kausta on andnud Duetto I büroohonest teenitavale renditulule alates hoone omandamisest 22. märtsil 2017 kaheaastase garantii. Büroohoone tegelik keskmine täitumuse määr oli 2018. aastal 98,1% (2017. aasta lõpus: 96,5%). 2018. aastal oli Duetto I keskmine otsene tootlus 7,3% (2017: 7,1%) ja esmane puhastootlus 6,7% (2017: 7,0%). Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on pisut tõusnud: 2017. aastal oli see 16 210 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 16 320 tuhat eurot.

18. detsembril 2018 sõlmis Fond lepingu, et omandada kõrvalasuv äsja valminud Duetto II büroohoone ligikaudu 18 300 tuhande euro eest, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Tehing viidi lõpule 27. veebruaril 2019. Suurimad rentnikud on Vilniuse küttevõrgu ettevõtte Sweco ja Rimi Lietuva.

Vainodes I büroohoone, Riia (Läti)

Kompleks koosneb uuest, 2014. aastal ehitatud büroohonest, mis on ühendatud väiksema, ümberehitatud hoonega. Hoone väljarenditav pind on 8 052 ruutmeetrit. Hoone ankurrentnikuks on Läti riigimetsi haldav ettevõtte AS Latvijas valsts meži (ligikaudu 92% renditavast brutopinnast). Teiste rentnike seas on farmaatsiaettevõtte AbbVie ja kohvik. Kompleksi saab täiendavalt arendada vähemalt 7 000 ruutmeetri ulatuses. Fondi juhtkond kavatab seda järgneva nelja aasta jooksul teha, et kinnisvarainvesteeringu väärtust maksimeerida. Hoone keskmine täitumuse määr oli 2018. aastal 100,0%.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus oli 2018. aastal 6,9% ja esmane puhastootlus 6,7%. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on langenud: 2017. aastal oli see 21 870 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 21 230 tuhat eurot.

LNK Centre büroohoone, Riia (Läti)

Kinnisvaratehing viidi lõpule 15. augustil 2018. LNK on A-klassi büroohoone, mille renditav netopind on 7 453 ruutmeetrit. See asub Riia tuntud moodsas äripiirkonnas Skanstes, millest saab tulevikus tõenäoliselt Riia uus keskne äripiirkond. Büroohoone on täielikult välja renditud neljale rentnikule, kellest Emergn AS ja LNK Group rendivad ligikaudu 86% kogu renditavast pinnast. LNK Group on üks suurimaid kohalikke kinnisvara- ja taristuarendus- ning ehitusettevõtteid Lätis. Kinnisvarainvesteeringu kaalutud keskmine aegumata rendiperiood (WAULT) on turu keskmisest pikem, sest Emergn AS ja LNK Group pikendasid omandamistehingu raames oma rendilepinguid. Büroohoone keskmine täitumuse määr oli alates selle omandamisest 2018. aasta augustis 100,0%. Kinnisvarainvesteeringu keskmine otsene tootlus ja esmane puhastootlus olid 2018. aastal 6,4%. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on kasvanud: selle soetusmaksumuseks oli 17 065 tuhat eurot, seisuga 31. detsember 2018 oli väärtuseks 17 450 tuhat eurot.

FINANTSEERIMINE

Fondi eesmärk on hoida pikaajaline finantsvõimendus 50% tasemel. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% varade väärtusest. Võime laenata atraktiivsetel tingimustel mängib suurt rolli investeerimisstrateegias ja väljamaksete tegemisel osakuomanikele.

24. aprillil 2018 andis rahvusvaheline reitinguagentuur S&P Global Ratings Baltic Horizon Fondile turu keskmise suurusega ettevõtete krediitvõimelisuse hinnangus (*Mid-Market Evaluation*, MME) reitingu „MM3“. MME skaala reitingu „MM3“ indikatiivne vaste S&P ülemaailmsel reitinguskaalal on „BB+ / BB“.

8. mail 2018 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. Tehing toimus suunatud pakkumisena ja võlakirju märkisid Balti institutsionaalsed investorid, peamiselt pensionifondid, varahaldurid, kindlustusettevõtted ja pangad. 28. augustil 2018 noteeriti võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil. 13. detsembril 2018 viis Fond lõpule oma täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot. Täiendavad võlakirjad emiteeriti 8. mail 2018 toimunud esmaemissiooniga samadel tingimustel. 20. detsembril 2018 noteeriti täiendavad võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.

Võlakirjade emiteerimisest laekunud vahendeid kasutati pangalaenude refinantseerimiseks ja uute kinnisvarainvesteeringute omandamiseks. Võlakirjade emiteerimise tulemusena tõusis kaalutud keskmine intressimäär: 2017. aasta lõpus oli see 1,7% ja 2018. aasta lõpus 2,4%. Pangalaenude laenu tagatuse suhtarv langes: 31. detsembril 2017 oli see 51,8% ja 31. detsembril 2018 41,1%. Laenude põhiosa igakuine amortisatsioon langes laenude refinantseerimise tõttu oluliselt: 1,6%-lt 0,1%-ni. Fondi juhtkonna eesmärk on hoida nii keskmine intressimäär kui ka graafikujärgne põhiosa amortisatsioonimäär võimalikult madalal.

Tabel 7: Võlgade finantseerimise tingimused (Fondi varad)

	III kv 2017	IV kv 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018
Laenuamortisatsioon kvartalis, tuhandetes eurodes	222	243	345	106	27	27
Laenujääkidest tulenev aastane laenuamortisatsiooni määr, %	1,2%	1,6%	1,7%	0,1%	0,1%	0,1%
Keskmine intressimäär, %	1,7%	1,7%	1,8%	2,3%	2,3%	2,4%
Laenu tagatuse suhtarv, %	46,0%	51,8%	51,9%	57,4%	53,3%	57,3%

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Järgmine tabel annab üksikasjalise ülevaate Fondi konsolideeritud finantsvõla struktuurist seisuga 31. detsember 2018. Intressikandev võlg koosnes pangalaenudest, mille raamatupidamisväärtus oli 100,8 miljonit eurot, ja võlakirjadest, mille raamatupidamisväärtus oli 39,8 miljonit eurot. Kõikide laenude ja võlakirjade valuuks on euro. Pangalaenude võtjateks on tütarettevõtted, kes hoiavad Fondi kinnisvarainvesteeringuid, mis on laenude tagatiseks panditud. Emaettevõtte on emiteerinud 5-aastased tagamata võlakirjad.

Tabel 8: Fondi finantsvõla struktuur, seisuga 31. detsember 2018

Kinnisvarainvesteering	Tagasimakse tähtaeg	Valuuta	Raamatupidamisväärtus Tuhandetes eurodes	Osa-tähtsus	Fikseeritud määraga osa
Lincona	31.12.2022	EUR	7 188	5,1%	95%
CC Plaza ja Postimaja	12.02.2023	EUR	17 200	12,2%	100% ¹
Sky supermarket	01.08.2021	EUR	2 386	1,7%	-%
Europa ostukeskus	05.07.2022	EUR	20 900	14,8%	88%
G4S-i peahoone	16.08.2021	EUR	7 750	5,5%	100%
Upmalas Biroji bürookompleks	31.08.2023	EUR	11 750	8,3%	90%
Pirita ostukeskus	20.02.2022	EUR	4 944	3,5%	124%
Duetto I	20.03.2022	EUR	7 300	5,2%	99% ²
Domus Pro	31.05.2022	EUR	11 000	7,8%	66%
Vainodes I	13.11.2024	EUR	9 842	7,0%	50%
LNK	27.09.2023	EUR	700	0,5%	-%
Pangalaenu kokku		EUR	100 960	71,6%	86%
Miinus: kapitaliseeritud lepingutasud ³		EUR	-208		
Finantsseisundi aruandes kajastatud pangalaenu kokku		EUR	100 752		
5-aastased tagamata võlakirjad		EUR	40 000	28,4%	100%
Miinus: kapitaliseeritud võlakirjaemissiooni korraldamise tasud ³		EUR	-245		
Finantsseisundi aruandes kajastatud võlg kokku		EUR	140 507	100%	90%

1. CC Plaza ja Postimaja laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 3,5% ülemmäär (CAP).
2. Duetto laenu intressimäära muutuvale osale on seatud 1% ülemmäär (CAP).
3. Amortiseeritakse igal kuul laenu/võlakirja tähtaja jooksul.

2018. aasta veebruaris võeti Postimaja kinnisvarainvesteeringu omandamiseks ja CC Plazaga seotud laenu refinantseerimiseks uus laen summas 25,3 miljonit eurot. Laenu tagasimaksetähtaeg on 12. veebruar 2023. Samal aastal refinantseeriti Postimaja ja CC Plazaga seotud laenu osaliselt võlakirjadega. Selle tulemusena langes laenusaldo 17,2 miljoni euroni.

8. mail 2018 viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. 13. detsembril 2018 viis Fond lõpule oma täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot. Täiendavad võlakirjad emiteeriti 8. mail 2018 toimunud esmaemissiooniga samadel tingimustel. Võlakirjade emiteerimise tulemusena kaasatud vahendeid kasutati olemasolevate pangalaenude osaliseks tagasi maksmiseks ja uute kinnisvarainvesteeringute omandamiseks.

2018. aasta novembris võeti LNK Centre büroohoone tarbeks kasutusele uus laen summas 0,7 miljonit eurot (laen kokku: 9,4 miljonit eurot). Ülejäänud laenusumma (8,7 miljonit eurot) võeti kasutusele pärast aruandeperioodi lõppu. Lepingu kohaselt on laenu tagasimaksetähtaeg 27. september 2023.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Laenude kaalutud keskmine aeg lõpptähtaja saabumiseni lühenes: 2017. aasta lõpus oli see 4,6 aastat ja 31. detsembril 2018 oli see 4,0 aastat.

Seisuga 31. detsember 2018 olid 90%-l kõikidest võlgadest fikseeritud intressimäärad ning ülejäänud 10%-l võlgadest olid ujuvad intressimäärad. Fond soetab osade võlakohustiste intressimäärade fikseerimiseks intressimäära vahetuslepingute tüüpi riskimaandamisinstrumente või piirab tõusvate intressimäärade mõju intressi ülemmäära (CAP) instrumentidega. 2018. aastal fikseeris Kontsern Vainodes I pangalaenu (riskimaandamissuhe: 50%), Lincona pangalaenu (riskimaandamissuhe 95%) ning CC Plaza ja Postimaja pangalaenu (kogu laenu intressimääradele on seatud 3,5% ülemmäär) intressimäära ning Europa pangalaenule hakkas kehtima uus intressimäära vahetusleping.

DIVIDENDIDE MAKSMISE VÕIME

Seisuga 23. mai 2016 avaldatud Fondi tingimuste kohaselt toimub väljamaksete tegemine investoritele juhul, kui kõik järgnevad tingimused on täidetud:

- Fondil on olemas Fondi tegevuse nõuetekohaseks korraldamiseks vajalikud reservid;
- Väljamaksete tegemine ei sea ohtu Fondi likviidsust;
- Fond on teinud vajalikud jätkuinvesteeringud olemasolevasse kinnisvarasse, st. investeeringud Fondile kuuluva olemasoleva kinnisvara arendamiseks ja uute investeeringute tegemiseks. Niisuguste investeeringute tegemiseks Fondi iga-aastasest puhastulust reserveeritav summa võib moodustada 20% Fondi iga-aastasest puhastulust.

Uue poliitika kohaselt on Fondi eesmärgiks teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on juhtkonnal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80%-st genereeritud neto rahavoost väiksemad.

Tabel 9: Genereeritud neto rahavoo arutamise valem

Kirje	Kommentaar
(+) Puhas renditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Välised intressikulud	Pangalaenu intressikulud
(-) Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute iga-aastastel kavadel põhinevaid kapitalikulud
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sisaldab nende investeeringute tehingukulud, mis jäid tegemata
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	

Fondi juhtkond soovib jätkuvalt tagada investoritele investeeritud omakapitalist 7-9% suurusel dividenditootlust aastas. Investeeritud omakapitali all mõistetakse alates Fondi börsil noteerimisest (30. juuni 2016) sissemakstud kapitali. Järgmine tabel annab ülevaate ajaloolistest arvutustest.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Tabel 10: Väljamakse tegemise võime arvutamise valem

<i>Tuhandetes eurodes</i>	IV kv 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018
(+) Puhas renditulu	2 922	3 409	3 626	3 840	3 929
(-) Fondi halduskulud	-839	-640	-621	-748	-804
(-) Välised intressikulud	-405	-469	-680	-756	-780
(-) Kapitalikulud ¹	-290	-155	-58	-269	-141
(+) Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud	203	-	-	-	-
(+) Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	97	-	-	-	-
Genereeritud neto rahavoog (GNR)	1 688	2 145	2 267	2 067	2 204
GNR kaalutud osaku kohta	0,024	0,027	0,029	0,026	0,028
12 kuu jooksev GNR tootlus²	7,6%	7,9%	7,9%	8,2%	8,4%
Väljakuulutatud dividendid	1 781	1 900	1 977	2 044	2 119
Väljakuulutatud dividendid kaalutud osaku kohta	0,026	0,024	0,025	0,026	0,027
12 kuu jooksev dividenditootlus²	6,8%	7,2%	7,5%	7,8%	7,8%

1. Tabelis on esitatud tegelik kapitalikulu kvartalis. Osakuomanikele tulevikus tehtavate väljamaksete aluseks on eelarvestatud aastane kapitalikulu, mis on plaanis kvartalite vahel võrdselt ära jaotada. See vähendab osakuomanikele tehtavate rahaliste väljamaksete kvartaalset volatiilsust.
2. 12 kuu jooksva GNR-i tootluse ja dividenditootluse aluseks on osaku turuhind seisuga 31. detsember 2018.

VÕLAKOHUSTISTEGA SEOTUD ERITINGIMUSED

Seisuga 31. detsember 2018 täitis Fond kõiki 8. mail 2018 kehtima hakanud võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud eritingimusi.

Tabel 11: Võlakohustistega seotud eritingimused

Tingimus	Selgitus	Nõue	Suhe
Omakapitali suhe	Rahavoo riskimaandamise reserviga korrigeeritud omakapital jagatud koguvaraga (v.a arvestuspõhimõtete kohaselt määratletud finantsvarad ja raha ekvivalendid).	> 35,0%	44,6%
Võlateeninduse kattekordaja	EBITDA jagatud intressikandvate laenukohustiste põhiosa maksete ja intressikuludega (12 kuu jooksev näitaja).	> 1,20	3,68

2018. aastal täitis Fond kõiki laenulepingutes sätestatud eritingimusi.

RISKIJUHTIMINE

Fondi ostab riskijuhtimise teenust Fondivalitseja sõsarettevõttelt Northern Horizon Capital AIFM Oy, kes on Soomes litsentseeritud alternatiivfondide fondivalitseja. Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine on Fondi riskijuhi ülesanne. Riskijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisele praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Riskijuht annab regulaarselt aru Fondi juhtkonnale. Riskijuhi aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

Fondi peamised riskid

Tururisk

Fond on avatud Riia, Tallinna ja Vilniuse büroo- ja kaubanduspindade turu riskidele, kuna Fondil on kaudsed, läbi tütarettevõtete tehtud investeeringud neil turgudel paiknevasse kinnisvarasse.

Balti riikides on praegu märgata parima kvaliteediga büroo- ja kaubanduspindade tootluse langust, sest konkurents kinnisvarainvestorite vahel suureneb järjepidevalt. Balti riikide büroo- ja kaubandussegmentidesse tehtud investeeringute tootlused on jõudnud madalaima tasemeni ja jäävad keskmiselt vahemikku 6,5-7,5%, kuid parima kvaliteediga büroopindade tootlused on langenud ligikaudu 6% tasemele.

Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk on seotud intressikandvate kohustistega. Fondi riskimaandamise poliitika kohaselt peab pikaajalistel laenudel kogu laenuperioodi vältel olema fikseeritud intressimäär. Selleks tuleb ujuva intressimääraga kohustised muuta fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Selle saavutamiseks Fond kas võtab fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nagu näiteks intressimäära vahetuslepinguid, *forward'*eid ja optsoone. Fond ja selle tütarettevõtted soetavad vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

Krediidirisk

Fondi eesmärgiks on investeeringute portfelli mitmekesistada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte omandamistehingute ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriske), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on võimalus, et Fond kannab olulist kahju, sest ei suuda avatud positsiooni likvideerida, vara õigeaegselt õiglase hinnaga realiseerida või laenukohustisi refinantseerida.

Kinnisvarainvesteeringutel on madal likviidsus ja ei saa olla kindel, et Fondil õnnestub neist investeeringutest õigeaegselt väljuda. Kinnisvarainvesteeringud ja osalused teistes, mitteavalikes majandusüksustes on olemuselt sellised, et neid mõjutavad majandusharu tsüklilisus, nõudluse langus, turutõrked ja potentsiaalsete ostjate kapitalinappus, mistõttu nende võõrandamine on sageli keerukas või aeganõudev.

Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tulemusliku rahavoo juhtimise, likviidsuspuhvri hoidmise ning pikaajalise ja mitmekesise finantseerimise korraldamise abil tagada kinnisvarainvesteeringutele piisav likviidsus.

Tegevusrisk

Tegevusrisk on oht saada kahju, mille põhjuseks on ebapiisavad või mittetoimivad sisemised protsessid või süsteemid, inimestega seotud tegurid või välised sündmused, kaasa arvatud tavapärase äritegevuse või süsteemi toimimise katkemine. Fond on avatud mitmesugustele tegevusriskidele ja püüab neid maandada sisekontrollisüsteemi abil, mis koosneb protseduuridest ja protsessidest, mille eesmärgiks on hoida risk sobival tasemel. Tegevusriske aitab tuvastada ja maandada ka personali koostis ja arendus ning aktiivne dialoog investoritega.

Baltic Horizon Fund

TEGEVUSARUANNE

VÄLJAVAADE 2019. AASTAKS

2018. aasta lõpus kuulus Baltic Horizon Fundi portfelli 12 rahavooga kinnisvarainvesteeringut ja Fond viis 2019. aasta I kvartalis lõpule veel ühe, äsja Vilniuses valminud büroohoone Duetto II omandamise. Büroofoonel on esmaklassilised rahvusvahelised rentnikud. Kõik kinnisvarainvesteeringud asuvad Balti riikide pealinnades ja nende eeldatav brutoväärtus kokku ületab 260 miljonit eurot ja eeldatav aastapõhine puhas äritulu kokku on ligikaudu 17 miljonit eurot. Fondi eesmärk on kasvatada oma varade portfelli, omandades selleks hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad hästi Fondi pikaajalise strateegiaga. Pikaajaliste rentnikega kinnisvarainvesteeringute omandamisest tulenev kasv võimaldab Fondil muutuda efektiivsemaks ja riske segmentide, rentnike ja geograafiliste asukohtade vahel veelgi enam hajutada. Fondile kuulub ka üks maatükk Domus Pro kompleksi kõrval, mida hoitakse büroopinna edasise laiendamise eesmärgil.

Kuna väljakujunenud rahavooga kinnisvarainvesteeringute portfell on Fondi kõige olulisem vara, pöörab Fondi juhtkond suurt tähelepanu olemasoleva kinnisvara väärtuse tõstmisele. Lisaks CC Plaza ja Postimaja kinnisvarainvesteeringute laiendamisele tähendab see ettevalmistuste tegemist Upmalas Biroji kompleksi ning Vainodes I ja G4S-i kinnisvarainvesteeringute laiendamiseks ja Domus PRO kompleksi edasiseks laiendamiseks. Laiendused peaksid valmima perioodil 2020-2023 ja need peaksid Fondi kasumlikkust tulevikus veelgi suurendama.

Balti riikide edasist kiiret arengut ohustavad negatiivsed riskid tulenevad peamiselt väliskeskkonnast. Majandustsükli kiire kasvufaas hakkab lõppema ning ootuste kohaselt keskmine majanduskasv pisut aeglustub ning langeb 2019. aastal 3%-ni ja 2020. aastal 2,5%-ni. Kuigi kindlustunne on mõnevõrra nõrgemaks muutunud, peaks üldine investeeringute kasv siiski heas tempos jätkuma. Seda toetavad ELi struktuurifondide vahendid ja avaliku sektori investeeringud. Ekspordikasv tõenäoliselt mõnevõrra aeglustub. Samas erasektori võlakooormus on langenud ja säästud on pidevalt kasvanud.

Kasvu võivad täiendavalt pidurdada veel mitmed globaalselt riskid. Ent Balti riigid on suutnud ebakindluse ja volatiilsusega siiani üsna hästi toime tulla ning tänu madalale riigivõlale, ettevõtete tugevale finantsseisule ja välise tasakaalustamatuse puudumisele peaksid nende majandused pärast 10 aastat kestnud kosumist olema piisavalt jätkusuutlikud ja heas tasakaalus, et seista vastu võimalikele välistele šokkidele ilma, et tekiks majanduslangus.

JUHATUSE KINNITUS

Fondivalitseja juhatuse liikmed Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekūnas ja Aušra Stankevičienė kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab 2018. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on Euroopa Liit vastu võtnud, õige ja õiglase ülevaate Fondi ja kontserni kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, omakapitalist, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Fondi ja kontserni kuuluvate ettevõtete kui terviku arengust, majandustegevusest ja finantsseisundist, samuti peamistest riskidest ja olulistest sündmustest, mis leidsid aset 2018. aasta jooksul, ja nende mõjust konsolideeritud majandusaasta aruandele.



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Baltic Horizon Fundi osakuomanikele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Baltic Horizon Fundi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 26 kuni 72 esitatud Baltic Horizon Fundi (Fond või Kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Sõltumatus

Oleme Fondist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksi kohaselt auditile kohalduvate eetikanõuete ja ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele.

Auditi ulatus

- Kuna oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt kontserni üksuste suurusest ja/või riskiprofiilist.
- Kontserni auditoritena teostasime täismahus auditid viies kontserni üksuses, sealhulgas Fondi eraldiseisev finantsaruandlus.



- Lätis ja Leedus asuvates Kontserni üksustes (välja arvatud üks ebaoluline üksus) teostasid täismahus auditid vastavalt KPMG Läti ja Leedu auditi meeskonnad (komponendi audiitorid). Komponendi audiitoritega arutasime muuhulgas komponentide äritegevusi, mis on kontserni jaoks märkimisväärsed ning pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riske ja informatsiooni, mida komponendi audiitorid peavad meile edastama. Suhtlesime komponendi audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle nende auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.
- Kokkuvõttes katsid KPMG Kontserni audiitorite ja komponendi audiitorite poolt Fondi konsolideeritud majandusaastaaruande kohta arvamuse avaldamiseks teostatud protseduurid 100% Fondi konsolideeritud varadest ja müügitulust.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus	
Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes seisuga 31. detsember 2018 oli 245 160 tuhat eurot; aruandeperioodi kasumis kajastatud ümberhindluse kasum 2018 oli 2 014 tuhat eurot.	
Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 2d (arvestuspõhimõte), Lisa 12 (finantsteave).	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas me seda asjaolu auditis käsitlesime
<p>Fondi peamine tegevus on ärikinnisvarasse investeerimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2018 suurima osa Fondi varadest.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglases väärtuses, mida Fond hindab väliste hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.</p> <p>Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.</p>	<p>Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none">• hindasime protsessi, mille põhjal juhatus valib, kontrollib ja hindab Fondi poolt palgatud väliseid hindamisksperte ja nende tööd;• hindasime välise hindamiskspertide objektiivsust ja kompetentsust ning selgitasime nendega kokkulepitud töövõtu tingimused, et tuvastada, kas esines asjaolusid, mis võisid mõjutada välise hindamiskspertide sõltumatust või seada piiranguid nende tööle;• koostöös meie enda hindamisspetsialistidega:<ul style="list-style-type: none">- hindasime Fondi välise hindamiskspertide poolt kasutatud hindamismetoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud metoodikatega;- kontrollisime Fondi poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud peamiste eelduste ja

	<p>sisendite (sh turupõhiste rendihindade ning projektist väljumise kapitalisatsiooni-, inflatsiooni- ja vakantsuse määrade) põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Fondi majandussektoris, ja välistest allikatest (nt juhtivate kinnisvarahindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabest);</p> <ul style="list-style-type: none">- võrdlesime prognoositud rahavooge kehtivate rendilepingute tingimustega;- tegime saadaoleva turuinfo põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida oli kasutatud Fondi arvutustes. <ul style="list-style-type: none">• hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste suhtes) on piisav ja asjakohane.
--	--

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas Fond suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Fondi likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Fondi finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.



Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või väaresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Fondi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Fondi jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et Fond ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime Fondi majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame Fondi auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.



Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Fondivalitseja nõukogu määras meid 29. märts 2016 auditeerima Baltic Horizon Fundi raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust osutame katkematult kokku 4 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2015 – 31. detsember 2018.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Perioodil, millega meie kohustuslik audit on seotud, ei ole me lisaks auditile ja auditiga seotud teenustele osutanud kontsernile ja selle kontrollitavatele üksustele muid teenuseid, mis ei ole tegevusaruandes avalikustatud.

Tallinn, 15. märts 2019

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Tel +372 626 8700
Fax 372 626 8777
www.kpmg.ee

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability Group and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2018	2017 (korrigeeritud)*
Renditulu		15 860	11 839
Teenustasutulu		2 760	1 921
Renditegevuse kulud	7	-3 816	-2 992
Puhas renditulu	6	14 804	10 768
Halduskulud	8	-2 813	-2 774
Muud äritulud ja -kulud		74	14
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum		2 014	3 676
Ärikasum		14 079	11 684
Finantstulud		8	47
Finantskulud	9	-2 789	-1 528
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 781	-1 481
Maksueelne kasum		11 298	10 203
Tulumaksukulu	6, 11	-1 308	-759
Perioodi kasum	6	9 990	9 444
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>			
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	15b	-1 013	273
Kasumisse või kahjumisse ümberliigitatava intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	21	-	57
Intressi ülemmäära seadmise kulud	15b	-33	-43
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	15b, 11	97	-49
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum		-949	238
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku		9 041	9 682
Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta (eurodes)	10	0,13	0,15

*2018. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“, mis muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti teenustasutulu ja renditegevuse kulude võrdlusandmeid. Korrigeerimine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist IFRS 15 (lisa 2) tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2018	31.12.2017
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6, 12	245 160	189 317
Tuletisinstrumentid	21	9	89
Muu põhivara		596	146
Põhivara kokku		245 765	189 552
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	13	2 734	1 568
Ettemaksed		154	108
Raha ja raha ekvivalendid	14	12 225	24 557
Käibevara kokku		15 113	26 233
Varad kokku	6	260 878	215 785
Omakapital			
Sissemakstud kapital	15a	93 673	91 848
Omaosakud	15a	-335	-
Rahavoogude riskimaandamise reserv	15b	-1 005	-56
Jaotamata kasum		17 472	15 184
Omakapital kokku		109 805	106 976
Pikaajalised kohustised			
Intressikandvad laenukohustised	16	140 401	96 497
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11	5 844	5 206
Tuletisinstrumentid	21	1 069	88
Muud pikaajalised kohustised		905	859
Pikaajalised kohustised kokku		148 219	102 650
Lühiajalised kohustised			
Intressikandvad laenukohustised	16	106	1 590
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	2 397	4 202
Tulumaksukohustis		-	14
Tuletisinstrumentid	21	-	15
Muud lühiajalised kohustised		351	338
Lühiajalised kohustised kokku		2 854	6 159
Kohustised kokku	6	151 073	108 809
Omakapital ja kohustised kokku		260 878	215 785

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	Sisse- makstud kapital	Oma- osakud	Rahavoogude riskimaanda- mise reserv	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 01.01.2017		66 224	-8	-294	10 887	76 809
Perioodi puhaskasum		-	-	-	9 444	9 444
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	15b	-	-	57	-	57
Muu koondkasum		-	-	181	-	181
Koondkasum kokku		-	-	238	9 444	9 682
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud		25 632	-	-	-	25 632
Omaosakute tühistamine		-8	8	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-5 147	-5 147
Seisuga 31.12.2017		91 848	-	-56	15 184	106 976
Seisuga 01.01.2018		91 848	-	-56	15 184	106 976
Perioodi puhaskasum		-	-	-	9 990	9 990
Muu koondkahjum		-	-	-949	-	-949
Koondkasum kokku		-	-	-949	9 990	9 041
Sissemakstud kapital – emiteeritud osakud	15a	2 350	-	-	-	2 350
Omaosakute tagasiost			-860	-	-	-860
Omaosakute tühistamine	15a	-525	525	-	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-7 702	-7 702
Seisuga 31.12.2018		93 673	-335	-1 005	17 472	109 805

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2018	2017
Äritegevuse rahavood			
Maksueelne kasum		11 298	10 203
Mitterahaliste kirjete korrigeerimine:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimine	12	-2 014	-3 676
Nõuete allahindlus	13	143	45
Finantstulud		-8	-47
Finantskulud	9	2 789	1 528
Käibekapitali muutused:			
Nõuete suurenemine		-822	-241
Muu käibevara suurenemine		-540	-39
Muude pikaajaliste kohustiste vähenemine		-76	-150
Võlgade vähenemine		-522	-100
Muude lühiajaliste kohustiste suurenemine/vähenemine		702	-6
Tasutud tulumaks		-586	-42
Rahavood äritegevusest kokku		10 364	7 475
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid		8	8
Tütarettevõtete soetamine, millest on maha arvatud saadud raha	12	-16 935	-8 614
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	12	-34 477	-14 362
Maatüki soetamine	12	-1 661	-
Ettemakse kinnisvarainvesteeringu eest		-500	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud		-2 237	-3 996
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulud		-623	-1 163
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-56 425	-28 127
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		40 000	-
Saadud pangalaenud		26 000	40 566
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-23 299	-24 112
Laekumised osakute emiteerimisest	15a	2 350	25 632
Osakute tagasiost	15a	-860	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-7 702	-5 147
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-380	-223
Makstud intressid		-2 380	-1 390
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		33 729	35 326
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-12 332	14 674
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		24 557	9 883
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		12 225	24 557

Juuresolevad lisad moodustavad konsolideeritud raamatupidamise aruande lahutamatu osa.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta

Baltic Horizon Fund on reguleeritud kinnine lepinguline investeerimisfond, mis registreeriti Eestis 23. mail 2016. Fondivalitsejaks on Northern Horizon Capital AS. Nii Fondi kui ka Fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon. Fondi deponoorium ehk varade hoidja on Swedbank AS. Fond on lõplikku kontrolli omav emaettevõtte kontsernis, mis koosneb Fondist ja selle tütarettevõtetest (koos nimetatud „Kontsern“ või „Fond“).

Fond on fikseerimata tähtajaga (tähtajatu) avalik fond. Fondi osakuid pakutakse avalikkusele Fondi tingimustes ja kehtivates seadustes sätestatud korras. Fond on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.

Fondi registreeritud aadress on Tornimäe 2, Tallinn, Eesti.

Fondi eesmärk on pakkuda nii atraktiivset tulumäära kui ka keskpikka ja pikaajalist väärtuse kasvu eeskätt ärikinnisvarasse, kinnisvarainvesteeringute portfellidesse ja/või kinnisvaraettevõtetesse investeeringute tegemise ja neist investeeringutest väljumise teel. Kontserni eesmärgiks on pakkuda investoritele pidevat ja keskmisest kõrgemat riskiga korrigeeritud tootlust. Eesmärgi täitmiseks soetab Fond kõrge kvaliteediga rahavoogu tootvate ärikinnisvaraobjektide portfelli ja tegeleb selle haldamisega. See võimaldab pakkuda stabiilset jooksvat kõrge kasumlikkusega tulu ning tagada kasumi investeeringust väljumisel. Ehkki Fondi eesmärgiks on pakkuda investoritele positiivset tootlust ei ole Fondi tegevuse kasumlikkus garanteeritud.

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 15. märtsil 2019.

Aruandekuupäeval oli Fondil 100% osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	31.12.2018	31.12.2017
BH Lincona OÜ	100%	100%
BOF SKY SIA	100%	100%
BH CC Plaza OÜ	100%	100%
BH Domus Pro UAB	100%	100%
BH Europa UAB	100%	100%
BH P80 OÜ	100%	100%
Kontor SIA	100%	100%
Pirita Center OÜ	100%	100%
BH Duetto UAB	100%	100%
ZM Development ¹	0%	100%
Vainodes Krasti SIA	100%	100%
BH S27 SIA ²	100%	100%
BH Meraki UAB ²	100%	0%

¹ZM Development ühines 18. oktoobril 2018 ettevõttega Vainodes Krasti SIA.

²Täiendav teave uute tütarettevõtete kohta on esitatud lisas 12.

Baltic Horizon Fundi ühinemine Baltic Opportunity Fundiga

30. juunil 2016 ühines Baltic Horizon Fund Baltic Opportunity Fundiga; selleks emiteeriti iga Baltic Opportunity Fundi osaku eest 100 Baltic Horizon Fundi osakut (suhtega 1:100). Avaliku pakkumise käigus noteeriti NASDAQ Tallinna börsil 41 979 150 osakut, pakkumishinnaks oli 1,3086 eurot osaku kohta, emissiooni tulu kokku moodustas 29,7 miljonit eurot. Fondi kapitali suurendati 21 miljoni euro võrra. Ülejäänud 8,7 miljonit eurot kasutati selleks, et Fondist väljuda soovivate osakuomanike osakud tagasi osta (7,5 miljonit eurot) ja tasuda märkimistasud (1,2 miljonit eurot).

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

1. Informatsioon aruandva üksuse kohta (jätkub)

Baltic Horizon Fundi ühinemine Baltic Opportunity Fundiga (jätkub)

Ühinemist käsitleti kui ühise kontrolli all olevate majandusüksuste ümberkorraldamist. Baltic Horizon Fundi ja Baltic Opportunity Fundi ühinemisel kajastati varad ja kohustised nende raamatupidamisväärtustes ehk summades, milles need olid kajastatud Baltic Opportunity Fundi raamatupidamisaruandes. Firmaväärtust ei tekkinud. Ühinemise ajal Fondil enda varasid ja kohustisi ei olnud. Seega on Baltic Opportunity Fundi ajaloolised ühinemiseelsed finants- ja tegevustulemused otseselt võrreldavad Fondi ühinemisejärgsete tulemustega. Käesolevas konsolideeritud aruandes on Baltic Opportunity Fundi ühinemiseelsed finantstulemused esitatud Fondi tulemustena.

Kolmel täiendaval avalikul pakkumisel, mis toimusid 2016. aasta novembris, 2017. aasta juunis ja 2017. aasta novembris, ning suunatud pakkumisel, mis toimus 2018. aasta veebruaris, kaasas Fond täiendavalt 48 miljonit eurot kapitali (netosumma). 2018. aastal ostis Fond tagasi ja tühistas 404 294 enda arvel hoitud osakut. Uute osakute pakkumise ja omaosakute tühistamise tulemusena on Fondi osakute koguarv 78 752 800. Osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil.

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest

Aruande koostamise alused

Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit need on vastu võtnud.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

Fondi juhtkond on hinnanud Fondi tulevast konsolideeritud finantsseisundit ja tulevasti konsolideeritud finantstulemusi ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse eelduse rakendamine on asjakohane.

Uued finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Kontsern hakkas standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“ ja standardit IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ esmakordselt rakendama 2018. aastal. Neid kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem. Ka mitmete teiste uute standardite rakendamine muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018, kuid need ei avaldanud Kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“

Uues standardis antakse raamistik, mis asendab senised IFRS standardites antud juhised müügitulu kajastamiseks. Ettevõtte võtavad kasutusele viieastmelise mudeli, et kindlaks määrata, millal ja millises summas müügitulu kajastada. Uue mudeli kohaselt tuleb müügitulu kajastada siis (või sel ajal), kui ettevõtte annab kliendile üle kontrolli kaupade või teenuste üle, summas, mida ettevõtte loodab saada nende kaupade või teenuste eest. Sõltuvalt sellest, kas on täidetud teatud kriteeriumid, kajastatakse müügitulu:

- aja jooksul, viisil, mis kajastab ettevõtte tulemusi, või
- ajahetkel, kui kontroll kaupade või teenuste üle antakse kliendile üle.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“ (jätkub)

Standardis IFRS 15 kehtestatakse ka põhimõtted, mida ettevõtted peavad järgima kvalitatiivse ja kvantitatiivse informatsiooni avalikustamisel, mis annab raamatupidamise aruande kasutajatele kasulikke teavet klientidega sõlmitud lepingutest tuleneva müügitulu ja rahavoogude olemuse, suuruse, ajastuse ja ebakindluse kohta. Kontsern on tegi standardi IFRS 15 mõju esmasel hindamisel kindlaks, et teatud tehingutes tegutseb Kontsern käsundisaajana.

Standardi IFRS 15 kohaselt põhineb hindamine sellel, kas Kontsern kontrollib teatud kaupa ja teenust enne, kui edastab selle lõppkasutajale, mitte kas ta on avatud olulistele kauba ja teenuste müügiga seotud riskidele ja hüvedele.

Kontsern rakendas standardit IFRS 15 oma 31. detsembril 2018 lõppenud konsolideeritud aruande koostamisel ja kasutas seejuures tagasiulatuvat lähenemisviisi. Selle tulemusena kohaldas Kontsern igale esitatud võrdlusperioodile kõiki standardis IFRS 15 kirjeldatud nõudeid ja korrigeeris oma konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

Järgnevas tabelites on esitatud standardi IFRS 15 mõju Kontserni kasumi- ja muu koondkasumi aruandele.

Tuhandetes eurodes	Standardi IFRS 15 mõju		
	Summa standardit IFRS 15 rakendamata seisuga 31.12.2018	Standardi IFRS 15 rakendamisest tingitud korrigeerimine	Aruandes esitatud seisuga 31.12.2018
Teenustasutulu	5 008	-2 248	2 760
Renditegevuse kulud	-6 064	2 248	-3 816

Tuhandetes eurodes	Standardi IFRS 15 mõju		
	Summa standardit IFRS 15 rakendamata seisuga 31.12.2017	Standardi IFRS 15 rakendamisest tingitud korrigeerimine	Korrigeeritud saldod seisuga 31.12.2017
Teenustasutulu	3 692	-1 771	1 921
Renditegevuse kulud	-4 763	1 771	-2 992

Korrigeerimised ei mõjutanud Kontserni omakapitali. Mõju on seotud standardist IFRS 15 tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“

Standardiga IFRS 9 asendatakse standard IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“, v.a see, et standardi IAS 39 erand, mis puudutab finantsvarade või -kohustiste portfelli intressimäärariskile avatud positsiooni õiglase väärtuse riskimaandamist, jääb kehtima ning ettevõtted võivad valida, millist arvestusmeetodit kasutada – kas rakendada standardi IFRS 9 riskimaandamise arvestuse nõudeid või jätkata praegu kehtivate standardi IAS 39 nõuete rakendamist kõigi instrumentide riskimaandamise arvestusel.

Kuigi finantsvarade mõõtmisel lubatud mõõtmisalused – korrigeeritud soetusmaksumus, õiglane väärtus läbi muu koondkasumi ja õiglane väärtus läbi kasumi või kahjumi – sarnanevad standardi IAS 39 mõõtmisalustele, on kriteeriumid, mille alusel finantsvarasid õigesse mõõtmiskategooriasse liigitatakse, oluliselt erinevad.

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)**IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (jätkub)**

Finantsvara mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui on täidetud järgmised kaks tingimust:

- vara hoitakse ärimudelil, mille eesmärk on hoida varasid, et saada neist tulenevaid lepingulisi rahavoogusid;
- kindlaksmääratud kuupäevadel tulenevad lepingulistest tingimustest rahavood, mis sisaldavad ainult põhiosamakseid ja intressimakseid tasumata põhiosalt.

Lisaks sellele võib ettevõtte teha selliste omakapaliinstrumentide puhul, mida ei hoita kauplemiseesmärgil, tagasivõtmatu otsuse kajastada hilisemaid õiglase väärtuse muutusi (sh kursikasumeid ja -kahjumeid) muu koondkasumi hulgas. Neid muutusi ei liigitata mingil juhul ümber kasumisse või kahjumisse.

Õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi mõõdetavate võlainstrumentide puhul kajastatakse intressitulu, oodatav krediidikahjum ning kursikasumid ja -kahjumid kasumis või kahjumis sama moodi kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate varade puhul. Muud kasumid ja kahjumid kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis ning liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse kajastamise lõpetamisel.

Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekkinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediidikahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

Standardis IFRS 9 on sätestatud uus üldine riskimaandamise arvestuse mudel, mis seob riskimaandamise arvestuse tihedamalt riskijuhtimisega. Riskimaandamissuhete liigid – õiglase väärtus, rahavoog ja netoinvesteering välismaises äriüksuses – jäävad samaks, aga nõutakse täiendavaid otsuseid. Standardis on sätestatud uued nõuded riskimaandamise arvestuse alustamiseks, jätkamiseks ja lõpetamiseks ning riskimaandamise objektiks olevate instrumentidena on lubatud määratleda täiendavaid riskile avatud positsioone.

Kontsern rakendas standardit IFRS 9 oma 31. detsembril 2018 lõppenud konsolideeritud aruande koostamisel ja kasutas seejuures tagasiulatuvat lähenemisviisi. Kõik Kontserni riskimaandamissuhted, mis olid 31. detsembril 2017 standardi IAS 39 kohaselt nii määratletud, vastasid esmakordsel rakendamisel 1. jaanuaril 2018 standardi IFRS 9 riskimaandamise arvestuse nõuetele. Seega liigitati need jätkuvalt riskimaandamissuheteks.

Kontserni hinnangul ei ole standard IFRS 9 oluliselt mõjutanud tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest Kontserni finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendamisel ei ole muutunud. Fondil on ainult nõuded ja laenud, mis standardi IFRS 9 kohaselt on liigitatud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade kategooriasse.

Finantsaruandluse standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mida ei ole veel rakendatud

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2018 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb neid rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

IFRS 16 „Rendilepingud“

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine, kui ettevõtte rakendab ka standardit IFRS 15.) IFRS 16 asendab standardi IAS 17 „Rendilepingud“ ja sellega seotud tõlgendused. Standard likvideerib rentnike jaoks praeguse kaht liiki arvestuse mudeli ja nõuab selle asemel, et ettevõtted kajastaksid enamikku rendilepingutest ühtse mudeli alusel bilansis, likvideerides kasutus- ja kapitalirendi eristamise.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

IFRS 16 „Rendilepingud“ (jätkub)

Standardi IFRS 16 alusel on leping rendileping või sisaldab rendilepingut, kui sellega antakse üle õigus mingi vara kasutamist teatud ajavahemikul tasu eest kontrollida. Selliste lepingute puhul nõuab uus mudel rentnikult kasutusõiguse alusel kasutatava vara ja rendikohustise kajastamist. Kasutusõiguse alusel kasutatavat vara amortiseeritakse ja kohustise pealt arvestatakse intressi. Selle tulemuseks on enamiku rendilepingute jaoks kulumuster, mille puhul suurem osa kulust kajastatakse lepingu alguses, ja seda isegi siis, kui rentnik maksab jätkuvalt igal aastal ühesuguse suurusega renditasusid.

Uus standard kehtestab rentnikele mitmeid piiratud ulatusega erandeid, mille hulka kuuluvad:

- rendilepingud, mille rendiperiood on 12 kuud või lühem ja mis ei sisalda ostuoptsioone ja
- rendilepingud, mille alusvara väärtus on madal (väheolulised rendilepingud).

Rendileandja arvestuspõhimõtted uue standardi rakendamisest suures osas ei muutu ja jätkuvalt tehakse vahet kasutus- ja kapitalirendil.

Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni raamatupidamise aruannet, sest Kontsern ei ole rendilevõtjana sõlminud rendilepinguid, mis praegu kehtiva standardi IAS 17 kohaselt liigituksid kapitali- või kasutusrendilepinguteks. Rendileandjana jätkab Fond rendilepingute liigitamist vastavalt standardis IAS 17 sätestatud rendilepingute liigitamise põhimõtetele, ent avalikustab rendilepingute kohta rohkem teavet, nagu näeb ette IFRS 16.

Muud muudatused

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

Olulised arvestuspõhimõtted

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

Fondi olulised arvestuspõhimõtted

2a. Esitusvaluuta

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui pole teisiti märgitud. Fondi arvestus- ja esitusvaluuta on euro.

2b. Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne sisaldab Fondi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud „Kontserni“) finantsnäitajaid. Fond omab tütarettevõtte üle kontrolli, kui ta on avatud või tal on õigused tütarettevõttes osalemisest tulenevale muutuval kasumile ja ta saab kasutada oma mõjuvõimu tütarettevõtte üle, et selle kasumi suurust mõjutada. Tütarettevõtte konsolideerimine algab kuupäevast, mil Fond omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb siis, kui Fond kaotab kontrolli tütarettevõtte üle.

Kontsernisisesed varad ja kohustised ja Kontserni üksuste omavaheliste tehingute tulemused, kaasa arvatud realiseerumata kasumid ja kahjumid, elimineeritakse konsolideeritud aruande koostamisel.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2b. Konsolideeritud aruande koostamine (jätkub)

Vara kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tulevikus varast majanduslikku kasu ja kui vara väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Kohustis kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustuse väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmalt võetakse varad ja kohustised arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste edasine arvestamine toimub nii, nagu allpool kirjeldatud.

2c. Välisvaluutatehingute ümberarvestamine

Iga Kontserni ettevõtte määratleb oma arvestusvaluutana valuuta, mis on tema peamise majanduskeskkonna valuuta. Kõik tehingud, mis tehakse valuutas, mis ei ole arvestusvaluuta, on välisvaluutatehingud.

Välisvaluutatehing arvestatakse ümber arvestusvaluutasse, kasutades algse tehingu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga ametlikku vahetuskursi. Igal aruandekuupäeval arvestatakse välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised ümber, kasutades aruandekuupäeva vahetuskursi.

Rahalistest tehingutest tulenevate valuutakursi vahede kumulatiivne mõju kajastatakse realiseerunud kasumi või kahjumina raha liikumise perioodi konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes.

Kui välismaise äriüksuse arvestusvaluuta erineb emattevõtte arvestusvaluutast, siis konsolideerimisel arvestatakse selle välismaise äriüksuse varad ja kohustised ümber aruandekuupäeval kehtiva vahetuskursi alusel. Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruande kirjed arvestatakse ümber tehingupäevadel kehtinud vahetuskursidega. Ümberarvestamisest tulenevad valuutakursi vahed kajastatakse omakapitalis eraldi komponendina nimetuse all „Valuutakursi vahede reserv“. Välismaise äriüksuse müümisel kajastatakse omakapitalis kajastatud kumulatiivne valuutakursi vahede summa kasumis või kahjumis samal perioodil, mil kajastatakse müümisest saadav kasum või kahjum.

Välismaise äriüksuse omandamisel tekkinud firmaväärtust ja õiglase väärtuse korrigeerimisi käsitletakse omandatud äriüksuse varade ja kohustistena. Need arvestatakse ümber tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursi alusel.

2d. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara (maa või ehitis – või osa ehitisest – või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel või müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringut mõõdetakse esmasel kajastamisel selle soetusmaksumuses. Soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi, nagu näiteks kinnisvara võõrandamisega seotud makse ja teenustasusid juriidiliste teenuste eest. Kinnisvarainvesteeringutega seotud hilisemad väljaminekud, mis lisavad kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ja seeläbi suurendavad kinnisvarainvesteeringu tootlust, lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Kulutusi, mis kinnisvarainvesteeringule uusi või paremaid omadusi ei lisa, kajastatakse tegevuskuludena.

Nagu näeb ette finantsaruandluse standard IAS 40, mõõdetakse kinnisvarainvesteeringuid pärast soetamist sõltumatute kinnisvara hindajate poolt määratud õiglases väärtuses. Õiglase väärtus on hind, mis saadaks vara müügil mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2d. Kinnisvarainvesteeringud (jätkub)

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse korrigeerimisi kajastatakse kasumis või kahjumis real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

2e. Dividendid (väljamaksed)

Väljamaksete summa, mille kohta on tehtud jaotusettepanek, kajastatakse kohustisena siis, kui nad välja kuulutatakse.

2f. Eraldised

Eraldis kajastatakse siis, kui Kontsernil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärset hinnatav.

Eraldised vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja nende väärtust korrigeeritakse, et need väljendaksid antud hetke kõige põhjendatumat hinnangut. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, siis ajastatakse eraldisena kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtus.

2g. Tuletisinstrumendid

Kontsern kasutab intressimäära riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid (*interest rate swaps*). Tuletisinstrumente kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes õiglaselt väärtuses. Kui tuletisinstrumendi hinnanguline õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse see varana ja kui tuletisinstrumendi hinnanguline õiglane väärtus on negatiivne, kajastatakse see kohustisena.

Kui tuletisinstrument ei ole riskimaandamisinstrument, siis kajastatakse selle õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid nende tekkimise perioodi kasumis või kahjumis (kasumiaruandes).

2h. Riskimaandamise arvestus

Kontsern rakendab kõigi intressimäära vahetuslepingute arvestamisel riskimaandamise arvestuse nõudeid. Riskimaandamise efektiivsuse hindamiseks võrreldakse maandatava alusinstrumendi või -teingu väärtust ja riskimaandamisinstrumendi lepingutingimustes fikseeritud nominaalväärtust.

Kontsern on liigitanud oma riskimaandamise rahavoogude riski maandamiseks. Rahavoogude riski maandamine on selliste rahavoogude kõikumiste riskile avatud positsioonide maandamine, mis tulenevad mingist konkreetselt kajastatud vara või kohustisega seotud riskist või prognoositud tehingust.

Kui rahavoogude riskimaandamine vastab riskimaandamise arvestuse nõuetele, siis see osa riskimaandamisinstrumendist tulenevast kasumist või kahjumist, mis on määratletud efektiivse riskimaandajana, kajastatakse esmalt muus koondkasumis või -kahjumis ja see osa, mis on ebaefektiivne, kajastatakse kasumis või kahjumis. Algselt muus koondkasumis või -kahjumis kajastatud efektiivselt rahavoo riski maandamisest tulenevad kasumid ja kahjumid liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse selles perioodis, mil maandatav tehing kasumit või kahjumit mõjutab või kui riskimaandamissuhe lõpeb.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2i. Intressikandvad laenukohustised

Võlakohustised pankade ja finantseerimisasutuste ees võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses, mille sisse ei arvestata tehingukulusid. Hilisemas arvestuses kajastatakse selliseid kohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Sisemise intressimäära meetod on meetod finantsvara või -kohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude või -kulude asjakohasele perioodile jaotamiseks. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed või laekumised finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi vältel täpselt finantsvara või -kohustise neto raamatupidamisväärtusesse (jääkväärtusesse). Sisemise intressimäära arvutamisel prognoosib Kontsern rahavoogusid, võttes arvesse finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi. Arvestus hõlmab kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära lahutamatuks osadeks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi.

Kontsern liigitab oma finantskohustised lühiajalisteks, kui need tuleb tasuda kaheteist kuu jooksul pärast aruandekuupäeva isegi siis, kui:

- (a) esialgne tähtaeg oli pikem kui kaksteist kuud; ja
- (b) pikaajaline refinantseerimise või maksegraafiku muutmise leping on sõlmitud pärast aruandekuupäeva ja enne konsolideeritud raamatupidamise aruande avaldamise heakskiitmist.

Finantskohustis eemaldatakse finantsseisundi aruandest siis, kui see on täidetud, tühistatud või aegunud.

2j. Muud kohustised

Muid kohustisi, mille hulka kuuluvad võlad tarnijatele, rentnikelt saadud tagatisrahad ja muud võlakohustised, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades selleks sisemise intressimäära meetodit.

Tulevaste perioodide ettemakstud tulusid kajastatakse kohustiste all.

2k. Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara oma finantsseisundi aruandes ainult siis, kui Kontsernist saab vastava instrumendi lepinguline osapool.

Liigitamine

Standardi IFRS 9 rakendusala järele jäävaid finantsvarasid liigitatakse järgmistesse kategooriatesse: korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad, õiglasel väärtuses läbi kasumi või kahjumi mõõdetavad ja õiglasel väärtuses läbi muukoondkasumi mõõdetavad finantsvarad. Liigitamine sõltub finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnustest ja ärimudelitest, mille abil Fond neid juhib.

Kontserni finantsvarade hulka kuuluvad nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, laenu, raha ja raha ekvivalendid ning tuletisinstrumendid. Kui pole kirjeldatud teisiti, siis hoiab Kontsern oma finantsvarasid lepinguliste rahavoogude saamiseks ja lepingulised rahavood koosnevad ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksetest. Seetõttu mõõdab Kontsern oma finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid ei vasta korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade kriteeriumitele ja neid mõõdetakse õiglasel väärtuses läbi kasumi või kahjumi.

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2k. Finantsvarad (jätkub)

Kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvara võetakse esmasel kajastamisel arvele õiglases väärtuses. Juhul kui tegu on investeringuga, mis ei ole õiglases väärtuses läbi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, liidetakse õiglasele väärtusele ka finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulud. Kontsern määratleb, mis kategooriasse finantsvara kuulub selle esmasel kajastamisel. Kui see on lubatud ja vajalik, siis hinnatakse finantsvara määratluse asjakohasust iga aruandeperioodi lõpus.

Kõiki tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvara oste ja müüke, st oste ja müüke vastavalt lepingutele, mille kohaselt antakse vara üle ajavahemiku jooksul, mis on kehtestatud õigusaktidega või on konkreetsel turul kokkuleppeliselt välja kujunenud, kajastatakse tehingupäeval (tehingupäev on kuupäev, mil Kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse). Muudel juhtudel kajastatakse vastavaid tehinguid tuletisinstrumentidena, kuni jõuab kätte nende arvelduspäev.

Kontsern lõpetab finantsvara (või finantsvara osa või sarnaste finantsvarade rühma) kajastamise siis, kui:

- tema õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad;
- ta annab üle õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks või kui tal säilivad õigused finantsvarast tulenevate rahavoogude saamiseks, kuid ta võtab endale kohustuse need rahavood arvete edasi esitamise kokkuleppe alusel olulise viivitusega kolmandatele isikutele edasi kanda; ja
- ta kas (a) on andnud üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved või (b) ta pole andnud üle ega ka säilitanud sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid, kuid ta on andnud üle kontrolli finantsvara üle.

Väärtuse langus

Pärast standardi IFRS 9 rakendamist hindab Kontsern oma korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvaradega seotud eeldatavaid krediidikahjumeid tulevikku vaatava mudeli abil. Väärtuse languse arvestamise meetod sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud või mitte.

Kontsern kasutab standardis IFRS 9 sätestatud eeldatava krediidikahjumi mudelit ainult järgmiste finantsvarade puhul: nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning raha ja raha ekvivalendid. Finantsvarade puhul, mis liigituvad gruppi nõuded ostjate vastu, kasutab Kontsern standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mille kohaselt kajastatakse nõudele (pärast selle esmast kajastamist) allahindlus kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjumi summas.

Eeldatavate kahjumite määra aluseks on nõuete tasumise profiilid (lepingutingimused) 36 kuu jooksul enne aruandekuupäeva ja sama perioodi ajaloolised krediidikahjumid. Ajaloolisi kahjumi määrasid korrigeeritakse, võttes arvesse jooksvat ja tulevikku vaatavat teavet makromajanduslike tegurite kohta, mis mõjutavad rentnike nõuete tasumise võimet. Tulevikku vaatav teave hõlmab muuhulgas järgnevat:

- muutused majanduslikes, regulatiivsetes, tehnoloogilistes ja keskkonna tegurites (nt tööstusharu väljavaate, SKP, tööhõive, poliitika jm muutused);
- välised turunäitajad; ja
- rentnike baas.

Nõue ostja vastu kantakse maha, kui ei ole mõistlik oodata, et see tasutakse. Nõude tasumist ei ole mõistlik oodata muuhulgas siis, kui on tõenäoline, et võlgnik on maksejõuetu või suurtes rahalistes raskustes. Nõuded, mille väärtus on langenud, kantakse maha, kui nad hinnatakse lootusetuks. Kontserni hinnangul on raha ja raha ekvivalentide krediidirisk madal, kui kohustuse täitmata jätmise risk on madal ja vastaspoole lühiajaline rahavooluste kohustuste täitmise võime on hea.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2l. Nõuded

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Juhtkond teeb nõuetele individuaalseid allahindlusi ja hindab nõuete laekuvust aasta vältel iga kliendi kohta eraldi. Kontsern hoiab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid eesmärgiga saada lepingulisi rahavoogusid.

2m. Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse Kontserni arvelduskontodel olevaid vahendeid. Raha ekvivalendid on lühiajalised (kuni kolmekuulise tähtajaga) eriti likviidsed investeringud, mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

2n. Tingimuslikud varad ja kohustised

Tingimuslikku kohustist ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik kohustis avalikustatakse, välja arvatud juhul, kui majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise võimalus on äärmiselt vähetõenäoline.

Tingimuslikku vara ei kajastata konsolideeritud finantsseisundi aruandes. Tingimuslik vara avalikustatakse, kui majandusliku kasu saamine on tõenäoline.

2o. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Pärast aruandekuupäeva toimunud sündmused, mis annavad täiendavat informatsiooni Kontserni finantsseisundi kohta aruandekuupäeval (korrigeerivad sündmused), võetakse konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel arvesse, korrigeerides aruandes kajastatud summasid. Olulised aruandekuupäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused avalikustatakse konsolideeritud raamatupidamise aruande lisades.

2p. Tulu kajastamine

Kasutusrendilepingute alusel saadavat renditulu, mis koosneb klientidelt saadavatest rendisummadest, kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Renditulust arvatakse maha võimalikud müügitasud. Rentnikele rendilepingute sõlmimiseks või pikendamiseks antud stiimuleid kajastatakse rendiperioodi jooksul renditulu lahutamatu osana.

Teenustasutulud kajastatakse kasumis või kahjumis brutosummas, kui Kontsern ei tegutse kolmanda isiku nimel (käsundisaajana/esindajana) ja ei võta arvete vahendamise eest vahendustasu. Tulu esitatakse brutosummas, kui Kontsern sõlmib kolmandast isikust teenusepakkujaga lepingu ja võtab lepingust tulenevad riskid enda kanda. Teenustasutulu kajastatakse perioodil, mil teenust osutatakse. Tehinguhind sisaldab fikseeritud ja muutuvaid tasusid, mis on sätestatud kliendiga sõlmitud lepingu tingimustes. Teenustasu arveid esitatakse kord kuus ja tavapärane tasumise tähtaeg on 30 päeva. Kui Kontsern tegutseb käsundisaajana kolmandate isikute nimel, siis kajastatakse rentnikelt kaupade ja teenuste eest laekunud summad vastavalt standardile IFRS 15 netosummas kasumis või kahjumis ja arvete edasiesitamise tulu kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2q. Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Kontsern kajastab kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes, välja arvatud kinnisvarainvesteeringute soetamisel tekkivad kulud, mis lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele, ja laenukasutuse kulutused, mis kapitaliseeritakse. Tegevuskulud sisaldavad majandusaasta jooksul renditulu teenimisega seoses tekkinud kulusid, sh kinnisvarainvesteeringute tegevus- ning remondi- ja hoolduskulude katmise kulusid.

2r. Halduskulud

Halduskulud sisaldavad majandusaasta jooksul kinnisvarainvesteeringute ja Kontserni juhtimisega seoses tekkinud kulusid.

2s. Tasumisele kuuluv tulumaks

Kontserni tütarettevõtete maksustamine

Kontserni konsolideeritavaid tütarettevõtteid maksustatakse riikides, kus nad tegutsevad. Tasumisele kuuluv tulumaks arvestatakse tütarettevõtete maksustatavale kasumile kohalduvate maksumäärade alusel.

Fondi maksustamine

Kasu vara võõrandamisest

Lepingulise investeerimisfondi kasu vara võõrandamisest maksustatakse tulumaksuga, kui:

- 1) müüdüd kinnisasi asub Eestis või
- 2) võõrandatud asja- või nõudeõigus oli seotud Eestis asuva kinnisasja või ehitise kui vallasasjaga või
- 3) võõrandati või tagastati osalus äriühingus, lepingulises investeerimisfondis või muus varakogumis, mille varast võõrandamise või tagastamise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50% Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad ja milles võõrandajal oli nimetatud tehingu tegemise ajal vähemalt 10% osalus.
- 4) kasu saadi punktis 3 nimetatud tingimustel samas punktis nimetatud äriühingu, lepingulise investeerimisfondi või muu varakogumi likvideerimisel.

Tulumaksuga ei maksustata punktis 3 nimetatud osaluse tagastamisel või punktis 4 nimetatud likvideerimise korral saadud kasu osa, mille aluseks olev tulu on tulumaksuga maksustatud tulumaksuseaduse sätete kohaselt või osaluse tagasi ostnud või likvideerimisjaotist maksnud äriühingu tasemel.

2t. Edasilükkunud tulumaks

Fondi Leedu tütarettevõtete edasilükkunud tulumaks:

Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse kohustise meetodil kõigilt aruandekuupäeval esinevatelt ajutistelt erinevustelt. Ajutine erinevus on varade või kohustiste raamatupidamisväärtuse ja maksustamisbaasi vahe.

Edasilükkunud tulumaksukohustus kajastatakse kõigi maksustatavate ajutiste erinevuste kohta, välja arvatud juhul kui:

- i) edasilükkunud tulumaksukohustus tekib vara või kohustise esmasel kajastamisel tehingu puhul, mis ei ole äriühendus ega mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustavat kasumit (maksukahjumit); ja

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2t. Edasilükkunud tulumaks (jätkub)

- ii) maksustavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalustega ühistes ettevõtmistes, mille puhul on võimalik ajutise erinevuse tühistamise ajastamist kontrollida ja on tõenäoline, et ajutist erinevust ei tühistata lähemas tulevikus.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kõikide mahaarvatavate ajutiste erinevuste, edasikantud kasutamata maksukahjumite ja edasikantud kasutamata maksukrediitide puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille suhtes saab mahaarvatavat ajutist erinevust, edasikantud kasutamata maksukahjumit ja edasikantud kasutamata maksukrediiti kasutada, välja arvatud juhul kui:

- i) ajutisest erinevusest tulenev edasilükkunud tulumaksuvara tekib vara või kohustise esmasest kajastamisest tehingus, mis ei ole äriühendus ja ei mõjuta tehingu toimumise ajal arvestuslikku kasumit ega ka maksustatavat kasumit (maksukahjumit); ja
- ii) mahaarvatavad ajutised erinevused on seotud investeeringutega tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja osalemistega ühistes ettevõtmistes – nende puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvara üksnes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et kõnealune ajutine erinevus lähitulevikus tühistub ja tulevikus tekib maksustatav kasum, mille arvelt saab ajutist erinevust kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarade raamatupidamisväärtus vaadatakse igal aruandekuupäeval üle. Edasilükkunud tulumaksuvara raamatupidamisväärtust vähendatakse ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et tekib piisavalt maksustatavat kasumit, mis võimaldab kogu edasilükkunud tulumaksuvarast või selle osast saadavat kasu kasutada. Finantsseisundi aruandes kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarad hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber. Eelnevalt kajastamata edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes ulatuses, mille osas on tõenäoline, et tulevane maksustatav kasum võimaldab edasilükkunud tulumaksuvara kasutada.

Edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste mõõtmiseks kasutatakse maksumäärasid, mida eeldatavasti rakendatakse vara realiseerimise või kohustise arveldamise perioodil, lähtudes aruandekuupäeval kehtinud või olulises osas kehtima hakanud maksumääradest (ja maksustamist reguleerivatest seadustest).

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised saldeeritakse ainult juhul, kui on juriidilist jõudu omav õigus saldeerida tasumisele kuuluvaid tulumaksu varasid ja kohustisi ning edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on seotud sama majandusüksuse tulumaksuga, mida haldab sama maksuhaldusamet.

Edasilükkunud tulumaks, mis on seotud otse omakapitalis kajastatavate tehingute ja sündmustega, kajastatakse omakapitalis, mitte kasumis või kahjumis. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse vastavalt selle aluseks oleva tehingu olemusest kas kasumis või kahjumis või otse omakapitalis.

Eesti ja Läti seaduste kohaselt ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustiste maksustamisbaaside ning raamatupidamisväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval Eestis ja 20. kuupäeval Lätis.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2u. Õiglase väärtuse mõõtmine

Kontsern kajastab teatud finantsinstrumente, nagu näiteks tuletisinstrumente ja mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses, mida mõõdetakse iga aruandeperioodi lõpus. Lisaks avalikustatakse Kontserni raamatupidamise aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsinstrumentide õiglase väärtus.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase — varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- 3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

Varade ja kohustiste korduva õiglase väärtuse mõõtmise korral teeb Kontsern kindlaks, kas õiglase väärtuse liigitus mingile hierarhia tasemele võib olla muutunud, viies iga aruandeperioodi lõpul läbi varade ja kohustiste liigituse uue hindamise (lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline).

2v. Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse omandamismeetodil, välja arvatud juhul kui äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel.

Omandamismeetodi rakendamine

Omandamismeetodit rakendatakse selliste uute tütarettevõtete omandamisel, mis vastavad äriks liigitamise tingimustele. Omandamismeetodi rakendamisel mõõdetakse omandatud ettevõtete eristatavaid varasid ja kohustisi nende kajastamisel omandamise kuupäeva õiglastes väärtustes. Omandatud ettevõtte soetusmaksumus koosneb üleantud tasu (raha või omaaktsiate) õiglastest väärtusest. Juhul kui makstava tasu lõplik suurus sõltub ühest või mitmest tulevikusündmusest, siis võetakse neid soetusmaksumuse kajastamisel arvesse vaid siis, kui viidatud sündmus või sündmused on tõenäolised ja nende maksumust saab usaldusväärselt mõõta. Hilisemaid muutusi varaks või kohustiseks liigitatud tingimusliku tasu õiglastes väärtuses kajastatakse vastavalt finantsaruandluse standardi IFRS 9 nõuetele kas kasumis või kahjumis või muu koondkasumi muutusena. Kui tingimuslik tasu liigitatakse omakapitaliks, siis seda ei mõõdetata ümber enne, kui toimub selle lõplik tasumine.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

2. Kokkuvõtte aruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest (jätkub)

2v. Äriühendused (jätkub)

Omandamise meetodi rakendamine (jätkub)

Kui omandamistehing ei liigitu äriühenduseks, arvestatakse seda kui eraldiseisvate varade ja kohustiste soetamist. Sel juhul jaotatakse omandamisel makstud tasu omandatud eraldiseisvate varade ja kohustiste vahel vastavalt nende eest makstud hinnale.

Omandatud varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tõenäoliselt varast tulevast majanduslikku kasu ja varade väärtust saab usaldusväärselt mõõta.

Omandatud kohustised kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes, kui on tõenäoline, et kohustise täitmiseks tuleb loovutada ressursse ja kohustise õiglast väärtust saab usaldusväärselt mõõta. Esmasel kajastamisel mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi soetusmaksumuses. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse omandatud varasid ja kohustisi, nagu eespool kirjeldatud.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel

Äriühendus toimub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vahel, juhul kui:

- kui lõplik kontroll ühinevate majandusüksuste üle kuulub samale isikule (või isikutele) nii enne kui ka pärast äriühendust ja
- see ühine kontroll ei ole ajutine.

Kui äriühendus liigitub ühise kontrolli all olevate majandusüksuste vaheliseks äriühenduseks, siis arvestatakse seda ühinemiseelsete väärtuste alusel. Selle meetodi puhul võetakse omandatud varad ja kohustised arvele nende ühinemiseelses õiglasel väärtuses ja firmaväärtust ei kajastata. Konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastatakse mõlema majandusüksuse kogu aasta tulemused ka siis, kui äriühendus toimus majandusaasta keskel. Varasemate aastate võrdlusandmed peegeldavad samuti mõlema majandusüksuse liidetud tulemusi.

3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruande koostamisel peab juhtkond tegema otsuseid, andma hinnanguid ja rakendama eeldusi, mis mõjutavad aruandes aruandekuupäeva seisuga kajastatud tulusid, kulusid, varasid ja kohustisi ning avalikustatud tingimuslikke kohustisi. Hinnangute ja eelduste olemusliku ebakindluse tõttu võivad tegelikud tulemused hinnangutest erinevaks kujuneda ja seetõttu võivad nendega seotud varade ja kohustiste raamatupidamisväärtused tulevikus märkimisväärset korrigeerimist vajada.

Otsused

Juhtkond loeb teenustasutulude kajastamisel järgmisi asjaolusid tunnuseks, et Kontserni ettevõtte on rentnikega sõlmitud lepingute täitmisel käsundiandja:

- ettevõtte on peamine vastutaja lepingu täitmise eest ja tal on õigus kommunaal- ja muude teenuste lepinguid igal ajal lõpetada, peatada või muuta, sõlmida lepinguid teiste teenusepakkujatega või vahetada osutatava teenuse liiki;
- ettevõtte on avatud krediidiriskile, mis tuleneb nõudest, mis ettevõttel on rentniku vastu mingi kolmanda isiku kaupade või teenuste tarne eest; kui rentnik jätab kohustuse täitmata, on ettevõtte kohustatud tarnijale tasuma sõltumata sellest, kas tal õnnestub kulu rentnikult sisse nõuda.

Kui rentnikel on õigus Kontserni ettevõtte eelneval kirjalikul nõusolekul kommunaalteenuste pakkujatega ka otse lepinguid sõlmida, siis on Kontserni ettevõtte käsundisaja.

3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused (jätkub)

Otsused (jätkub)

Kui Kontsern tegutseb käsundiandjana, siis kajastatakse teenustasutulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes brutosummas. Kui Kontsern tegutseb käsundisaajana, siis kajastatakse tulud ja kulud konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes saldeeritult ning tulu arvete edasiesitamisest kajastatakse teenitud vahendustasu summas.

Äriühendused

Kontsern on omandanud osalusi tütarettevõtetes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute omamine. Kui tütarettevõtte omandamine ei kujuta endast „lahutamatu kogumit tegevustest ja varadest“, nagu on sätestatud finantsaruandluse standardis IFRS 3, siis kajastatakse tütarettevõtte omandamist kui vara omandamist, mille puhul soetusmaksumus jagatakse omandatud varadele ja kohustiste vahel nende suhteliste õiglaste väärtuste alusel ning soetusmaksumuse jaotamisel firmaväärtust ning edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi ei kajastata. Kontsern kajastab omandamist äriühendusena siis, kui lisaks kinnisvarainvesteeringule soetatakse ka varast lahutamatu kogumit tegevusi.

Äriühendusena kajastamise kriteeriumiteks on järgmised tunnused:

- varade koosseisu kuulub mitu maa ja hoonete objekti;
- rentnikele pakutakse lisateenuseid (nt hooldus-, puhastus-, valve-, raamatupidamisteenuseid jne);
- tegevusprotsesside (sh kõigi asjakohaste haldustegevuste, nagu näiteks arvete esitamise, maksete vastuvõtmise, ettevõtte omanikele juhtimisinformatsiooni andmise ja rentnike andmete töötlemise) jaoks on olemas töötajad;
- omandatud kinnisvarainvesteeringute haldamise protsess on keerukas.

Kasutusrendi lepingud – Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendiks liigitatakse rendilepingud, mille alusel kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale. Kontsern on hinnanud lepingute ja kokkulepete tingimusi ja jõudnud otsusele, et kõik kinnisvarainvesteeringute omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad Kontsernile, mistõttu kinnisvarainvesteeringutega seotud rendilepingud on liigitatud kasutusrendi lepinguteks. Üks Fondi varadest – Coca-Cola Plaza – on renditud välja ühele rentnikule, kellel on müügi-tagasirendi tehinguga omandatud pikaajaline rendileping. Lepingu tingimuste kohaselt on leping liigitatud kasutusrendiks, kuna:

- kõik olulised kinnisvarainvesteeringu omandiõigusega seotud riskid ja hüved jäävad Kontsernile;
- Kontsern jääb rendiperioodi lõpus vara omanikuks;
- ei ole sõlmitud kokkulepet, mille kohaselt rentnikul oleks võimalus osta kinnisvarainvesteering soodushinnaga või hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus;
- algselt kokku lepitud rendiperioodi pikkus on 10 aastat ja see lõpeb 18. märtsil 2023, seega ei hõlma rendiperiood suuremat osa kinnisvarainvesteeringu majanduslikust elueast;
- rentnikuga ei ole sõlmitud kokkulepet, mis võimaldaks rentnikul jätkata kinnisvarainvesteeringu rentimist teise perioodi jooksul hinnaga, mis on tunduvalt madalam kui turuhind;
- rendi jõustumise kuupäeval ei olnud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus sama suur kui renditava vara õiglane väärtus.

Hinnangud ja eeldused

Edasilükkunud tulumaks

Kontsernile kohalduvad erinevate jurisdiktsioonide tulu- ja kapitalimaksud. Tasumisele kuuluvate ja edasilükkunud maksude arvestamine nõuab olulisi hinnangutel põhinevaid otsuseid. On palju tehinguid ja arvutusi, mille lõplikud maksusummad ja nende summade arveldamise aeg on tavapärase äritegevuse käigus ebakindlad. Näiteks sõltub kinnisvarainvesteeringutest tulenevatele ajutistele erinevustele rakenduv tegelik maksumäär kinnisvarainvesteeringu müügi viisist ja ajast.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

3. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused (*jätkub*)

Hinnangud ja eeldused (*jätkub*)

Kontsern kajastab eeldatavate maksuvaidluste katteks kohustisi, mis põhinevad hinnangutel selle kohta, kas on vaja tasuda täiendavaid makse. Kui tegelikud tulemused erinevad algselt kajastatud summast, siis mõjutavad need erinevused puhaskasumit ja edasilükkunud tulumaksu perioodides, kus erinevus ilmnes.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kontsern kajastab oma kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses ja õiglase väärtuse muutusi kasumis või kahjumis. Kontsern tellib õiglase väärtuse hindamised sõltumatutelt ekspertidelt. Teave hindamiseetodite ja rakendatud eelduste kohta on avalikustatud lisas 12.

4. Finantsriski juhtimine

Fondi riskijuhtimise eest vastutab Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS. Fondijuhi ülesannete hulka kuulub Fondi tururiskide tuvastamine, tururiskide piirmäärade kohta ettepanekute tegemine, piirmääradest kinnipidamise jälgimine ja tururiskide üldise riskianalüüsi koostamine. Fondijuht jälgib, et Fondil oleksid kõik vajalikud, parimale rahvusvahelisel praktikale vastavad riskijuhtimise eeskirjad ja vajaduse korral algatab nende muutmise ja täiendamise. Fondijuhi aruandeperioodi lõpul antud hinnangu kohaselt on Fondi tegevus valitud riskijuhtimise raamistikuga kooskõlas.

4a. Krediidirisk

Kontsern on kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõuetele vastav krediidi ajalugu, ja et vastuvõetava krediidiriski limiite ei ületata. Rentnikutega seotud krediidiriski vähendatakse muuhulgas sellega, et nõutakse rentnikelt tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Nõuetest ostjate vastu ja muudest nõuetest tuleneva krediidiriski piiramiseks kehtestab Kontsern neile kuni 30-päevase maksetähtaja. Nõue loetakse mittetöötavaks (võlgnik ei täida kohustusi), kui see on enam kui 90 päeva tähtaja ületanud.

Maksimaalne krediidirisk on võrdne kõigi finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarade (sealhulgas tuletisinstrumentide) raamatupidamisväärtuste summaga.

Kontsernisiseselt ei esine märkimisväärset krediidiriski kontsentratsiooni. Seisuga 31. detsember 2018 oli krediidiriski positsioon järgmine:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 14)	12 225	24 557
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 13)	2 734	1 568
Tuletisinstrumentid (lisa 21)	9	89
Krediidirisk kokku	14 968	26 214

2018. aastal liigitas Kontsern ebatöenäoliselt laekuvaks nõudeid summas 221 tuhat eurot.

Fondi eesmärgiks on investeeringute portfelli mitmekesistada; seejuures eelistab Fond madala krediidiriskiga partnereid. Suurte soetuste ja projektide rahastamise krediidiriskide minimeerimiseks jagatakse riske pankade ja kindlustusandjatega. Selleks et maandada krediidiriske, mis tulenevad likviidsete vahendite paigutamisest ja finantsinstrumentidega kauplemisest (vastaspoole krediidiriskid), sõlmib Fond lepinguid vaid kõige mainekamate kohalike ja rahvusvaheliste pankade ja muude finantseerimisasutustega.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

4. Finantsriski juhtimine (jätkub)

4b. Intressimäära risk

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu (lisa 15b). Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja intressi ülemmäära (CAP) lepinguid.

Pärast intressimäära vahetuslepingute mõju arvestamist oli seisuga 31. detsember 2018 90% Kontserni laenudest fikseeritud intressimääraga (2017: 60%).

Järgnev tabel näitab Kontserni maksueelse kasumi ja omakapitali tundlikkust intressimäärade piisavalt tõenäolise muutumise suhtes (intressimäära vahetuslepingute väärtusele avalduva mõju kaudu) eeldusel, et kõik teised muutujad jäävad konstantseks:

Tuhandetes eurodes	2018		2017	
	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile	Mõju maksueelsele kasumile	Mõju omakapitalile
Suurenemine +50 baaspunkti	-79	1 267	-89	837
Vähennemine -50 baaspunkti	79	-1 267	89	-837

Kontsern kasutab ujuva intressimääraga pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks intressimäära vahetuslepinguid. Nende abil muudetakse ujuva intressimääraga kohustised fikseeritud intressimääraga kohustisteks. Fikseeritud intressimäärade saavutamiseks võtab Fond kas fikseeritud intressimääraga laene või kasutab ujuva ja fikseeritud intressimäära vahetamiseks tuletisinstrumente. Kuna Fond soovib saada rahastust parimatel võimalikel tingimustel ja praeguses turusituatsioonis on fikseeritud intressimääraga laenud sageli kallimad, kasutab Fond intressimäära riski maandamiseks tuletisinstrumente, nagu näiteks intressimäära vahetuslepinguid, *forward*'eid ja optioone.

Kontsern soetab intressimäära vahetuslepinguid ainult rahavooriski maandamiseks, mitte kauplemiseks.

4c. Likviidsusrisk

Fondi eesmärk on tagada pangalaenude abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel. Täiendav teave likviidsusriski juhtimise kohta on esitatud tegevusaruande riskijuhtimise peatükis.

Allpool esitatud tabel annab ülevaate Kontserni finantskohustiste täitmiseks tehtavate maksete lepingulistest tähtaegadest seisuga 31. detsember 2018. Tabelis on esitatud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad ka lepingulisi intressimakseid.

Tuhandetes eurodes	Vähem kui 3 kuud	3 kuud - 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Rohkem kui 5 aastat	Kokku	Raamatupidamisväärtus
Seisuga 31.12.2018							
Intressikandvad laenukohustised (lisa 16)	888	2 676	3 604	138 675	9 842	155 685	140 507
Tuletisinstrumentid (lisa 21)	-	-	-	424	645	1 069	1 069
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 17)	2 397	-	-	-	-	2 397	2 397
Lühiajalised ja pikaajalised finantskohustised kokku	3 285	2 676	3 604	139 099	10 487	159 151	143 973

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

4. Finantsriski juhtimine (jätkub)

4d. Valuutarisk

Fondi peamine valuuta on euro. 2018. ja 2017. aastal ei olnud Kontsernil olulisi varasid ega kohustisi mitte üheski teises valuutas peale euro ja Kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

5. Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärk on hoida tugevat kapitalibaasi ja samal ajal teenida osakuomanikele pikaajaliselt head tulu. Selle saavutamiseks parandatakse pidevalt kapitalstruktuuri.

Kontserni kapital koosneb laenukohustistest (üksikasjad on esitatud lisas 16) ja omakapitalist. Kapitalstruktuuri, sh kapitalikulu ja iga kapitaliliigiga seotud riske vaadatakse regulaarselt üle.

Juhtkond jälgib kapitali laenu tagatuse suhtarvu abil. Selle arvutamiseks jagatakse laenukohustised kinnisvara väärtusega. Kontserni eesmärk on, et laenukohustiste ja kinnisvara väärtuse suhe oleks 50%. Seisuga 31. detsember 2018 täitis Kontsern kõiki väliselt kehtestatud kapitalinõudeid.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Intressikandvad laenukohustised	140 507	98 087
Kinnisvarainvesteeringud	245 160	189 317
Laenukohustiste ja kinnisvarainvesteeringute suhe (laenu tagatus)	57,3%	51,8%

6. Tegevussegmentid

Kontserni avalikustatavad segmentid on järgmised:

- Kaubandus - kaubanduspindade segmenti kuuluvad Europa ostukeskuse (Leedu), Domus Pro ostukeskuse (Leedu), SKY supermarketi (Läti), Pirita ostukeskuse (Eesti) ja Postimaja ostukeskuse (Eesti) kinnisvarainvesteeringud.
- Büroo - büroopindade segmenti kuuluvad Lincona bürookompleksi (Eesti), G4S-i peahoone (Eesti), Upmalas Biroji büroohoone (Läti), Duetto I büroohoone (Leedu), Domus Pro III järgu (Leedu), Vainodes I (Läti) ja LNK Centre (Läti) kinnisvarainvesteeringud.
- Vaba aeg – vaba aja pindade segmenti kuulub Coca-Cola Plaza (Eesti) kinnisvarainvesteering.

Juhtimise eesmärgil on Kontserni äritegevus kinnisvarainvesteeringute liikide alusel kolmeks segmentiks jaotatud. Juhtkond jälgib ärisegmentide tulemusi eraldi, et võtta vastu otsuseid segmentidele eraldatavate vahendite kohta ja hinnata nende tegevuse tulemusi. Segmentide tulemusi hinnatakse puhta renditulu ja puhaskasumi/-kahjumi alusel.

Informatsioon kõigi tegevussegmentide kohta on esitatud allpool. Segmentide tulemusi hinnatakse nende puhta renditulu alusel, kuna juhtkonna hinnangul on see informatsioon kõige asjakohasem, et segmentide tulemusi hinnata ja neid teiste sama valdkonna majandusüksustega võrrelda.

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

6. Tegevussegmentid (jätkub)

Tegevussegmentid – 31. detsember 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
2018:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	8 973	8 637	1 010	18 620
Segmenti puhas renditulu	6 247	7 559	998	14 804
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-2 309	3 093	1 230	2 014
Intressikulu ²	-924	-840	-83	-1 847
Tulumaksukulu	-635	-673	-	-1 308
Segmenti puhaskasum	2 396	8 651	2 139	13 186
Seisuga 31.12.2018:				
Segmenti varad	109 262	126 782	14 818	250 862
Kinnisvarainvesteeringud	106 420	124 270	14 470	245 160
Segmenti kohustised	54 679	50 353	5 369	110 401

- Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu.
- Intressikulu sisaldab ainult välist pangalaenu intressikulu.

Tegevussegmentid – 31. detsember 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kaubandus	Büroo	Vaba aeg	Segmentid kokku
2017:				
Väliselt klientidelt teenitud müügitulu ¹	7 117	5 647	996	13 760
Segmenti puhas renditulu	4 861	4 923	984	10 768
Kasum õiglase väärtuse muutusest	370	3 066	240	3 676
Intressikulu ²	-681	-631	-134	-1 446
Tulumaksukulu	-528	-231	-	-759
Segmenti puhaskasum	4 246	6 493	1 041	11 780
Seisuga 31.12.2017:				
Segmenti varad	78 929	105 838	13 284	198 051
Kinnisvarainvesteeringud	73 958	102 119	13 240	189 317
Segmenti kohustised	46 502	54 811	6 840	108 153

- Väliselt klientidelt teenitud müügitulu sisaldab renditulu ja teenustasutulu. Segmentidel ei ole segmentidevahelist müügitulu. 2018. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“, mis muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti väliselt klientidelt teenitud müügitulu võrdlusandmeid. Korrigeerimine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist IFRS 15 (lisa 2) tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.
- Intressikulu sisaldab ainult välist intressikulu.

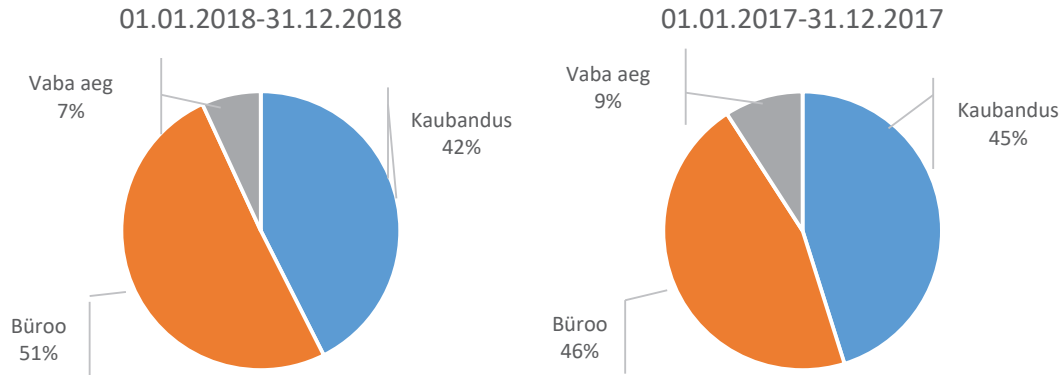
Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

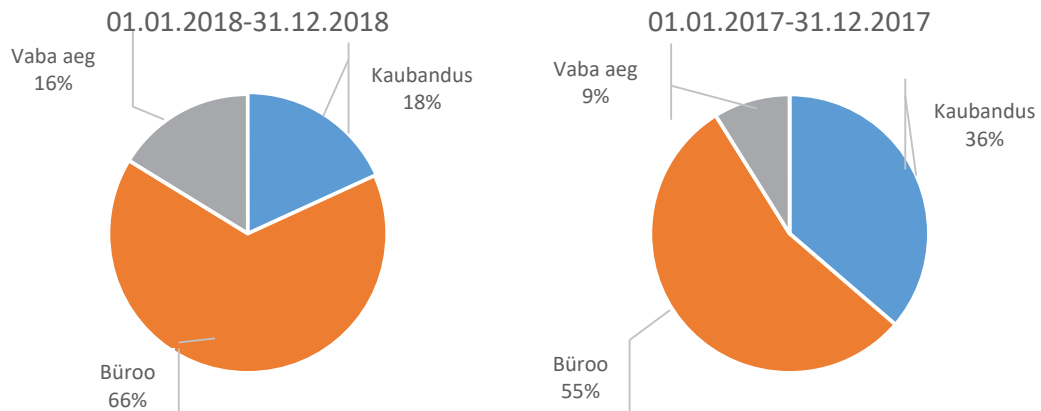
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

6. Tegevussegmentid (jätkub)

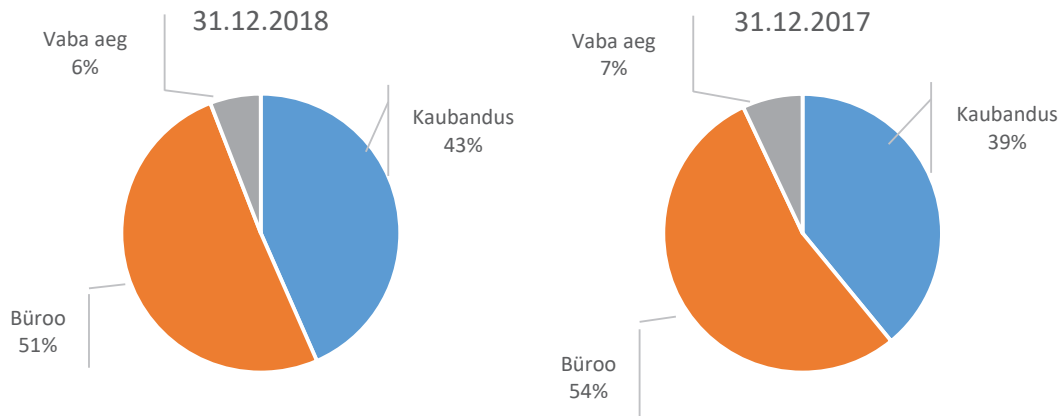
Segmentide puhas renditulu*



Segmentide puhaskasum*



Kinnisvarainvesteeringud*



*Esitatud protsendina kõigi avalikustavate segmentide kogunäitajast.

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018
6. Tegevussegmentid (jätkub)
Tegevussegmentide näitajate IFRS-kohane võrdlus konsolideeritud aruandes esitatud näitajatega

Tegevussegmentid – 31. detsember 2018

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
2018:			
Puhaskasum	13 186	-3 196¹	9 990
Seisuga 31.12.2018:			
Segmentide varad	250 862	10 016²	260 878
Segmentide kohustised	110 401	40 672³	151 073

2018. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda fondivalitsemise tasu (1 391 tuhat eurot), võlakirjade intressikulu (838 tuhat eurot), Fondi arvestatud tulemustasu (166 tuhat eurot), depootasu (47 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (754 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (10 016 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda võlakirjade emiteerimisega seotud kohustisi Fondi tasandil (39 755 tuhat eurot), võlakirjadelt arvestatud intressikohustisi (250 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu kohustist (354 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (313 tuhat eurot).

Tegevussegmentid – 31. detsember 2017

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Avalikustatavad segmentid kokku	Korrigeerimine	Konsolideeritud
2017:			
Puhaskasum	11 780	-2 336¹	9 444
Seisuga 31.12.2017:			
Segmentide varad	198 051	17 734²	215 785
Segmentide kohustised	108 153	656³	108 809

2017. aasta segmentide puhaskasum ei sisalda noteerimisega seotud kulusid (637 tuhat eurot), fondivalitsemise tasu (1 153 tuhat eurot), depootasu (31 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi halduskulusid (515 tuhat eurot).
- Segmentide varad ei sisalda raha, mida hoitakse Fondi tasandil (17 707 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi nõudeid (27 tuhat eurot).
- Segmentide kohustised ei sisalda fondivalitsemise tasu kohustist (310 tuhat eurot), Vainodes I ostuhinna viimast makset (196 tuhat eurot) ja muid Fondi tasandi lühiajalisi kohustisi (150 tuhat eurot).

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

6. Tegevussegmentid (jätkub)

Geograafiline informatsioon

Segmentide puhas renditulu

Tuhandetes eurodes	Väliselt klientidelt teenitud müügitulu		Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
	2018	2017	31.12.2018	31.12.2017
	(korrigeeritud)*			
Leedu	7 280	6 304	84 010	80 240
Läti	4 726	2 674	69 800	51 587
Eesti	6 614	4 782	91 350	57 490
Kokku	18 620	13 760	245 160	189 317

*2018. aastal hakkas Kontsern rakendama standardit IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav müügitulu“, mis muutus kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti väliselt klientidelt teenitud müügitulu võrdlusandmeid. Korrigeerimine ei avaldanud mõju Kontserni omakapitalile. Mõju on seotud standardist IFRS 15 (lisa 2) tingitud muutustega informatsiooni esitusviisis.

Suurim rentnik

Aruandeperioodil ei olnud ühtegi rentnikku, kellelt teenitud renditulu oleks moodustanud 10% Kontserni kogu renditulust. Ühelt büroosegmenti rentnikult teenitud renditulu moodustas 2018. aastal 1 159 tuhat eurot (2017: 1 123 tuhat eurot). Teiselt vaba aja segmenti rentnikult teenitud renditulu moodustas 2018. aastal 1 010 tuhat eurot (2017: 996 tuhat eurot).

7. Renditegevuse kulud

Tuhandetes eurodes	2018	2017
	(korrigeeritud)*	
Remondi- ja hoolduskulud	1 424	999
Varahalduskulud	629	549
Kinnisvaramaksud	569	498
Kommunaalkulud	476	294
Müügi- ja turunduskulud	445	434
Varakindlustus	73	56
Nõuete allahindlus/allahindluse tühistamine	143	45
Muu	57	117
Renditegevuse kulud kokku	3 816	2 992

2018. aastal esitati rentnikele edasi 2 760 tuhat eurot (2017: 1 921 tuhat eurot) kogu renditegevuse kuludest (peamiselt kommunaal-, remondi- ja hoolduskulud).

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

8. Halduskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Valitsemistasu kulu	1 391	1 153
Õigusabikulud	323	115
Fondi turunduskulud	222	204
Konsultatsioonikulud	215	297
Tulemustasu kulu	166	-
Auditeerimiskulud	88	83
Nõukogu tasude kulu	50	80
Depootasu kulu	47	31
Osakute avaliku pakkumise kulud	-	637
Muud halduskulud	311	174
Halduskulud kokku	2 813	2 774

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal (lisa 20) õigus saada aastast juhtimistasu, milleks oli 1,9% Fondi portfelli puhasväärtusest (NAV) aastas, mis arvatati teatud kuupäevadel (iga kalendrikuu viimasel pangapäeval). Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel.

Kuni 30. juunini 2016 oli Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu summas 20% sisse makstud kapitali keskmisest aastasest tootlusest, kui Fondi sisse makstud kapitali keskmine aastane tootlus ületas 11% aastas.

Pärast Baltic Opportunity Fundi ja Baltic Horizon Fundi ühinemist, alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu Fondi äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna Fondi sisse makstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel arvestatakse tulemustasu alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

9. Finantskulud

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Intressikulu välistelt laenudelt ja võlakohustistelt	2 685	1 425
Laenude lepingutasu amortisatsioon	103	45
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamiskulu*	-	57
Kahjum valuutakursside muutustest	1	1
Finantskulud kokku	2 789	1 528

* Fond lõpetas 2017. aasta juunis intressimäära vahetuslepingu, makstes 57 tuhat eurot.

10. Kasum osaku kohta

Kasum osaku kohta leitakse Fondi osakuomanikele kuuluva kasumi ja kaalutud keskmise ringluses olevate osakute arvu alusel.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

10. Kasum osaku kohta (jätkub)

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi kasumist:

Tuhandetes eurodes **2018** **2017**

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist 9 990 9 444

Fondi osakuomanikele kuuluv osa Fondi aruandeperioodi kasumist **9 990** **9 444**

Kaalutud keskmine osakute arv:

2018 **2017**

Emiteeritud osakud seisuga 1. jaanuar	77 440 638	57 264 743
2017. aasta märtsis tühistatud omaosakute mõju ¹	-	-4 911
2017. aasta juunis emiteeritud osakute mõju ²	-	3 922 050
2017. aasta novembris emiteeritud osakute mõju ³	-	1 088 812
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakute mõju ⁴	1 471 248	-
2018. aasta oktoobris tagasi ostetud ja tühistatud osakute mõju ⁵	-115 281	-
2018. aasta oktoobris, novembris ja detsembris tagasi ostetud osakute mõju ⁶	-31 710	-

Kaalutud keskmine ringluses olevate osakute arv **78 764 895** **62 270 694**

1. 2017. aasta märtsis tühistas ja kustutas Fond kõik 5 900 Baltic Horizon Fundi osakut, mida ta oma arvel hoidis.
2. 2017. aasta juunis registreeris Fond 7 397 027 avaliku pakkumise tulemusena emiteeritud uut osakut.
3. 2017. aasta novembris emiteeris Fond 12 784 768 uut osakut avaliku pakkumise tulemusena.
4. 2018. aasta veebruaris emiteeris Fond suunatud pakkumise jaoks 1 716 456 osakut (osana Postimaja omandamistehingust).
5. 2018. aasta augustis, septembris ja oktoobris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 404 294 osakut, mis tühistati ja kustutati sama aasta oktoobris.
6. 2018. aasta oktoobris, novembris ja detsembris ostis Fond osakute tagasiostu programmi raames tagasi 255 969 osakut, mis on näitaja „kasum osaku kohta“ arvestusest elimineeritud.

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta:

2018 **2017**

Tava- ja lahustatud kasum osaku kohta* **0,13** **0,15**

*Kontsern ei ole väljastanud potentsiaalselt lahustavaid instrumente. Seetõttu on lahustatud kasum osaku kohta võrdne tavakasumiga osaku kohta.

11. Tulumaks

Kinnisvaratulu või kinnisvaralt teenitud kapitali juurdekasvu maksustatakse kinnisvara asukohariikides nende seaduste kohaselt. Fondi tütarettevõtted amortiseerivad oma kinnisvara soetusmaksumust vastavalt kohalduvatele maksuseadustele. Aruandeperioodi maksustatava tulu arvutamisel arvatakse amortisatsioonikulu (kulum) maksustatavast kasumist maha.

31. detsembril 2018 lõppenud perioodil oli Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud tegelik tulumaksuäär 11,6% (31. detsembril 2017 lõppenud perioodil: 7,4%).

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

11. Tulumaks (jätkub)

Peamised tulumasukomponendid 31. detsembril 2018 ja 31. detsembril 2017 lõppenud perioodid:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne		
Tasumisele kuuluv tulumaks	-573	-31
Edasilükkunud tulumaks	-735	-728
Kasumis või kahjumis kajastatud tulumaksukulu	-1 308	-759
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruanne		
Omakapitalis kajastatud edasilükkunud tulumaks:		
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	97	-49
Muus koondkasumis kajastatud tulumaksutulu/-kulu	97	-49

Edasilükkunud tulumaks seisuga 31. detsember 2018 ja 2017 on seotud järgnevaaga:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne		Kajastatud kasumis või kahjumis	
	31.12.2018	31.12.2017	2018	2017
Edasikantud maksukahjumid	1 812	1 580	232	-1 610
Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus	99	2	-	-
Edasilükkunud tulumaksu varad	1 911	1 582		
Kinnisvarainvesteeringud	-7 731	-6 763	-968	890
Muu maksukohustus	-24	-25	1	-8
Edasilükkunud tulumaksu kohustised	-7 755	-6 788		
Edasilükkunud tulumaksu tulu / -kulu			-735	-728
Edasilükkunud maksukohustised, neto	-5 844	-5 206		
Kajastatud finantsseisundi aruandes:				
Edasilükkunud maksuvarad	-	-		
Edasilükkunud maksukohustised	-5 844	-5 206		
Edasilükkunud maksukohustised, neto	-5 844	-5 206		

31. detsembril 2018 ja 2017 lõppenud aruandeaasta tegeliku maksumäära võrdlus:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018		2017	
Tulumaksueelne kasum		11 928		10 203
Kohalduv maksumäär	0,0%	-	0,0%	-
Välisriikide maksumäärade mõju	-7,4%	-730	-10,2%	-1 037
Mahaarvamisele mittekuuluvate kulude mõju	-0,9%	-104	0,0%	-
Kajastamata edasilükkunud tulumaksu muutus	-4,2%	-474	2,7%	278
Tulumaksukulu kokku	-11,6%	-1 308	-7,4%	-759

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

11. Tulumaks (jätkub)

Seisuga 31. detsember 2018 oli Kontsernil 1 830 tuhande euro väärtuses maksukahjumeid, mida on võimalik kasutada määramata aja jooksul nende ettevõtete tulevaste maksukohustiste vähendamiseks, kus nimetatud kahjumid tekkisid.

28. juulil 2017 kiitis Läti parlament heaks maksureformi. Maksureform muutis oluliselt Läti maksupoliitikat. Uus, 1. jaanuaril 2018 kehtima hakanud maksumudel tõi kaasa järgmised olulised muudatused:

- Uus ettevõtte tulumaksu seadus kehtestab uue ettevõtte tulumaksu korra, mille kohaselt võib ettevõtte tulumaksu tasumise lükata edasi ajani, mil kasumit jaotatakse või kasutatakse selliste kulude katmiseks, mis ei aita kaasa ettevõtte arengule.
- Uue ettevõtte tulumaksu määr tõsteti 15%-lt 20%-ni (jaotatud kasumi brutosummast) ja 25%-ni (jaotatud kasumi netosummast).

Maksumuudatuste tõttu kajastas Kontsern 2017. aasta lõpus kasumi summas 137 tuhat eurot seoses Läti tütaretevõtete edasilükkunud tulumaksu tühistamisega.

Maksumäärad riikide lõikes:

	2018	2017
Leedu	15%	15%
Läti ¹	0%	15%
Eesti ²	0%	0%

¹Jaotatava kasumi brutosummale kohaldub 20% tulumaksumäär ehk jaotatava kasumi netosummale kohaldub 25% tulumaksumäär.

²Jaotatavale kasumile kohaldub 20% tulumaksumäär.

12. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kinnitab sõltumatute hindamistulemuste alusel Fondivalitseja juhatus. Sõltumatud hindamised teostatakse kooskõlas ülemaailmse kinnisvarahindajate organisatsiooni RICS hindamisstandardite ja -suunistega, mille on heaks kiitnud ka rahvusvaheline hindamisstandardite komitee IVSC ja Euroopa kinnisvarahindajate organisatsioon TEGoVA. Nende kohaselt on turuväärtus hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures mõlemad pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Hindajad määravad õiglase väärtuse RICS-i poolt Ühendkuningriigis kehtestatud meetodite ja hindamissuuniste alusel ning kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 40.

Sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec teostas uued välised hindamised seisuga 28. detsember 2018.

Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoo meetodit. Diskonteeritud rahavoo meetodi puhul leitakse kinnisvara väärtus tulevase netorahavoo nüüdisväärtuse määramise abil, milleks kasutatakse diskontomäära. Selle meetodi puhul arvutatakse esmalt oodatav brutotulu, millest seejärel arvatakse maha hinnangulised vakantsusest ja rendivõlgnevustest tulenevad kahjumid. Tulemuseks on netotulu, mida seejärel kapitaliseeritakse või diskonteeritakse sellise määraga, mis vastab hinnatava kinnisvara omandiõiguse olemuslikule riskile.

Õiglane väärtus ei ole sama, mis kinnisvara likvideerimisväärtus, mis on müügi kuupäeval kokkulepitud hind, millest on maha arvatud müügikulud. Õiglane väärtus põhineb suures osas hinnangutel, mis on oma olemuselt subjektiivsed.

Hindamisel määratletakse iga kinnisvarainvesteeringu nõutav tootlus (diskontotegur).

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

 KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

12. Kinnisvarainvesteeringud (jätkub)

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	31.12.2017
Perioodi algsaldo	189 317	141 740
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	51 545	35 938
Maa soetamine	1 661	-
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberliigitamine (lisa 13)	-	6 592
Lisandumine (hilisemad kulutused)	623	1 371
Kasum ümberhindlusest	2 014	3 676
Perioodi lõppsaldo	245 160	189 317

Kinnisvarainvesteeringuteks on hooned, mida rendilepingute alusel välja renditakse, ja maa.

LNK Centre omandamine

15. augustil 2018 omandas Kontsern täieliku hääleõigusliku osaluse ettevõttes LNK Properties SIA (praegune nimi: BH S27 SIA). Tegemist on Lätis registreeritud börsil noteerimata ettevõttega. Ettevõttele BH S27 SIA kuulub LNK Centre büroohoone. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

Rahaline väljaminek omandamisel:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Kokku
Tütarettevõtte omandamisel omandatud raha (neto)	452
Omandamisel tasutud	-17 387
Netoväljaminek omandamisel	-16 935

Postimaja ostukeskuse omandamine

27. detsembril 2017 sõlmis Fond ostu-müügi lepingu Postimaja ostukeskuse (asukoht: Narva mnt 1, Tallinn, Eesti) omandamiseks. Kinnisvarainvesteeringu ostuhinnaks kujunes 34,4 miljonit eurot, mis teeb eeldatavaks tootluseks omandamise hetkel ligikaudu 5,4%. Tehing viidi lõpule 13. veebruaril 2018. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle kinnisvara omandamise puhul tegemist vara omandamisega. Kinnisvarainvesteering kuulub praegu Fondile (BH CC Plaza OÜ).

Meraki kinnistu omandamine

16. mail 2018 viis Fond lõpule Domus Pro kompleksi kõrval asuva 0,87 hektari suuruse maa-ala omandamise Vilniuses (Leedu). Kolme maatüki kogumaksumus oli 1,7 miljonit eurot. Maa kuulub praegu Fondile (BH Meraki UAB).

Duetto II omandamine pärast aruandeperioodi lõppu

18. detsembril 2018 sõlmis Baltic Horizon ostu-müügilepingu, et omandada Vilniuses Leedus asuv vastvalminud Duetto II büroohoone. Hoone ostuhind oli 18,3 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%. Tehing viidi lõpule 27. veebruaril 2019. Standardi IFRS 3 kohaselt on selle omandamise puhul tegemist vara omandamisega.

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018
12. Kinnisvarainvesteeringud (jätkub)
Õiglase väärtuse hierarhia

Järgnev tabel annab ülevaate finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglastest väärtustest ja nende liigitusest õiglase väärtuse hierarhia tasemetele:

31. detsember 2018	1. tase	2. tase	3. tase	Kokku	2018. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Leedu – Europa (kaubandus)	-	-	41 100	41 100	1 288
Leedu – Domus Pro (kaubandus/büroo)	-	-	24 920	24 920	414
Leedu – Meraki (maa)	-	-	1 670	1 670	-19
Leedu – Duetto I (büroo)	-	-	16 320	16 320	86
Läti – SKY (kaubandus)	-	-	5 390	5 390	-68
Läti – Upmalas Biroji (büroo)	-	-	25 730	25 730	1 438
Läti – Vainodes I (büroo)	-	-	21 230	21 230	-640
Läti – LNK Centre (büroo)	-	-	17 450	17 450	382
Eesti – Lincona (büroo)	-	-	17 170	17 170	916
Eesti – Coca-Cola Plaza (vaba aeg)	-	-	14 470	14 470	1 230
Eesti – Postimaja (kaubandus)	-	-	32 450	32 450	-2 027
Eesti – G4S (büroo)	-	-	17 240	17 240	635
Eesti – Pirita (kaubandus)	-	-	10 020	10 020	-1 621
Kokku	-	-	245 160	245 160	2 014

Aastate jooksul pole kinnisvarainvesteeringuid ühelt tasemelt teisele ümber liigitatud. Õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud õiglaste väärtuste muutustest tulenenud kasumid ja kahjumid moodustasid 31. detsembril 2018 puhaskasumi summas 2 014 tuhat eurot (2017: 3 676 tuhat eurot). Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes on viidatud summa esitatud real „Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid“.

3. taseme õiglaste väärtuste mõõtmisel kasutatud hindamistehnikad

Kinnisvarainvesteeringute hindamisi teostas seisuga 31. detsember 2018 Newsec. Järgmises tabelis on kõigi kinnisvarainvesteeringute kohta esitatud järgmine informatsioon:

- rakendatud hindamistehnika kirjeldus;
- õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud sisendid;
- kvantitatiivne teave õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud oluliste mittejälgitavate sisendite kohta.

Seisuga 31. detsember 2018:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 17 396 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,2% - 2,3%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	6,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,0
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 16 087 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,7% - 2,2%
Segment – Kaubandus/büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,5%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,3

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018
12. Kinnisvarainvesteeringud (jätukub)

Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 10 870 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,6% - 1,9% 5,0% 7,5% 10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 8 664 m ² Segment – Vaba aeg Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,4% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,5% 10,4
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 179 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 2,0% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,25% 10,4
SKY supermarket, Riia (Läti) Renditav netopind – 3 245 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,7% - 1,9% 2,0% - 5,0% 7,5% 10,8
Upmalas Biroji, Riia (Läti) Renditav netopind – 10 422 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,8% 1,0% - 1,9% 2,0% - 5,0% 7,0% 12,8
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti) Renditav netopind – 5 454 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,0% 1,6% - 3,0% 2,0% - 5,0% 7,5% 12,8
Duetto I, Vilnius (Leedu) Renditav netopind – 8 498 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	8,2% 1,8% - 2,8% 5,0% 7,25% 11,0
Vainodes I, Riia (Läti)* Renditav netopind – 8 052 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,8% 0,0% - 2,5% 1,0% - 5,0% 7,0% 13,2
Postimaja, Tallinn (Eesti)* Renditav netopind – 9 145 m ² Segment – Kaubandus Ehitamise/renoveerimise aasta – 1980	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,8% 0,0% - 2,4% 2,0% - 5,0% 6,0% 17,3
LNK Centre, Riia (Läti) Renditav netopind – 7 453 m ² Segment – Büroo Ehitamise/renoveerimise aasta – 2006 / 2014	Diskonteeritud rahavoogude meetod	- Diskontomäär - Rendihinna kasv aastas - Pikaajaline vakantsuse määr - Kapitalisatsioonimäär väljumisel - Keskmine rendihind (EUR/m ²)	7,8% 0,0% - 2,5% 2,0% - 5,0% 6,5% 12,0

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018
12. Kinnisvarainvesteeringud (jätkub)

Meraki maa, Vilnius (Leedu)	Võrdlusmeetod	- Diskontomäär	-9%
Renditav netopind – ei kohaldu	(maa hindamisel)	- Rendihinna kasv aastas	-9%
Segment – ei kohaldu		- Pikaajaline vakantsuse määr	-9%
Omandamise aasta – 2018		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	-9%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	-

*Postimaja, G4S-i ja Vainodes I kinnisvara hindamistulemused sisaldavad ka hoonestusõigust. Täiendava hoonestusõiguse (võimaliku laienduse) turuväärtus on Postimaja puhul 3,9 miljonit eurot, G4S-i puhul 0,4 miljonit eurot ja Vainodes I puhul 3 miljonit eurot.

Seisuga 31. detsember 2017:

Kinnisvarainvesteering	Hindamistehnika	Olulised mittejälgitavad sisendid	Vahemik
Europa ostukeskus, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,2%
Renditav netopind – 16 900 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,4%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2004		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,6
Domus Pro, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 16 073 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,5%
Segment – Kaubandus/büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,4
Lincona bürookompleks, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,6%
Renditav netopind – 10 859 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,0% - 2,7%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2002 / 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	10,2
Coca-Cola Plaza, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 664 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,3% - 1,9%
Segment – Vaba aeg	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,5%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 1999		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,8%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	9,6
G4S-i peahoone, Tallinn (Eesti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 363 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 3,2%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2013		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,2
SKY supermarket, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 3 263 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	1,4% - 1,7%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0% - 3,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2000 / 2010		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,75%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,3
Upmalas Biroji, Riia (Läti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,3%
Renditav netopind – 10 600 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	2,8% - 3,4%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	1,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2008		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,1%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,7
Pirita ostukeskus, Tallinn (Eesti)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,4%
Renditav netopind – 5 516 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,1% - 2,0%
Segment – Kaubandus	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2016		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,4%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	14,8

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018
12. Kinnisvarainvesteeringud (jätkub)

Duetto I, Vilnius (Leedu)	Diskonteeritud	- Diskontomäär	7,9%
Renditav netopind – 8 327 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,1%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	2,5%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2017		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,25%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	11,6
Vainodes I, Riia (Läti)*	Diskonteeritud	- Diskontomäär	8,2%
Renditav netopind – 8 052 m ²	rahavoogude	- Rendihinna kasv aastas	0,0% - 2,0%
Segment – Büroo	meetod	- Pikaajaline vakantsuse määr	0,0% - 5,0%
Ehitamise/renoveerimise aasta – 2014		- Kapitalisatsioonimäär väljumisel	7,0%
		- Keskmine rendihind (EUR/m ²)	13,3

*G4S-i ja Vainodes I kinnisvara hindamistulemused sisaldavad ka hoonestusõigust.

Alljärgnevas tabelis on esitatud teave oluliste mittejälgitavate sisendite kohta, mida seisuga 31. detsember 2018 kasutati õiglase väärtuse hierarhias 3. tasemele liigitatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel.

Vara liik	Hindamistehnika	Oluline mittejälgitav sisend	Hinnangute vahemik	Õiglase väärtuse tundlikkus mittejälgitavate sisendite suhtes
Kinnisvara-investeering	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Kapitalisatsioonimäär väljumisel	2018: 6,0% - 7,5% 2017: 7,0% - 7,8%	Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Diskontomäär	2018: 7,8% - 9,0% 2017: 7,2% - 9,0%	Diskontomäära tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.
		Rendihinna kasv aastas	2018: 0% - 3,0% 2017: 0% - 4,4%	Rendihinna kasv (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) suurendaks kinnisvara väärtust.
		Pikaajaline vakantsuse määr	2018: 1,0% - 5,0% 2017: 0% - 10,0%	Pikaajalise vakantsuse määra tõus (eeldusel, et teised tegurid ei muutu) vähendaks kinnisvara väärtust.

Kinnisvarainvesteeringute portfelli tundlikkuse analüüs seisuga 31. detsember 2018 projektist väljumise kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära (kaalutud keskmise kapitali hinna WACC) võimalike muutuste alusel:

Tuhandetes eurodes		Diskontomäära muutus				
Projektist väljumise kapitalisatsioonimäära muutus		-0,50%	-0,25%	0,00%	+0,25%	+0,5%
	-0,50%	263 900	259 350	254 910	250 570	246 300
	-0,25%	258 600	254 190	249 850	245 610	241 490
	0,00%	253 700	249 380	245 160	241 050	237 030
	+0,25%	249 140	244 930	240 830	236 790	232 870
	+0,5%	244 900	240 800	236 760	232 830	228 990

Kirjeldused ja definitsioonid

Eespool tabelis esitatud õiglase väärtuse määramisel kasutatud hindamistehnikate ja oluliste mittejälgitavate sisendite kirjeldused ja definitsioonid on esitatud järgmisel leheküljel:

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

12. Kinnisvarainvesteeringud (jätkub)

Diskonteeritud rahavoogude meetod

Diskonteeritud rahavoogude meetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse konkreetseid eeldusi tulude ja kulude kohta, mis vara eluea jooksul omandiõigusega kaasnevad, samuti vara nn lõpp- ehk terminaalkväärtuse kohta hetkel, mil projektist väljutakse. Selleks prognoositakse mitut liiki rahavooge, mille suhtes rakendatakse turuandmete alusel valitud diskontomäära, et leida rahavoo nüüdisväärtus. Rahavoo kestus ning sisse- ja väljavoogude ajastus sõltub erinevatest sündmustest ja asjaoludest, nagu näiteks rendihindade korrigeerimisest, olemasolevate rendilepingute uuendamisest, uute rentnike leidmiseks kuluvast ajast, vara ümberarendamisest või renoveerimisest.

Renditulu kasv

Hinnanguline keskmine renditulu kasv turuhinnangute ja lepingutes sätestatud indekseerimise alusel.

Pikaajaline vakantsuse määr

Pikaajaline vakantsuse määr arvutatakse valemiga: hinnanguline vakantne pind jagatud kogu renditava pinnaga, esitatud protsentides.

Diskontomäär

Analüüsitava perioodi renditegevuse rahavoogude diskonteerimise määr.

Kapitalisatsioonimäär (oodatav tootlus) väljumisel

Määr, mida kasutatakse, et hinnata kinnisvarainvesteeringu edasimüügi väärtust hoidmisperioodi lõpul. Terminaalkväärtuse arvutamiseks jagatakse eeldatav aastane puhas tegevustulu terminaalkapitalisatsioonimääraga. Projektist väljumise kapitalisatsioonimäär arvutatakse stabiliseerunud puhta tegevustulu kasvumäära või prognoosi alusel.

Parim kasutus

Kõigi õiglases väärtuses mõõdetavate kinnisvarainvesteeringute puhul eeldatakse, et viis, kuidas vara hetkel kasutatakse on selle parim kasutus.

13. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu, brutosumma	1 709	1 323
Nõuete allahindlus: ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-221	-84
Viitlaekumised	614	222
Muud nõuded	632	107
Kokku	2 734	1 568

Nõuded ostjate vastu ei ole intressikandvad ja nende maksetähtaeg on valdavalt 30 päeva.

Seisuga 31. detsember 2018 loeti nõuded summas 221 tuhat eurot (nominaalkväärtus) ebatõenäoliselt laekuvaks ja hinnati täies ulatuses alla (2017: 84 tuhat eurot).

Muutused nõuete allahindluses:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Perioodi algsaldo	-84	-39
Perioodi vältel ebatõenäoliselt laekuvaks liigitatud	-152	-45
Aasta jooksul lootusetuks liigitatud ja maha kantud summad	6	-
Tühistatud allahindlused	9	-
Perioodi lõppsald	-221	-84

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

13. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (jätkub)

Nõuded ostjate vastu, mille väärtus pole langenud, vanuseline jaotus (perioodi lõpu seisuga):

Tuhandetes eurodes	Kokku	Tähtaeg	Tähtaeg ületatud, väärtus pole langenud				
		saabumata, väärtus pole langenud	<30 päeva	30-60 päeva	60-90 päeva	90-120 päeva	>120 päeva
31.12.2018	1 488	635	339	78	27	73	336
31.12.2017	1 239	653	178	73	48	60	227

14. Raha ja raha ekvivalendid

Tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Raha pangas ja kassas	12 225	24 557
Raha ja raha ekvivalendid kokku	12 225	24 557

Seisuga 31. detsember 2018 oli Kontsernil laenulepingutest tulenev kohustus hoida oma pangakontodel vähemalt 350 tuhandet eurot (2017: 100 tuhandet eurot).

15. Omakapital

15a. Sissemakstud kapital

2018. aasta veebruaris kaasas Fond suunatud pakkumise kaudu 2,35 miljonit eurot täiendavat kapitali (brutosumma), mis oli seotud Postimaja ostukeskuse omandamistehinguga. Fondi osakud on noteeritud nii NASDAQ Stockholmi kui ka NASDAQ Tallinna börsil. Seisuga 31. detsember 2018 oli Fondil kokku 78 752 800 osakut (seisuga 31. detsember 2017: 77 440 638 osakut).

Informatsioon emiteeritud osakute kohta on esitatud alljärgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Osakute arv	Summa
Seisuga 1. jaanuar 2018	77 440 638	91 848
Tühistatud omaosakud	-404 294	-525
2018. aasta veebruaris emiteeritud osakud	1 716 456	2 350
Perioodil toimunud muutus kokku	1 312 162	1 825
Seisuga 31. detsember 2018	78 752 800	93 673

Osak väljendab investori osalust Fondi varades. Fondil on ühte liiki osakud. Investoritel on järgmised osakute omamisest tulenevad õigused:

- õigus omada Fondi varades osalust, mis on vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga;
- õigus saada väljamaksete korral osa Fondi netotulust, mis on proportsionaalses vastavuses investorile kuuluvate osakute arvuga (Fondi tingimuste kohaselt);
- õigus kutsuda kokku üldkoosolek juhtudel, mida on kirjeldatud Fondi tingimustes ja seaduses;
- õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul vastavalt häälte arvule, mis tuleneb investorile kuuluvatest osakutest ja häälte arvule, mis tuleneb osakutest, mis on emiteeritud, kuid mida ei ole kümme päeva enne üldkoosoleku toimumist tagasi ostetud.

Tütarettevõtetele ei kuulunud seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 ühtegi Fondi osakut.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

15. Omakapital (jätkub)

15a. Sissemakstud kapital (jätkub)

1. augustil 2018 alustas Fond osakute tagasiostu programmi, mis kestab kuni 19. juunini 2019. Tagasiostu programmi raames võib Fond omandada kuni 5 miljoni euro eest kuni 5 miljonit osakut. 31. detsembriks 2018 oli Fond 860 tuhande euro eest ostnud tagasi 660 263 osakut ja selle kuupäeva seisuga oli Fondi omandis 255 969 osakut. 25. oktoobril 2018 tühistas ja kustutas Fond 404 294 enda arvel hoitud osakut. Ülejäänud 255 969 osakut (335 tuhat eurot) tühistati ja kustutati pärast aruandeperioodi lõppu (lisa 22).

31. detsembril 2017 ei kuulunud Fondile ühtegi omaosakut.

15b. Rahavoogude riskimaandamise reserv

Reserv sisaldab Fondi poolt intressimäära riskist tuleneva rahavooriski maandamiseks soetatud tuletisinstrumentide (intressimäära vahetuslepingud) efektiivse osa õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2018 ja 2017.

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Saldo perioodi alguses	-56	-294
Olemasolevate riskimaandamisinstrumentide õiglase väärtuse muutused	-1 013	273
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine (lisa 21)	-	57
Intressi ülemmäära seadmise kulud	-33	-43
Edasilükkunud tulumaksu muutused (lisa 11)	97	-49
Muutus perioodi jooksul kokku	-949	238
Saldo perioodi lõpus	-1 005	-56

15c. Väljamaksed

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Aasta jooksul väljakuulutatud väljamaksed	-7 702	-5 147
Väljamaksed kokku	-7 702	-5 147

20. jaanuaril 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 374 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).
 28. aprillil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 317 tuhat eurot (0,023 eurot osaku kohta).
 4. augustil 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 164 tuhat eurot (0,018 eurot osaku kohta).
 31. oktoobril 2017 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 292 tuhat eurot (0,02 eurot osaku kohta).

31. jaanuaril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 781 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).
 4. mail 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 900 tuhat eurot (0,024 eurot osaku kohta).
 16. augustil 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 1 977 tuhat eurot (0,025 eurot osaku kohta).
 31. oktoobril 2018 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 044 tuhat eurot (0,026 eurot osaku kohta).

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 119 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018
16. Intressikandvad laenukohustised

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Tähtaeg	Sisemine intressimäär	31.12.2018	31.12.2017
Pikaajalised laenukohustised				
Võlakirjad ¹	05.2023	4,25%	39 755	-
Pank 1	07.2022	3k EURIBOR + 1,50%	20 863	20 852
Pank 1	08.2021	3k EURIBOR + 1,75%	2 386	2 493
Pank 1	08.2021	6k EURIBOR + 1,40%	7 743	7 742
Pank 1	02.2022	6k EURIBOR + 1,40%	4 937	6 580
Pank 1	12.2022	6k EURIBOR + 1,40%	7 178	8 231
Pank 1	11.2024	3k EURIBOR + 1,55%	9 842	12 870
Pank 1	05.2022	3k EURIBOR + 1,55%	7 325	7 463
Pank 1	05.2022	6k EURIBOR + 1,55%	3 649	5 403
Pank 1 ²	09.2023	3k EURIBOR + 1,55%	662	-
Pank 2 ³	03.2019	3k EURIBOR + 1,90%	-	6 805
Pank 3	08.2023	1k EURIBOR + 1,55%	11 722	11 715
Pank 4	03.2022	6k EURIBOR + 1,75%	7 287	7 933
Pank 4 ⁴	02.2023	6k EURIBOR + 1,18%	17 158	-
Miinus: lühiajalised laenukohustised			-106	-1 590
Pikaajalised laenukohustised kokku			140 401	96 497
Lühiajalised laenukohustised				
Pikaajaliste laenukohustiste lühiajaline osa			106	1 590
Lühiajalised laenukohustised kokku			106	1 590
Kokku			140 507	98 087

8. mail 2018 viis Fond lõpule oma 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 30 miljonit eurot. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 4,25%, intressi makstakse kord kvartalis. 28. augustil 2018 noteeriti võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil. 13. detsembril 2018 viis Fond lõpule oma täiendavate 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise mahus 10 miljonit eurot. Täiendavad võlakirjad emiteeriti esmaemissiooniga samadel tingimustel. 20. detsembril 2018 noteeriti täiendavad võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.
- Uus laenusumma võeti osaliselt kasutusele 2018. aasta novembris.
- Laen refinantseeriti 2018. aasta veebruaris.
- Uus laenusumma võeti kasutusele 2018. aasta veebruaris.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÕPPES 31. DETSEMBRIL 2018

16. Intressikandvad laenukohustised (jätkub)

Kohustiste muutuste ja finantseerimistegevuse rahavoogude võrdlus

Tuhandetes eurodes	Lisa	Kohustised			Riskimaandamiseks hoitavad tuletisinstrumendid			Omakapital		
		Intressikandvad laenukohustised	Intressikulude viitvõlad	Riskimaandamis-instrumendid - varad	Riskimaandamis-instrumendid - kohustised	Riskimaandamis-instrumendid - kohustised	Sisemakstud kapital	Omaosakud	Rahavoogude riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum
Saldo seisuga 01.01.2018		98 087	41	-89	103	91 848	-	-56	15 184	205 118
Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused										
Laekumised võlakirjade emiteerimisest		40 000	-	-	-	-	-	-	-	40 000
Saadud pangalaenu		26 000	-	-	-	-	-	-	-	26 000
Laenukohustiste tasumine		-23 299	-	-	-	-	-	-	-	-23 299
Laekumised osakute emiteerimisest	15a	-	-	-	-	2 350	-	-	-	2 350
Omaosakute tagasios		-	-	-	-	-	-860	-	-	-860
Osakuomanikele jaotatud kasum	15c	-	-	-	-	-	-	-	-7 702	-7 702
Laenukohustistega seotud tehingukulud		-380	-	-	-	-	-	-	-	-380
Makstud intressid		-	-2 380	-	-	-	-	-	-	-2 380
Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused kokku		42 321	-2 380	-	-	2 350	-860	-	-7 702	33 729
Õiglase väärtuse muutused		-	-	80	933	-	-	-1 013	-	-
Õiglase väärtuse muutustest tuleneva edasilükkunud tulumaksu mõju		-	-	-	-	-	-	97	-	97
Kohustistega seotud muud muutused										
Pangalaenu intressikulu	9	-	2 685	-	-	-	-	-	-	2 685
Kapitaliseeritud laenukulude amortisatsioon		99	-	-	-	-	-	-	-	99
Kohustistega seotud muud muutused kokku		99	2 685	-	-	-	-	-	-	2 748
Omakapitaliga seotud muud muutused kokku		-	-33	-	33	-525	525	-33	9 990	9 957
Saldo seisuga 31.12.2018		140 507	313	-9	1 069	93 673	-335	-1 005	17 472	251 685

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

16. Intressikandvad laenukohustised (jätkub)

Tagatised

Seisuga 31. detsember 2018 olid saadud laenudel järgmised tagatised:

	Kinnisvarale seatud hüpoteek*	Teise järjekoha hüpoteek tuletis- instrumentide tagatiseks	Ühis- hüpoteek	Kogu vara kommerts pant
Pank 1	Lincona, SKY, G4S-i peahoone, Europa, Domus Pro, LNK, Vainodes I ja Pirita	Europa, Domus Pro, Vainodes I	Pirita, Lincona, G4S-i peahoone hüpoteek Pirita, Lincona, G4S-i peahoone pangalaenude tagatiseks, Vainodes I ja LNK hüpoteek Vainodes I ja LNK pangalaenu tagatiseks	Vainodes I, LNK
Pank 3	Coca-Cola Plaza ja Postimaja, Duetto I			
Pank 4	Upmalas Biroji			

*Teave tagatiseks panditud varade raamatupidamisväärtuse kohta perioodi lõpus on esitatud lisan 12.

	Käendus	Nõuete pant	Pangakontode pant	Osade/aktsiate pant
Pank 1	Europa käendus Domus Pro pangalaenule, Vainodes I käendus LNK pangalaenule, LNK käendus Vainodes I pangalaenule	Lincona, SKY, Europa ja Domus Pro	Europa, SKY	BH Domus Pro UAB, Vainodes Krasti SIA, BH S27 SIA
Pank 3		Duetto I	Duetto I	BH Duetto UAB
Pank 4			Upmalas Biroji	

17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	733	921
Maksuvõlad	431	365
Viitvõlad	418	243
Finantskulude viitvõlad	313	41
Domus Pro arendusega seotud viitvõlad	-	1 974
Muud võlad	502	658
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	2 397	4 202

Võlgade tingimused:

- Võlad tarnijatele ei ole intressikandvad ja valdavalt on maksetähtajaks 30 päeva.
- Muud võlad ei ole intressikandvad ja nende keskmine maksetähtaeg on lühem kui 3 kuud.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

18. Siduvad kohustused ja tingimuslikud varad ja kohustised

18a. Kasutusrent – Kontsern rendileandjana

Kontsern rendib kasutusrendilepingute alusel välja kinnisvara. Renditingimused on kooskõlas vastaval turul kehtivate üldlevinud tavadega. Rendilepinguid vaadatakse üle või korrigeeritakse inflatsioonist tulenevalt automaatselt.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid, mis sisaldavad klauslit, mis annab rentnikule õiguse lõpetada rendileping kuni kuuekuulise etteteatamisega, ei loeta katkestamatuteks rendilepinguteks.

Katkestamatutest rendilepingutest tulenevad rendimaksed on esitatud alljärgnevas tabelis. Tabeli koostamisel on lähtutud konservatiivsest eeldusest, et rendileping aegub esimesel võimalusel.

Tuhandetes eurodes	2018		2017	
	Saadaolevad summad	%	Saadaolevad summad	%
Lepingu aegumise või esimese lõpetamise võimaluse aasta				
1 aasta jooksul	14 867	23%	12 393	21%
2-5 aasta jooksul	41 029	63%	36 820	63%
5 ja enama aasta jooksul	8 846	14%	9 530	16%
Kokku	64 742	100%	58 743	100%

18b. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2018 ei olnud Kontsernil pooleliolevaid kohtuasju, mis võiksid Kontserni konsolideeritud finantsseisundile olulist mõju avaldada.

18c. Tingimuslikud varad

22. märtsil 2017 allkirjastas Fond Duetto I kinnisvarainvesteeringu müüjaga sõlmitud ostu-müügilepingu lisa. Müüja nõustus andma renditulu garantii kogusummas 1 055 tuhat eurot aastas (88 tuhat eurot kuus), mis tagab hoone efektiivse ehk sisemise puhta äritulu esimese 24 kuu jooksul alates 22. märtsist 2017. Raamatupidamise aruandes ei ole vara kajastatud, kuna Fondi juhtkond eeldab, et Duetto I suudab teenida garanteeritud summas renditulu.

18d. Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31. detsember 2018 ei olnud Kontsernil tingimuslikke kohustisi.

19. Seotud osapooled

Aruandeperioodil tegi Kontsern tehinguid seotud osapooltega. Seotud osapooltega tehtud tehingud ja perioodi lõpu saldod on esitatud allpool. Osapooled on seotud, kui üks omab teise üle kontrolli (valitsevat mõju) või olulist mõju teise finants- või äriotsuste üle. Kõik tehingud seotud osapooltega tehakse turuhinnaga.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

19. Seotud osapooled (jätkub)

Northern Horizon Capital AS

Vastavalt Baltic Horizon Fundi tingimustele, täidab fondivalitseja ülesandeid Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) ja Fond tasub selle eest valitsemistasu (lisa 8).

Seotud osapooltega 31. detsembril 2018 ja 2017 lõppenud 12-kuulisel perioodil teostatud tehingute maht:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	2018	2017
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasud	1 391	1 153
Tulemustasud	166	-

Kontserni saldod seotud osapooltega seisuga 31. detsember 2018 ja 2017:

<i>Tuhandetes eurodes</i>	31.12.2018	31.12.2017
Northern Horizon Capital AS kontsern		
Valitsemistasude kohustis	354	311
Arvestatud tulemustasud	166	-

Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus saada aastast juhtimistasu, mida arvutatakse kord kvartalis, võttes aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90%-le Fondi puhasväärtusest. Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad:

- 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro;
- 1,25% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro;
- 1,00% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro;
- 0,75% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro;
- 0,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot.

Alates 1. juulist 2016 on Fondivalitsejal õigus arvestada tulemustasu Fondi aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa alusel. Kui aastase äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ehk 8% ületavast osast. Selle valemi alusel hakatakse tulemustasu arvestama alates 1. jaanuarist 2017. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020. aastal).

Northern Horizon Capital AS kontsernile kuulub 522 271 Fondi osakut.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

19. Seotud osapooled (jätkub)

Isikud, kellel on Fondi üle valitsev või oluline mõju

Osakuomanikud, kellele seisuga 31. detsember 2018 ja 2017 kuulus enam kui 5% Fondi osakutest on esitatud järgnevas tabelites:

Seisuga 31. detsember 2018

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB, kliendid	34 630 979	43,97%
Clearstream Banking Luxembourg S.A.A, kliendid	16 474 489	20,92%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 565 556	5,80%

Seisuga 31. detsember 2017

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB, kliendid	35 335 740	45,63%
Catella Bank SA, oma klientide nimel	17 705 618	22,86%
Skandinaviska Enskilda Banken SA, kliendid	4 766 470	6,15%

Nendes tabelites nimetatud osakuomanikud hoiavad osakuid oma klientide nimel. Seega ei ole neil õigust esindada oma kliente aktsionäride koosolekutel, kui kliendid ei ole selleks volitusi andnud.

Kontsern ei teinud tabelites avalikustatud osakuomanikega mingeid muid tehinguid peale väljamaksete tegemise.

20. Finantsinstrumendid

Õiglane väärtus

Alljärgnevas tabelis on esitatud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastatud finantsinstrumentide raamatupidamisväärtuse (bilansilise (jäak)väärtuse) ja õiglase väärtuse võrdlus:

Tuhandetes eurodes	Raamatupidamisväärtus		Õiglane väärtus	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 734	1 568	2 734	1 568
Raha ja raha ekvivalendid	12 225	24 557	12 225	24 557
Tuletisinstrumendid	9	89	9	89
Finantskohustised				
Intrassikandvad laenukohustised				
Pangalaenu	-100 752	-98 087	-100 794	-98 123
Võlakirjad	-39 755	-	-41 100	-
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-2 397	-4 202	-2 397	-4 202
Tuletisinstrumendid	-1 069	-103	-1 069	-103

Baltic Horizon Fund
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018
20. Finantsinstrumendid (jätkub)
Õiglase väärtuse hierarhia

Kvantitatiivne teave Kontserni õiglase väärtuse hierarhia kohaselt liigitatud finantsinstrumentide kohta seisuga 31. detsember 2018 ja 2017:

31. detsembril 2018 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i>	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	2 734	2 734
Raha ja raha ekvivalendid	-	12 225	-	12 225
Tuletisinstrumendid	-	9	-	9
Finantskohustised				
Intressikandvad laenukohustised				
Pangalaenu	-	-	-100 794	-100 794
Võlakirjad	-	-	-41 100	-41 100
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-2 397	-2 397
Tuletisinstrumendid	-	-1 069	-	-1 069
31. detsembril 2017 lõppenud periood <i>Tuhandetes eurodes</i>				
	1. tase	2. tase	3. tase	Õiglane väärtus kokku
Finantsvarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	-	-	1 568	1 568
Raha ja raha ekvivalendid	-	24 557	-	24 557
Tuletisinstrumendid	-	89	-	89
Finantskohustised				
Intressikandvad laenukohustised	-	-	-98 123	-98 123
Võlad tarnijatele ja muud võlad	-	-	-4 202	-4 202
Tuletisinstrumendid	-	-103	-	-103

Juhtkonna hinnangul on raha ja lühiajaliste tähtajaliste hoiuste, rendi- ja muude nõuete, tarnijatele tasumata arvete ja muude lühiajaliste kohustiste raamatupidamisväärtus nende lühikese tähtaja tõttu ligilähedane nende õiglasele väärtusele.

Finantsvarade ja -kohustiste õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse järgmisi meetodeid ja eeldusi:

- Kontsern hindab nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid järgmiste parameetrite alusel: intressimäärad, konkreetse riigiriski tegurid, kliendi krediitvõime, ja rahastatava projekti riskiprofiil. Arvestatakse ka nõuete võimalikku väärtuse langust. Seisuga 31. detsember 2018 ei olnud nimetatud nõuete raamatupidamisväärtus, millest oli maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse summa, oluliselt erinev nende mõõdetud õiglasest väärtusest.
- Kontsern teeb tuletistehinguid erinevate vastaspooltega, kelleks on peamiselt investeerimisjärgu krediitdireitinguga finantseerimisasutused. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritakse eeldatavad tulevased rahavood kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Kontserni intressikandvate laenukohustiste õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoo meetodil, kasutades diskontomäärana valdavalt kehtivaid intressimäärasid.
- Raha ja raha ekvivalendid on liigitatud õiglase väärtuse hierarhia 2. tasemele.

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

21. Tuletisinstrumendid

Kontsern on sõlminud pankadega SEB ja Luminor intressimäära vahetuslepingud (*interest rate swap – IRS*). Lisaks on Kontsern sõlminud intressi ülemmäära (CAP) lepingud Swedbankiga.

Tuletisinstrumentide eesmärk on maandada Kontserni pikaajaliste ja mõningate lühiajaliste laenude intressimäärade kõikumisest tulenevat intressimäära riski, kuna Kontserni järgib põhimõtet, mille kohaselt intressikulud peaksid olema fikseeritud. Intressimäära vahetuslepingute kohaselt teeb Kontsern pangale fikseeritud määraga intressimakseid ja saab pangalt vastu ujuva määraga intressimakseid. Intressi ülemmäära seadmine võimaldab piirata intressimäära kõikumise teatud tasemeni.

Standardi IAS 39 alusel määratletud Kontserni riskimaandamissuhted seisuga 31. detsember 2017 vastasid seisuga 1. jaanuar 2018 standardis IFRS 9 sätestatud riskimaandamise arvestuse kriteeriumitele. Seega käsitletakse neid jätkuvalt riskimaandamissuhtetena. Standardi IFRS 9 kohaselt on riskimaandamise arvestus lubatud, kui on ootus, et riskimaandamine on efektiivne. Sel juhul kajastatakse finantsinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum omakapitalis (vastavas reservis), mitte kasumis või kahjumis. Riskimaandamisinstrumendi õiglase väärtuse muutuse ebaefektiivne osa kajastatakse kasumis või kahjumis. Iga riskimaandamiseks kasutatava finantsinstrumendi kohta tuleb koostada vajalik dokumentatsioon, et oleks tagatud riskimaandamise arvestuse põhimõtete järgimine. Täiendavat teavet saab lisast 15b.

Tuletis- instrument <i>Tuhandetes eurodes</i>	Algus- kuupäev	Tähtaeg	Nominaal- summa	Muutuv määr (saadav)	Fikseeritud määr (tasutav)	Õiglase väärtus	
						31.12.2018	31.12.2017
CAP	05.2018	02.2023	17 200	6k EURIBOR	3,5%*	8	-
CAP	11.2017	03.2022	7 200	6k EURIBOR	1,0%*	1	83
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-	6
Tuletisinstrumendid, varad						9	89
IRS	03.2018	08.2024	18 402	3k EURIBOR	0,73%	-529	-
IRS	03.2018	11.2022	6 860	6k EURIBOR	0,46%	-113	-
IRS	09.2017	05.2022	7 312	3k EURIBOR	0,26%	-85	-37
IRS	11.2016	08.2023	10 575	1k EURIBOR	0,26%	-123	-4
IRS	08.2017	02.2022	6 147	6k EURIBOR	0,305%	-69	-47
IRS	08.2016	08.2021	7 750	6k EURIBOR	0,05%	-34	-
IRS	05.2018	04.2024	4 920	3k EURIBOR	0,63%	-116	-
IRS	09.2015	03.2018	18 223	3k EURIBOR	0,15%	-	-15
Tuletisinstrumendid, kohustised						-1 069	-103
Tuletisinstrumentide netoväärtus						-1 060	-14

* Intressi ülemmäär (CAP)

Tuletisinstrumendid seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 on kajastatud õiglases väärtuses. Tähtaja alusel jagunevad Kontserni tuletisinstrumendid järgmiselt:

Tuletisinstrumentide liigitus tähtaja alusel <i>Tuhandetes eurodes</i>	Kohustised		Varad	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Pikaajalised	-1 069	-88	9	89
Lühiajalised	-	-15	-	-
Kokku	-1 069	-103	9	89

Baltic Horizon Fund

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

22. Aruandeperioodijärgsed sündmused

1. veebruaril 2019 tühistati ja kustutati 255 969 Fondi osakut, mis osteti tagasi tagasiostu programmi raames perioodil 22. oktoober 2018 - 14. detsember 2018. Tühistamise järel on osakute koguarv 78 496 831.

13. veebruaril 2019 kuulutas Fond välja rahalise väljamakse summas 2 119 tuhat eurot (0,027 eurot osaku kohta).

21. veebruaril 2019 võttis Fond kasutusele pangalaenu summas 8,7 miljonit eurot. Lepingu kohaselt on laenu tagasimaksetähtaeg 27. september 2023.

27. veebruaril 2019 viis Fond lõpule tehingu, millega omandas Vilniuses Leedus asuva vastvalminud Duetto II büroohoone. Kinnisvarainvesteeringu ostuhind oli 18,3 miljonit eurot, mis teeb ligikaudseks tootluseks omandamise hetkel 7,1%.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

23. Konsolideeritud ettevõtete nimekiri

Nimi	Registreeritud asukoht	Registrikood	Asutamise/ soetamise kuupäev	Põhitegevus	Osalus
BH Lincona OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12127485	20. juuni 2011	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Domus Pro UAB	Bieliūnų g. 1-1, Vilnius, Leedu	225439110	1. mai 2014	Varavaldus- ettevõte	100%
BOF SKY SIA	Valdemara 21-20, Riia, Läti	40103538571	27. märts 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH CC Plaza OÜ	Rävala 5, Tallinn, Eesti	12399823	11. detsember 2012	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Europa UAB	Gynėjų 16, Vilnius, Leedu	300059140	2. märts 2015	Varavaldus- ettevõte	100%
BH P80 OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	14065606	6. juuli 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Kontor SIA	Mūkusalas iela 101, Riia, Läti	40003771618	30. august 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
Pirita Center OÜ	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti	12992834	16. detsember 2016	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Duetto UAB	Jogailos 9, Vilnius, Leedu	304443754	13. jaanuar 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
ZM Development SIA ¹	Kuldigas 51, Riia, Läti	40003673853	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	0%
Vainodes Krasti SIA	Agenskalna 33, Riia, Läti	50103684291	12. detsember 2017	Varavaldus- ettevõte	100%
BH S27 SIA	Skantes iela 27, Riia, Läti	40103810023	15. august 2018	Varavaldus- ettevõte	100%
BH Meraki UAB	Ukmergės str. 308-1, Vilnius, Leedu	304875582	18. juuli 2018	Varavaldus- ettevõte	100%

¹18. oktoobril 2018 viidi lõpule Vainodes Krasti SIA ja ZM Development SIA ühinemine. Kõik ZM Development SIA varad, õigused ja kohustused anti üle Vainodes Krasti SIA-le ning ZM Development SIA lõpetas tegevuse juriidilise isikuna.

Baltic Horizon Fund

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANDELE KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE ARUANNE PERIOODI KOHTA, MIS LÖPPES 31. DETSEMBRIL 2018

Fondivalitseja juhatus kiitis Baltic Horizon Fundi konsolideeritud raamatupidamise aruande avalikustamise heaks 15. märtsil 2019.

Nimi ja ametikoht

Allkiri

Tarmo Karotam
Juhatusesimees



Aušra Stankevičienė
Juhatuseliige



Algirdas Jonas Vaitiekūnas
Juhatuseliige