



EfTEN Real Estate Fund III

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2018

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 01.01.2018

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE	8
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	8
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	15
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	16
1 Üldine informatsioon	16
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	17
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	17
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	19
3 Tütaretevõtted	26
4 Segmendiaruandlus	26
5 Müügitulu	27
6 Müüüdud teenuste kulud	27
7 Turustuskulud	28
8 Üldhalduskulud	28
9 Finantskulud	28
10 Tulumaks	28
11 Kasum aktsia kohta	29
12 Raha ja raha ekvivalendid	29
13 Nõuded ja viitlaekumised	29
14 Kinnisvarainvesteeringud	30
15 Laenukohustused	32
16 Võlad ja ettemaksed	34
17 Edukustasu kohustus	34
18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	35
19 Aktsiakapital	40
20 Tingimuslikud kohustused	40
21 Tehingud seotud osapooltega	41
22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	41
23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	42
24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	43
25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	44
26 Bilansipäevajärgsed sündmused	44
Kasumi jaotamise ettepanek	45
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele	46
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	47
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	48

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III AS'i 2018. aasta olulisimateks sündmusteks oli „Evolution“ büroohoone soetus Vilniuses, DSV Riia logistikakeskuse valmimine ning Tallinnas Tähesaju ärilinnakus Hortese aianduskeskuse ehitusega alustamine. Ida-Tallinna ja Viimsi piirkonda teenindav aianduskeskus plaanitakse avada 2019. aasta neljandas kvartalis. Aasta viimasel kuul sõlmis fond võlaõigusliku kokkuleppe ABC Motorsi poolt üüritava Renault keskuse ostu- ja tagasiüürimise tehingus. Tehing viiakse lõpuni 2019. aasta alguses. Lisaks viiakse Saules Miestase kaubanduskeskuses ellu oluline üürnike koosseisu värskendamine. Uued linna esinduspoed avavad SportsDirect ning ka Pepco. Kaks lisanduvat II korruse ankurüürnikku tõstavad oluliselt kaubanduskeskuse II korruse atraktiivsust. 2019. aasta kevadel plaanib fond läbi viia täiendava aktsiaemissiooni tulevikus plaanitavate uute objektide omandamise rahastamiseks. Fondil täitus esimene täisaasta börsiettevõttena Nasdaq Balti põhinimekirjas. Fond jätkab investeerimistegevust juhindudes oportunistlikust ja väärtust lisavast investeerimisstrateegiast. Peale fondi aktsiate noteerimist börsil 2017. aasta lõpus on fond tähtjatu.

Kontserni raha jääk lubab 2018. kasumist maksta investoritele dividende kokku 3,055 miljonit eurot (95 senti aktsia kohta), mis on 28% rohkem kui seda näeb ette EFTEN Real Estate Fund III dividendipoliitika. Täpsem dividendide arvutamise meetodika on toodud finantsülevaates allpool. Dividendide väljamakse 2018. aasta kasumilt toimub 2019. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku järel.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2018. aasta müügitulu oli 8,672 miljonit eurot (2017: 7,300 miljonit eurot), kasvades aastaga 19%. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid, edukustasukulu, amortisatsioonikulu ning finantsulusid/-kulusid ja tulumaksukulu oli 2018. aasta jooksul kokku 6,763 miljonit eurot (2017 12 kuud: 5,659 miljonit eurot), kasvades aastaga 19,5%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 6,299 miljonit eurot (2017 12 kuud: 6,574 miljonit eurot). Väiksem puhaskasum 2018. aastal on tingitud madalamast kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumist, mis sellel aastal oli kokku 1,562 miljonit eurot, eelmisel aastal aga 2,855 miljonit eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2018. aastal 96% (2017: 98%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 4% (2017: 2%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2018. aasta jooksul müügitulust kokku 22,3%. 2017. aasta 12 kuu jooksul jäi sama näitaja 22,8 % tasemele.

	2018	2017
€ miljonites		
Üüritud, kinnistutega seotud muud tasud	8,672	7,300
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,754	-0,611
Intressikulud ja intressitulud	-1,096	-0,691
Neto üüritud miinus finantskulud	6,822	5,998
Valitsemistasud	-0,632	-0,549
Muud tulud ja -kulud	-0,544	-0,501
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	5,646	4,948

Kontserni varade maht 31.12.2018 seisuga oli 108,503 miljonit eurot (31.12.2017: 97,291 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2017: 91%).

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
€ miljonites				
Kinnisvarainvesteeringud	102,787	88,390	73,539	36,506
Muud pikaajalised varad	0,138	0,090	0,058	0,080
Käibevara, v.a raha	0,719	0,678	0,444	0,327
Netovõlg	-53,150	-42,773	-43,721	-21,567
Puhaväärtus (NAV)	50,494	46,385	30,320	15,346
Puhaväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	15,67	14,39	12,71	11,08

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2018. aasta jooksul 8,9%. 2018. aasta aprillis maksti dividende 2017. aasta kasumist kogusummas 2,191 miljonit eurot (2017 aasta kevadel: 1,503 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2018. aasta jooksul kasvanud 13,7%. Investeeritud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2018. majandusaasta tulemusel 17,6% (2017: 21,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2018. aasta jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 7,692 miljonit eurot. Lisaks refinantseeris Leedus Saules Miestase kaubanduskeskust omav tütarettevõtte oma laenu, saades 1,8 miljonit eurot lisavahendeid, mida Kontsern kasutas investeeringuteks uutesse projektidesse. Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 1,8% (31.12.2017: 1,73%) ning LTV (*Loan to Value*) 52% (31.12.2017: sama).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto) dividendideks. 2018. aasta aprillis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto) dividende 2,191 miljonit eurot (2017: 1,5 miljonit eurot).

2018. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,151 miljonit eurot (2017 12 kuud: 2,408 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,378 miljonit eurot (74 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni raha jääk 2018. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2019. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 3,055 miljonit eurot (95 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 68 senti aktsia kohta.

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	12 kuud	
	2018	2017
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	8 258	8 033
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-1 562	-2 855
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	21	20
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute müügi kasumiga	-7	-40
Korrigeerimine edukutasu mitterahalise muutusega	0	461
EBITDA	6 710	5 619
Intressikulud	-965	-770
Pangalaenude tagasimaksed	-2 431	-2 003
Tulumaksukulu kasumilt (Läti, Leedu)	-163	-438
Vaba rahavoog	3 151	2 408
80% vabast rahavoost	2 521	1 926
Dividendide tulumaksukulu	-143	-70
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	2 378	1 856
Aktsiate arv perioodi lõpus (tk)	3 222 535	3 222 535
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,74	0,58
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	750	335
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-73	0
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	3 055	2 191
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	0,95	0,68

¹ Potentsiaalne lisanduv rahavoog sisaldab aruandeperioodi lõpuks Fondi ja fondi tütarettevõtete kontodele kogunenud raha, mida ei ole plaanis investeerida ega hoida igapäevases äritegevuses likviidsuse tagamiseks..

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2018	31.12.2017
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	13,0	17,1
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	6,1	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital ¹) * 100	17,6	21,6
EBITDA (€ tuhandetes)	6 710	5 619
EBITDA marginaal, %	77,4	77,0
EBIT (€ tuhandetes)	8 258	8 033
EBIT marginaal, %	95,2	110,0
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,6 ²	2,2
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,0	2,0

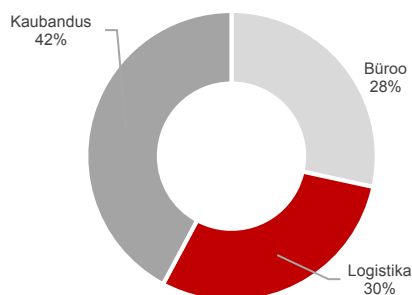
¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aazio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

² Kontserni likviidsuskordaja on seisuga 31.12.2018 0,6, s.t Kontserni käibevara moodustab 60% lühiajalistest kohustustest. Nimetatud näitaja tase on põhjustatud Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant on alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõpeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. Bilansipäevajärgselt, 2019. aasta jaanuaris, on laenuandja väljastanud EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023. EFTEN Evolution UAB laen on seisuga 31.12.2018 kajastatud finantsaruannetes lühiajalisena seoses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardi IAS 1 p. 74-ga. Juhul kui nimetatud laen oleks kajastatud vastavalt lepingus toodud lõpptähtajale pikaajalisena, oleks Kontserni likviidsuskordaja seisuga 31.12.2018 1,4.

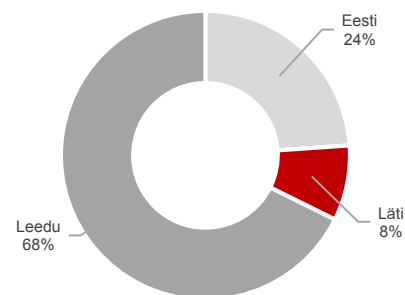
Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürike baas. 2018. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 10 (31.12.2017: 8) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 102,787 miljonit eurot (31.12.2017: 88,4 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 94,627 miljonit eurot (31.12.2017: 81,7 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfell sektorite kaupa



Kinnisvaraportfell riikide kaupa



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2018	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind	Oodatav üüritulu aastast, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	12 850	16 014	1 006	100	7,6	1
DSV Riia	100	8 660	12 149	711	100	7,6	1
DSV Vilnius	100	8 730	11 687	692	100	7,5	1
Logistika kokku		30 240	39 850	2 409	100	7,6	3
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	31 640	19 881	2 980	98	4,5	119
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 430	3 470	263	100	13,4	1
Selver, Laagri	100	6 650	3 063	499	99	9,0	9
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	1 636	<i>arendusjärgus</i>				
Kaubandus kokku		43 356	26 414	3 742	99	5,8	129
Ulonu büroohoone	100	9 220	5 174	706	100	2,9	15
L3 büroohoone	100	9 971	6 151	763	100	1,8	35
Evolution büroohoone	100	10 000	6 172	639	90	1,4	40
Büroo kokku		29 191	17 497	2 108	94	2,0	90
Kinnisvaraportfell kokku		102 787	83 761	8 260		5,2	222

Bilansipäevajärgselt, 6. veebruaril 2019, soetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Kolmas OÜ Paldiski maanteel ABC Motorsi müügi- ja teeninduskeskuse kinnistud. Kinnistute soetusmaksumus on 3 miljonit eurot ning soetuseks võeti laenu summas 1,8 miljonit eurot. Laenu lõpptähtaeg on 25.02.2024 ning intressimäär 2,95% + 6 kuu Euribor. Euriborile on seatud 0% *floor*. Kinnisvarainvesteeringu oodatav üüritulu aastast on 252 tuhat eurot.

Aktiainfo

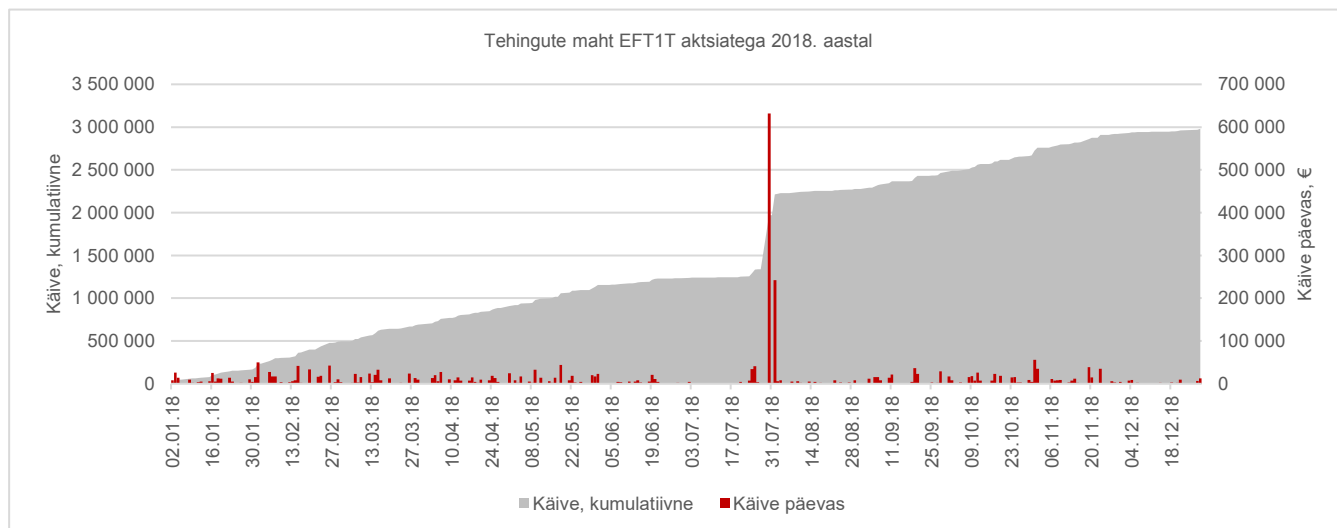
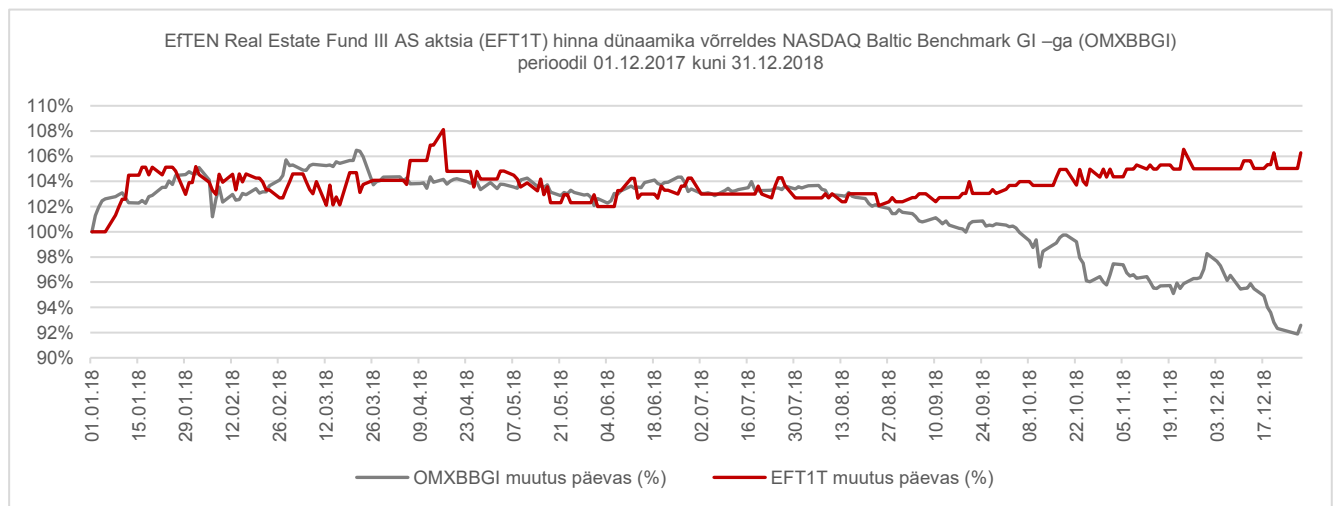
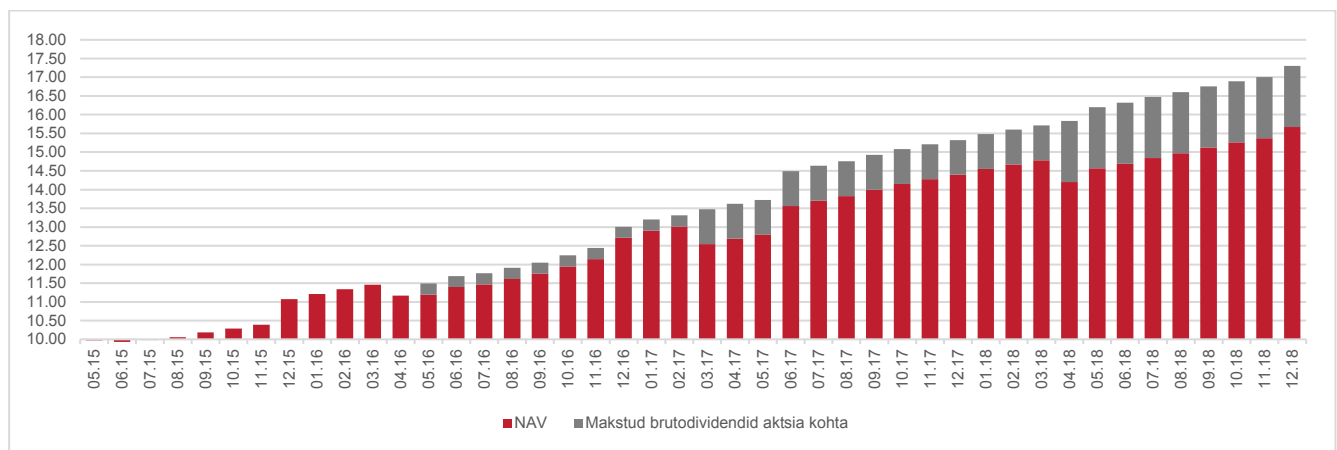
EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2018 oli 15,67 eurot (31.12.2017: 14,39 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 1. detsembrist 2017. 2018. börsiaasta oli EFTEN Real Estate Fund III AS-le edukas, säilitades hoolimata üleüldisest turulangusest aasta jooksul stabiilse hinnatõusu – EFT1T aktsia sulgemishind oli seisuga 31.12.2018 16,2 eurot, tõustes aastaga 5,9% (hinnatasemelt 15,3 eurot seisuga 31.12.2017). 2018. aasta jooksul kaubeldi EFT1T aktsiaga tasemetil 15,3 kuni 16,55 eurot aktsia kohta ning keskmine sulgemishind oli aasta jooksul 15,8 eurot. 2018. aasta jooksul oli tehingute maht EFT1T aktsiaga kokku 2 981 tuhat eurot.

Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhasväärtusele arvutab EFTEN Real Estate Fund III AS investoritele asjakohaseima netovara õiglase väärtuse pakkumiseks ka EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaraettevõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hõlmavad fondi netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase väärtus.

€ tuhandetes	31.12.2018	31.12.2017
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	50 494	46 385
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilükkunud tulumaksukohustuse välja arvamine	3 496	2 864
Finantskohustuste õiglase väärtuse välja arvamine	189	58
EPRA vara puhasväärtus	54 179	49 307
Aktsiate arv bilansipäeval (tk)	3 222 535	3 222 535
EPRA puhasväärtus aktsia kohta, eurodes	16,81	15,30
EPRA NAV kasv, eurodes	1,51	1,55
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,68	0,63
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,02	0,01
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	2,21	2,19
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv võrreldes eelmise perioodi bilansipäeva EPRA puhasväärtusega	14,5%	15,9%

Seisuga 31.12.2018 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 35,883 miljonit eurot (31.12.2017: sama). Aktsiate arv seisuga 31.12.2018 oli 3 222 535 tükki (31.12.2017: sama). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna börsil. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad, nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionäridele ühe hääle.

EFTEN Real Estate Fund III aktsia puhasväärtus ning makstud dividendid (kumulatiivne)



Seisuga 31.12.2018 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 1709 (31.12.2017: 1817) aktsionäri, kellest 24% (31.12.2017: sama) olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 75,2% (31.12.2017: 75,3% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Kokku aktsionäre	Aktsiate arv		Kokku aktsiaid	Osalus		Osalus kokku
	Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud	
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0%	0,0%
Hiina	-	1	1	-	254	254	-	0,0%	0,0%
Eesti	402	1 286	1 688	2 419 331	777 745	3 197 076	75,1%	24,1%	99,2%
Soome	-	2	2	-	427	427	-	0,0%	0,0%
Saksamaa	-	1	1	-	309	309	-	0,0%	0,0%
Hong Kong	1	-	1	256	-	256	0,0%	-	0,0%
Läti	3	1	4	3 714	6 555	10 269	0,1%	0,2%	0,3%
Leedu	4	2	6	904	9 201	10 105	0,0%	0,3%	0,3%
Venemaa	-	2	2	-	1 620	1 620	-	0,1%	0,1%
Saudi Araabia	-	1	1	-	75	75	-	0,0%	0,0%
Singapur	-	1	1	-	590	590	-	0,0%	0,0%
Türgi	-	1	1	-	299	299	-	0,0%	0,0%
Kokku	410	1 299	1 709	2 424 205	798 330	3 222 535	75,2%	24,8%	100,0%

EFTEN Real Estate Fund III AS-i on seisuga 31.12.2018 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Hoiukonto OÜ	328 167	10,18

ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

Nasdaq Tallinna börsil noteeritud ettevõtetel on soovituslik täita Head Ühingujuhtimise Tava, mis on kinnitatud Finantsinspeksiooni poolt soovitusliku juhendina ja Balti väärtipaberibörsi poolt heaks kiidetud.

EFTEN Real Estate Fund III AS on otsustanud nimetatud Hea Ühingujuhtimise Tava järgida alates fondi aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest 01. detsembrist 2017. a ning on seda teinud kogu 2018. majandusaasta kestel, kui ei ole käesolevas aruandes märgitud teisiti, (seda eelkõige aktsiaseltsina registreeritud investeerimisfondi juhtimisel seadusest tulenevatest erisustest). Enne aktsiate noteerimist ei olnud selle järgmine fondile kohustuslik, kuivõrd fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond ning tava preambuli kohaselt tava selliste ühingutele ei kohaldata.

Käesolev aruanne on koostatud raamatupidamise seaduse ja Hea Ühingujuhtimise Tava põhimõtetest lähtuvalt ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS juhtimise vastavusest Hea Ühingujuhtimise Tavale seisuga 31. detsember 2018. a.

Üldkoosolek

EFTEN Real Estate Fund III AS on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond, millel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi.

Ükski EFTEN Real Estate Fund III aktsionärist ei oma kontrolli fondi üle. EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle.

Seisuga 31.12.2018 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kolm olulist osalust omavat aktsionäri: 1) Altius Energia OÜ - 14,13%, mis kuulub võrdsetes osades läbi valdusettevõtete Arti Arakas'ele ja Frank Öim'ile; 2) Järve Kaubanduskeskus OÜ - 10,23%, mida omab läbi oma valdusettevõtte 100%-liselt Vello Kunman ning 3) Hoiukonto OÜ - 10,18%, mida omavad läbi oma valdusettevõtte 69,5% osas Marcel Vichmann ning 30,5% osas Hanno Murrand.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,7% fondi aktsiakapitalist.

Üldkoosolek on EFTEN Real Estate Fund III AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosoleku pädevuses on fondi põhikirja muutmine, börsil noteerimise otsustamine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud nõukogu pädevusse, fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine, aktsionäridele fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine, fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja kohaselt nõukogu pädevuses, nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise, korra ja tasu suuruse määramine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine, nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses fondi esindaja määramine, samuti muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häälest, kui seaduse või põhikirja sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Põhikirja muutmise, fondi tähtaja muutmise ja likvideerimise või ühinemise otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 koosolekul esindatud häälest ning fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamiseks 2/3 kõikide aktsiatega esindatud häälest.

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid.

Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul EFTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta lõppemisest. Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku kui fondivalitseja või fondi juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või fondi deposiitorium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse.

Nii aktsionäride korraliste kui erakorraliste koosolekute kokkukutsumisest teavitatakse aktsionäre Nasdaq Tallinna börsisüsteemi kaudu ning teade avaldatakse ka Real Estate Fund III AS-i kodulehel ja ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat enne koosoleku toimumist. Üldkoosolekuga seotud informatsioon avaldatakse börsiteatena ja kodulehel nii eesti kui inglise keeles. Ajalehes avaldatakse koosoleku kokkukutsumise teade ainult eesti keeles.

Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid ja informatsioon tehakse aktsionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

2018. aastal toimus üks korraline üldkoosolek, millega seotud materjalidega said aktsionärid tutvuda kuni üldkoosoleku toimumise päevani fondi asukohas. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning koosolekul esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi

korralisel üldkoosolekul ei esitatud. Üldkoosolek toimus eesti keeles. Üldkoosolekust ei olnud võimalik elektroonilisel teel osa võtta, kuivõrd usaldusväärsete lahenduste rakendamine oleks ebamõistlikult kallis ja keerukas.

Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi tegevusest, sh kinnisvarainvesteeringute hindamisest, parenduste tegemiseks reserve hoidmise põhimõtetest, aktsia hinnast, aga ka kinnisvaraturu olukorrast laiemalt. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktidenä 2017. aasta majandusaasta aruanne ja võeti vastu otsus kasumi jaotamise kohta.

2018. aasta korralise üldkoosoleku juhataja oli sõltumatu isik, hr Raino Paron, kes tutvustas koosoleku läbiviimise, sh juhatuselt küsimuste esitamise ja päevakorras olevates küsimustes hääletamise korda ning juhatas koosolekut.

Koosolekul osalesid kõik juhatuse liikmed, nõukogu liikmed Sander Rebane ja Siive Penu ning fondi audiitori PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand. Nõukogu liikmetel Arti Arakasel ning Olav Miilil ei olnud nende eemaloleku tõttu võimalik üldkoosolekul osaleda.

Juhatus

Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate fondivalitseja kohustuste täitmist ning depoelepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositooriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses fondi vara.

Vastavalt EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatusel liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning 2018. aastal muudatusi juhatuse liikmete osas ei toimunud. Juhatusel esimeest ei ole valitud. Juhatusel liikme volituste tähtaeg on viis aastat. Lubatud on juhatuse liikme korduv valimine. EFTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige.

Juhatusel liikmetega ei ole eraldi juhatuse liikme lepinguid sõlmitud. Juhatusel liikmetele ei ole tasunud makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatuse liige ja temaga on fondivalitsejal sõlmitud juhatuse liikme leping. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Tõnu Uustalu on samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on fondivalitsejal sõlmitud tööleping.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i valitsemisega seonduvalt on fondivalitseja kehtestanud sise-eeskirjad tagamaks fondi riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise, samuti sise-eeskirjad raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatusega korraldab kontrolli ja aruandlust. Juhatusel liikmed esitavad ja uuendavad vähemalt kord aastas majanduslike huvide deklaratsiooni.

2018. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja juhatuse liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenu osutamine. Juhatusel liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel www.erf.ee. Juhatusel liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

Juhatusel liige Viljar Arakas omab läbi valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 0,33% fondi aktsiakapitalist ning 27,4% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatusel liige Tõnu Uustalu omab 0,28% fondi aktsiakapitalist ning 20,55% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Juhatusel liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikult seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel. 2018. aastal ei ole juhatus ega juhatusele teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Juhatusel liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emitteerida ja tagasi osta.

Nõukogu

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu nelja liikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine). 2018. aastal muudatusi nõukogu koosseisu ei toimunud.

Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu teeb otsuseid nõukogu koosolekul või koosolekut kokkukutsumata. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema hääletamuse nõuet. Nõukogu esimehel hääle võrdse jagunemise korral otsustavat häälet ei ole. Otsuste vastuvõtmiseks koosolekut kokkukutsumata peavad otusega nõustuma kõik nõukogu liikmed.

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu pädevuses eelarve kinnitamine, prokuristi nimetamine ja tagasikutumine, audiitorettevõtja nimetamine, depolepingu tingimuste kinnitamine, aktsiaraamatu pidaja kinnitamine; fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks fondi esindaja määramine, poolaastaruande kinnitamine, likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine, juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks ning aktsiakapitali suurendamine kolme aasta jooksul alates asutamisest.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes, tütarettevõtja asutamine või lõpetamine, fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine, olulised muudatused fondi tegevuses või fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud fondi senise majandustegevuse eesmärkidega ning tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2018. aastal ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed uuendavad vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsiooni.

2018. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenuse osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav fondi kodulehel www.erref.ee.

Nõukogu liikmele Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte 7,35% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub 0,75% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub 0,03% fondi aktsiakapitalist ja ta ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,55% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ei ole auditi- ega töötasukomiteed. Auditi- ja töötasukomitee ülesandeid täidab nõukogu.

Juhatuse ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad EFTEN Real Estate Fund III AS-i huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamustevahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siselt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu koosolekutel, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemusi või tehakse otsuseid investeerimisobjektide omandamise tehingute heakskiitmise kohta. Üldreeglina on juhatuse liikmed kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimisega seotud küsimusi.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise ja tegevusega seotud olulistest sündmustest teavitab juhatuse nõukogu ka koosolekute väliselt tagamaks nõukogule operatiivselt vajaliku või olulise informatsiooni edastamise.

Teabe, mis eeldab otsuse tegemiseks piisavat ajavaru (nt investeerimisotsuste tegemine, aruannete heakskiitmine), edastab juhatuse nõukogu liikmetele enne nõukogu koosolekut.

Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle, sh on kehtestatud 27.11.2017 siseteabe käsitlemise, siseteavet omavate isikute nimekirja pidamise ja teabe avalikustamise siserreeglid.

EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole 2018. aastal ei ole juhatuse kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

Informatsiooni avalikustamine ja investorsuhted

EFTEN Real Estate Fund III AS-i poolt rakendatava Hea Ühingujuhtimise Tava ning aruannetega on võimalik tutvuda fondi kodulehel <https://erref.ee/fondi-info/hea-uhingujuhtimise-tava/>.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne on alates 2017. aasta kohta koostatud majandusaasta aruandest ning sellele järgnevalt iga-aastaselt üheks majandusaasta aruande lahutamatuks osaks.

Fondi majandusaasta aruanded on avalikustatud Nasdaq Tallinna börsi kodulehel ja fondi kodulehel. Lisaks on võimalik fondi majandusaasta aruannetega tutvuda ka fondivalitseja EFTEN Capital AS-i kodulehel.

Enne iga majandusaasta lõppemist avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu järgneva aasta finantskalendri, milles on toodud kvartaalsete ja aasta finantstulemuste avalikustamise kuupäevad ning aktsionäride korralise üldkoosoleku toimumise kuupäev. Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu informatsiooni avaldamise järgselt on kogu nimetatud informatsioon kättesaadav ka fondi kodulehel. Täiendavalt kvartaalsetele vahearuannetele ja

aastaaruandele avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS alates aktsiate börsil registreerimisest Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu igakuiselt ka fondi aktsia puhasväärtuse, mis on seejärel samuti kättesaadav fondi kodulehel.

EFTEN Real Estate Fund III AS suhtleb korrapäraselt oma aktsionäridega. Vähemalt üks kord aastas kutsutakse kokku aktsionäride üldkoosolek, kus eraldi päevakorrapunktina on juhatuse ülevaade fondi tegevusest ning kus igal aktsionäril on võimalik esitada juhatuse ja nõukogu liikmetele küsimusi. Juhatuse kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teate ja seotud informatsiooni avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu ning seejärel ka kodulehel ja vähemalt ühes üleriikliku levikuga ajalehes. Üldkoosolekute otsused avaldatakse vahetult pärast üldkoosoleku toimumist Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu. Üldkoosoleku protokoll avaldatakse hiljemalt seitsme päeva jooksul koosoleku toimumisest. Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu avalikustatud informatsioon ja dokumendid on kättesaadavad seejärel ka fondi kodulehel.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

EFTEN Real Estate Fund III AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Majandusaasta aruanne auditeeritakse ja kiidetakse heaks nõukogu poolt ning kinnitatakse aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i audiitor on AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati fondi audiitoriks fondi asutamisel (06.05.2015). Audiitoriga on kehtiv leping kuni 2019. majandusaasta (sealhulgas) auditeerimiseks. Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu.

Aruandeperioodil osutas EFTEN Real Estate Fund III AS-i lepinguline audiitor lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele järgmisi teenuseid: tõlketeenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. Kontsern tasus 2018. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 35 tuhat eurot.

2018. aastal ei informeerinud audiitor nõukogu talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd või EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimist. Samuti ei ole audiitor teavitanud ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.

2018. aastal osales audiitor PricewaterhouseCoopers AS-i juhtivaudiitor Rando Rand aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati eemise majandusaasta aruanne.

Riskijuhtimine

Oma igapäevases tegevuses puutub EFTEN Real Estate Fund III AS kokku mitmesuguste riskidega. Fond ja fondivalitseja käsitlevad riski kui võimalikku ohtu, et mingi sündmus, tegevus või tegevusetus võib põhjustada vara või maine kaotuse või ohustada ülesannete/eesmärkide tulemuslikku täitmist. Peamised fondi ja tütarettevõtjate tegevusega seotud riskid on kirjeldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel www.erref.ee.

EFTEN Real Estate Fund III AS ja fondivalitseja käsitlevad riskijuhtimist kui riskide määratlemise, hindamise, mõõtmise ja maandamise pidevat protsessi ning ühte osa ettevõtte igapäevase tegevuse juhtimisest. Lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades fondivalitseja poolt kehtestatud riskijuhtimise sise-eeskirju, fondi põhikirjas toodud investeerimis- ja riskide hajutamise piiranguid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid. Fondi vara investeerimisel on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid riskide tuvastamiseks, riskide hindamiseks, riskianalüüsi läbiviimiseks ja tulemuste hindamiseks. Seega hõlmab riskijuhtimise protsess nii fondi arvel planeeritava või tehtud investeeringuga seotud riske kui fondi juhtimise ja fondivalitseja enda operatsiooni- ja muude riskide juhtimist.

Riskijuhtimise protsessi ja meetmete hindamisse on kaasatud ka fondivalitsejas sõltumatu siseaudiitor ning lisaks toimib fondivalitseja sisekontrolli osana vastavuskontrolli funktsioon.

Riskijuhtimise ja sisekontrolli ülesanne on hoolitseda selle eest, et riskid oleksid teadvustatud ja nendega tegeletakse igal tasandil riskijuhtimise protsessi raames. Juhatuse tagab, et iga töötaja ja juhtorgani liige oleks teadlik nõuetest, mida ta peab oma kohustuste täitmiseks järgima ja et erinevate funktsioonide täitmine ei takista töötaja ega juhtorgani liiget tegutsemist usaldusväärsel, ausal ja asjakohasel viisil.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2018	2017
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	8 672	7 300
Müüdud teenuste kulu	6	-319	-167
Brutokasum		8 353	7 133
Turustuskulud	7	-435	-444
Üldhalduskulud	8	-1 225	-1 556
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	1 562	2 855
Muud äritulud ja -kulud		3	45
Ärikasum	4	8 258	8 033
Intressitulud		0	0
Finantskulud	9	-1 096	-691
Kasum enne tulumaksu		7 162	7 342
Tulumaksukulu	10	-863	-768
Aruandeperioodi koondkasum kokku, s.h	4	6 299	6 574
Emaettevõtja aktsionäride osa kasumist	4	6 299	6 574
Kasum aktsia kohta	11		
- tava		1,96	2,39
- lahustatud		1,96	2,39

Lisad lehekülgedel 15-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	4 859	8 133
Nõuded ja viitlaekumised	13	673	641
Ettemakstud kulud		46	37
Käibevara kokku		5 578	8 811
Pikaajalised nõuded	13	24	49
Kinnisvarainvesteeringud	4,14	102 787	88 390
Materiaalne põhivara		114	37
Immateriaalne põhivara		0	4
Põhivara kokku		102 925	88 480
VARAD KOKKU		108 503	97 291
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	15	8 105	2 109
Tuletisinstrumentid	18	189	58
Võlad ja ettemaksed	16	1 019	1 848
Lühiajalised kohustused kokku		9 313	4 015
Laenukohustused	15	44 743	43 667
Muud pikaajalised võlad	16	457	360
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	3 496	2 864
Pikaajalised kohustused kokku		48 696	46 891
Kohustused kokku		58 009	50 906
Aktiivkapital	19	32 225	32 225
Ülekurs	19	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital	19	621	293
Jaotamata kasum	20	13 990	10 209
Omakapital kokku		50 494	46 385
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		108 503	97 291

Lisad lehekülgedel 15-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2018	2017
€ tuhandetes			
Puhaskasum		6 299	6 574
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantskulud	9	1 096	691
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 562	-2 855
Edukustasu kohustuse muutus		0	461
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		-7	-40
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	21	20
Tulumaksukulu	10	863	768
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		411	-955
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 710	5 619
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-115	-1 471
Rahavood äritegevusest kokku		6 595	4 148
Materiaalse põhivara soetus		-96	-20
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-13 526	-9 880
Kinnisvarainvesteeringute müük	14	7	40
Tütarettevõtete soetus	3	-100	-1 141
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-13 715	-11 001
Saadud laenud	15	9 492	5 111
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	15	-2 431	-2 003
Makstud intressid		-954	-770
Aktsiate emitteerimine		0	10 993
Makstud dividendid	18	-2 191	-1 503
Makstud dividendide tulumaks	10	-70	-35
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 846	11 793
RAHAVOOD KOKKU		-3 274	4 940
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	8 133	3 193
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 274	4 940
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12	4 859	8 133

Lisad lehekülgedel 15-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2016	23 853	1 038	75	5 355	30 321
Aktsiate emiteerimine	8 372	2 620	0	0	10 992
Makstud dividendid	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Tehingud omanikega kokku	8 372	2 620	218	-1 721	9 489
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 574	6 574
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	6 574	6 574
Saldo 31.12.2017	32 225	3 658	293	10 209	46 385
Makstud dividendid	0	0	0	-2 191	-2 191
Eraldised reservkapitali	0	0	328	-328	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	328	-2 519	-2 191
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 299	6 299
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	6 299	6 299
Saldo 31.12.2018	32 225	3 658	621	13 990	50 494

Aksiakapitali ja jaotamata kasumi kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisades 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 15-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 22.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

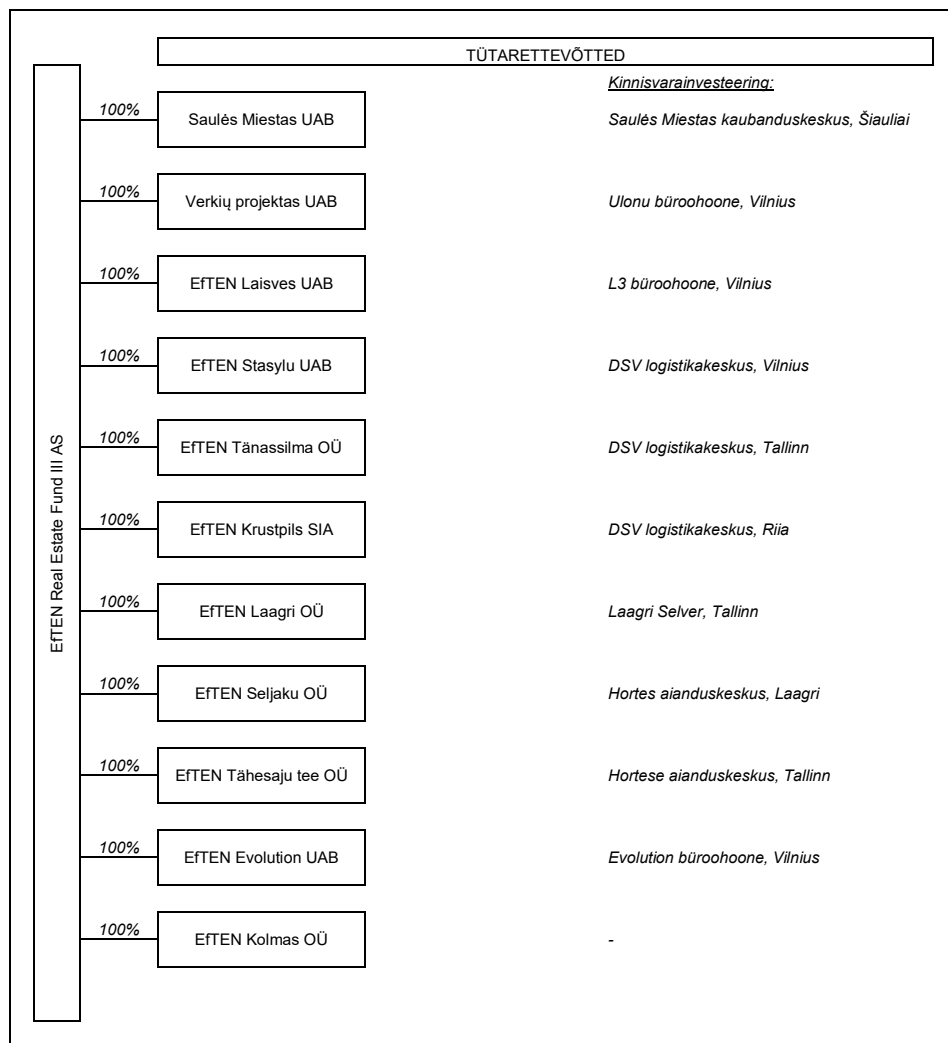
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 22. veebruaril 2019. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist kuni üldkoosolekul kinnitamiseni.

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2018 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018:

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.
- Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglases väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.
- Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglases väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.
- Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglases väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.
- IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetele tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.
- Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

IFRS 9 ei avaldanud olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse kõrge reitinguga krediidiasutustes; seetõttu oodatava krediidikahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekita olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumendid) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid kajastatakse nii käesoleva kui ka kehtima hakkava standardi alusel õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsipi kohta on toodud lisas 2.2.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdnud kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid.

Kontserni juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd Kontserni müügitulu koosneb olulisel osal üüritulust ning Kontsern ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju Kontserni aruannetele puudub. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsiipide kohta on toodud lisas 2.2.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitulepingu põhiosutaja (principal) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkuja korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

Muudatustel puudub oluline mõju Kontserni aruannetele. Täiendav informatsioon muutunud arvestusprintsiipide kohta on toodud lisas 2.2.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks.

Kontsernil puuduvad kinnisvarainvesteeringud, millel oleks toimunud muudatus objekti kasutamises, mistõttu nimetatud IAS 40 muudatusel puudub mõju Kontserni aruannetele.

„Muudatused IFRS-ides 2014–2016“ (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele (IFRS 1 ja IAS 28 muudatused)).

IFRS 1 muudeti, et tühistada mõned lühiajalised vabastused teistest IFRS standarditest, kuna need vabastused on juba oma eesmärgi täitnud. IAS 28 muudatused selgitavad, et investeerimisfondid ja samased ettevõtted tohivad valida investeeinguobjekti kaupa, kas neid kajastada õiglases väärtuses. Lisaks selgitab muudatus, et mitte-investeeringuettevõtte investori, kes omab investeeeringuettevõtte sidus- või ühisettevõtet, võib valida investeeinguobjekti kaupa, kas kapitaliosaluse meetodi rakendamisel jätta alles või tagasi pöörata sidus- või ühisettevõtte poolt oma aruandes investeeringute kajastamine õiglases väärtuses.

Muudatustel ei ole mõju Kontserni finantsaruannetele.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsernil puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil Kontsernile mõju ei ole.

Veel vastuvõtmata standardid

„Muudatused IFRS-ides 2015–2017“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Piiratud ulatusega muudatused mõjutavad nelja standardit. IFRS 3-s selgitati, et omandaja peab ümber hindama oma varasema osaluse ühiselt kontrollitavas tegevuses, kui ta omandab selle äri üle kontrolli. Vastupidiselt, IFRS 11-s on nüüd selgesõnaliselt öeldud, et investor ei tohi ümber hinnata oma varasemat osalust, kui ta omandab või kaotab ühise kontrolli üle ühiselt kontrollitava tegevuse. Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksumõju tuleb kajastada vastavalt sellele, kuidas on tekkinud jaotatav kasum, näiteks kasumiaruandes või muus koondkasumiaruandes. Nüüd on arusaadav, et see nõue rakendub kõikides olukordades, kui omakapitalina klassifitseeritud finantsinstrumentidelt tehtud maksed on käsitletavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksumõjud

tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksumäärad. Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnalised juhised, et laenud, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

"Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused" (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerimiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalised on võimalised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile).

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevat selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesi avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

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

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga ei ole EFTEN Real Estate Fund III kinnisvaraportfelli diskontomäärad hindamises 2018. aastal oluliselt muutunud, olles endiselt vahemikus 7,9% kuni 8,6% (2017: sama). Ka väljumistootlikkused on aastatagusega võrreldes samal tasemel (7,5%-8,0%).

Hindamises kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 14.

b) Äriühendused ja varade soetused

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

2.2.2 Investeeringusettevõtte

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

Konsolideerimine

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

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

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

Kontsern allokeerib kaasatud kapitali ning vabu vahendeid investeeringutele vastavalt kontserni investeerimispolümõtetele, analüüsidest mõistlikku riskide jaotust kinnisvarasektori lõikes.

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

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

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

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

Investeering tüürettevõtetele Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) on investeeringud tüürettevõtetele kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tüürettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

Müügitulu arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

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

Kontserni müügitulu sisaldab üüritud, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid.

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

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

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

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

Finantseerimise komponent

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

Müügitulu arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamisel (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) tegutseb Kontsern kui agent, mistõttu selliseid tulusid ei näidata brutomeetodil, vaid saldeeritakse kaasneva kuluga.

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

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

Võlainstrumentid

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

Ettevõtte kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

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

Seisuga 1. jaanuar 2018 ja 31. detsember 2018 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu.

Omakapitaliinstrumentid

Ettevõtte ei ole investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

iv) väärtuse langus

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

Eeldatava krediidi kahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapoolelt ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidi kahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017

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

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

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

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

Kontsernil oli 2017. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenu ja nõuded“.

Laenu ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

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

Finantskohustused

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

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

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

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

Edukustasukohustus

EFTEN Real Estate Fund III AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt sai EFTEN Capital AS kuni EFTEN Real Estate Fund III AS börsil noteerimiseni (s.t kuni 2017. aasta novembrini) edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui hurdle rate oli vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestati kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarsel. Börsil noteerimisel 2017. aasta novembris vahetati EFTEN Real Estate Fund III AS selleks hetkeks kumuleerunud edukustasukohustus fondi aktsiate vastu.

Börsil noteerimise järgselt arvestatakse valitsemislepingu kohaselt edukustasu kahe viimase aasta korrigeeritud börsipäeva sulgemishindade kasvult, korrigeerides börsipäeva sulgemishindasid eelnevalt makstud dividendide, dividendide tulumaksu ning minimaalse oodatava tootlusega (minimaalne oodatav tootlus on 10% viimase börsipäeva sulgemishinnast). Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna ning eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud fondi aktsiate arvuga. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt lisa 8).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

Ettevõtja kui rendileandja

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

Kuni 2017. aastani kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

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

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	13 855	12 980	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	3 961	3 855	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	4 755	4 286	100	100
EFTEN Stasyli UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	4 046	3 683	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	6 215	6 007	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	2 511	2 134	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Laagri	1 864	1 445	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	1 759	-	100	-
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone	4 168	-	100	-
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 670	3 255	100	100
EFTEN Kolmas OÜ	Eesti	Soetatav kinnisvarainvesteering	5	-	100	100

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

19.04.2018 asutas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ eesmärgiga soetada Hortese aianduskeskuse hoone Tallinnas. Ettevõtte asutamisel maksti tütarettevõtte osakapitali 2 500 eurot. 2018. aasta mais maksti kinnisvarainvesteeringu tegemiseks tütarettevõtte omakapitali lisaks 1 080 tuhat eurot.

30.05.2018 soetas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB eesmärgiga soetada „Evolution“ büroohoone Vilnuses. Soetatud ettevõtte eest tasuti 2 500 eurot ning ettevõtte omakapital võrdus soetuse hetkel ostuhinnaga. Soetuse järgselt tasus EFTEN Real Estate Fund III tütarettevõtte omakapitali lisaks 3 205 tuhat eurot. Saadud vahendid paigutas tütarettevõtte omainvesteeringuna „Evolution“ büroohoone soetusmaksumusse.

13.12.2018 asutas EFTEN Real Estate Fund III 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Kolmas OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 2 500 eurot. Tütarettevõtte plaanib soetada kinnisvarainvesteeringu 2019. aasta jaanuari lõpuks.

2018. aasta jooksul tasus EFTEN Real Estate Fund III AS viimase osa summas 100 tuhat eurot eelmisel aastal soetatud EFTEN Laagri OÜ osalusest.

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
12 kuud	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	1 894	1 470	2 323	2 065	4 455	3 765	0	0	8 672	7 300
Eesti	0	0	989	977	738	172	0	0	1 727	1 149
Läti	0	0	652	417	0	0	0	0	652	417
Leedu	1 894	1 470	682	671	3 717	3 593	0	0	6 293	5 734
Äritegevuse netotulu, s.h	1 708	1 412	2 320	2 063	3 890	3 214	0	0	7 918	6 689
Eesti	0	0	989	977	726	167	0	0	1 715	1 144
Läti	0	0	650	417	0	0	0	0	650	417
Leedu	1 708	1 412	681	669	3 164	3 047	0	0	5 553	5 128
Ärikasum, s.h	2 518	1 953	1 929	2 458	3 958	3 763	-147	-141	8 258	8 033
Eesti	0	0	679	1 302	901	563	-147	-141	1 433	1 724
Läti	0	0	506	399	0	0	0	0	506	399
Leedu	2 518	1 953	744	757	3 057	3 200	0	0	6 319	5 910
EBITDA, s.h	1 484	1 275	2 083	1 847	3 291	2 638	-147	-141	6 711	5 619
Eesti	0	0	899	886	610	98	-147	-141	1 362	843
Läti	0	0	570	358	0	0	0	0	570	358
Leedu	1 484	1 275	614	603	2 681	2 540	0	0	4 779	4 418
Ärikasum									8 258	8 033
Neto finantskulu (lisa 9)									-1 096	-691
Kasum ette tulumaksukulu									7 162	7 342
Tulumaksukulu (lisa 10)									-863	-768
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									6 299	6 574

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
Aasta lõpu seisuga	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)								
Eesti	0	0	12 850	13 070	11 716	9 790	24 566	22 860
Läti	0	0	8 660	6 980	0	0	8 660	6 980
Leedu	29 191	18 960	8 730	8 600	31 640	30 990	69 561	58 550
Kinnisvarainvesteeringud kokku	29 191	18 960	30 240	28 650	43 356	40 780	102 787	88 390
Muud pikaajalised varad							138	90
Netovõlg							-53 151	-42 773
Muud lühiajalised varad							720	678
NETOVARA							50 494	46 385

2018. ja 2017. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS, DSV SIA ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 11,4%, 7,8% ja 7,5% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 6%.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüritulude büroopindadelt	1 851	1 437
Üüritulude kaubanduspindadelt	3 785	3 092
Üüritulude lao- ja logistikapindadelt	2 322	2 065
Muud müügitulud	714	706
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 14)	8 672	7 300

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2018	2017
€ tuhandetes		
Eesti	1 727	1 148
Läti	652	417
Leedu	6 293	5 735
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 4)	8 672	7 300

6 Müüdnud teenuste kulud

	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-100	-29
Vara kindlustus	-14	-13
Maamaks ja kinnisvaramaks	-74	-104
Palgakulud, s.h maksud	-12	0
Käibemaksu proportsioonikulud	-47	-30
Muud müügitulud	-68	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-4	9
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-319	-167

7 Turustuskulud

	2018	2017
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-8	-2
Reklaam, reklaamüritused ¹	-427	-442
Turustuskulud kokku	-435	-444

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

8 Üldhalduskulud

	2018	2017
€ tuhandetes		
Valitsemisteenus (lisa 21)	-632	-549
Bürookulud	-38	-45
Palgakulud, s.h maksud	-229	-241
Konsultatsioonikulud	-132	-172
Regulaatori kulud	-73	-27
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17,21)	-46	-461
Muud üldhalduskulud	-54	-41
Amortisatsioonikulud	-21	-20
Üldhalduskulud kokku	-1 225	-1 556

9 Finantskulud

	2018	2017
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuvõetelt	-965	-770
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-889	-770
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 18)	-76	0
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 18)	-131	79
Finantskulud kokku	-1 096	-691

10 Tulumaks

	2018	2017
€ tuhandetes		
Dividendide tulumaksukulu	-70	-35
Läti ja Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-630	-295
Läti ja Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-163	-438
Tulumaksukulu kokku	-863	-768

Kontsernil on seisuga 31.12.2018 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 3 496 tuhat eurot (31.12.2017: 2 864 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

Kontserni efektiivne tulumaksumäär (tulumaksukulu kokku / kasum enne maksustamist) oli 2018. aastal 12,0% (2017. aastal: 10,5%).

Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus koosneb järgmistest komponentidest:

Algsaldo 31.12.2016	2 348
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2017. aastal	295
Eeldatav tulumaksukulu	221
Saldo 31.12.2017	2 864
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2018. aastal	630
Eeldatav tulumaksukulu	2
Saldo 31.12.2018	3 496

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	2018	2017
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	6 299	6 574
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,68	0,63
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	3 222 535	2 749 761
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,96	2,39

12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Nõudmiseni hoiused	4 855	8 114
Sularaha	4	19
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 18)	4 859	8 133

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	490	480
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	115	65
Muud viitlaekumised	69	96
Nõuded ja viitlaekumised kokku	674	641

Pikaajalised nõuded

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Kinnisvara arendusprojektidega seotud nõuded ja ettemaksed	24	49
Pikaajalised nõuded kokku	24	49

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2018 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2018	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
€ tuhandetes							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 312	31 640	29%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 730	8%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 850	12%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 789	8 660	8%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 707	9 970	9%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 124	9 220	8%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 430	3%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	arendusjärgus	2019	05.2018	1 637	1 637	2%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 223	6 650	6%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 030	10 000	9%
Kokku		83 761			94 627	102 787	95%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 4 'Segmendiaruandlus'.

2018. ja 2016. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2016	0	73 539	73 539
Soetused	4 318	5 068	9 386
Soetused äriühendustest (lisa 3)	1 900	0	1 900
Kapitaliseeritud parendused	0	710	710
Ümberklassifitseerimised	-6 218	6 218	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	2 855	2 855
Saldo seisuga 31.12.2017	0	88 390	88 390
Soetused ja arendused	1 636	10 774	12 410
Kapitaliseeritud parendused	0	425	425
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest ¹	0	1 562	1 562
Saldo seisuga 31.12.2018	1 636²	101 151	102 787

¹ Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2018. aastal põhjustas olulises osas kinnisvarainvesteeringute paranenud rahavooproгноos.

² Kontsern on seisuga 31.12.2018 kajastanud soetusmaksumuses arendusjärgus Hortese aianduskeskust Tallinnas, Tähesaju teel. Kinnisvarainvesteeringut ei ole Kontserni sõltumatu hindaja aruandepäeva seisuga hinnanud, kuivõrd kinnistul puudub hetkel üüritulu ning prognoositav täpne rahavoog. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus on juhtkonna hinnangul tõenäoliselt ligilähedane selle turuväärtusega seisuga 31.12.2018.

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	7 958	6 594
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-319	-167
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	178	1 000
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 13)	17	49
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	101 151	88 390

EFTEN Real Estate Fund III AS ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	6 872	5 668
2-5 aastat	18 279	15 554
Üle 5 aasta	13 489	15 367
Kokku	38 640	36 589

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud (Tähesaju Hortes), kus kasutati soetusmaksumust. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 31.12.2018:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	29 190	Diskonteeritud rahavood	2 110	7,9%	7,5%-8,0%	11,4
Lao- ja logistikapinnad	30 240	Diskonteeritud rahavood	2 408	8,0%-8,6%	7,8%-8,0%	6,1
Kaubanduspinnad	41 720	Diskonteeritud rahavood	3 742	8,25%-8,6%	7,5%-8,0%	11,4
Kokku	101 150		8 260			

2017. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	18 960	Diskonteeritud rahavood	1 476	7,9%	7,5%-8%	11,2
Lao- ja logistikapinnad	28 650	Diskonteeritud rahavood	2 336	8,25%-8,6%	7,9%-8%	5,9
Kaubanduspinnad	40 780	Diskonteeritud rahavood	3 636	7,9%-8,6%	7,5%-8%	11,1
Kokku	88 390		7 448			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2018 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 350	2 350	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	30 420	30 610	29 200
					0,0%	29 800	29 190	28 610
					0,5%	29 200	27 970	28 040
Lao- ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 413	2 414	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	31 478	31 655	30 240
					0,0%	30 857	30 240	29 638
					0,5%	30 240	28 994	29 061
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 830	3 840	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	43 450	43 680	41 720
					0,0%	42 580	41 720	40 900
					0,5%	41 720	40 010	40 100

Seisuga 31.12.2017

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja väljumistootlikkuses				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele		Muutus diskontomääras			
					-0,5%	0,0%	0,5%	
€ tuhandetes					Õiglase väärtus			
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-1 550	1 540	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	20 300	19 890	19 480
0,0%					19 350	18 960	18 570	
0,5%					18 510	18 140	17 770	
Lao- ja logistikapinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 370	2 370	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	30 664	30 031	29 413
0,0%					29 254	28 650	28 061	
0,5%					28 001	27 436	26 864	
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/- 10%	-3 770	3 770	Muutus väljumis- tootlikkuses	-0,5%	43 570	42 680	41 840
0,0%					41 610	40 780	39 960	
0,5%					39 890	39 110	38 330	

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 18).

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2018 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu- andja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 027	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	31 640	31,7%
SEB	Leedu	5 500	4 895	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 730	9,7%
SEB	Läti	3 323	4 547	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 660	9,0%
SEB	Eesti	7 950	7 113	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	12 850	14,1%
SEB	Leedu	5 620	5 076	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 970	10,1%
SEB	Leedu	5 200	4 490	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 220	8,9%
SEB	Leedu	5 850	5 699	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 000	11,3%
SEB	Eesti	1 860	1 728	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 430	3,4%
Swedbank	Eesti	3 700	3 333	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 650	6,6%
Kokku		55 503	52 908				101 150	47,8%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 18.

Seisuga 31.12.2017 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.2017	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2017	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 006	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	30 990	32,4%
SEB	Leedu	5 500	5 137	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 600	11,1%
SEB	Läti	3 323	3 121	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	6 980	6,7%
SEB	Eesti	7 950	7 463	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 070	16,1%
SEB	Leedu	5 620	5 316	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 760	11,5%
SEB	Leedu	5 200	4 730	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 200	10,2%
SEB	Eesti	1 860	1 821	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 210	3,9%
Swedbank	Eesti	3 700	3 251	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 580	7,8%
Kokku		49 653	45 845				88 390	98,8%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena ¹	5 437	0
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	2 698	2 129
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-30	-20
Lühiajalised laenukohustused kokku	8 105	2 109

¹ Lisainformatsioon pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamise kohta lühiajalisena on toodud likviidsuse alapeatükis lisa 18.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)	47 411	45 776
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 668	2 109
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	44 743	43 667
<i>Pangalaenud</i>	<i>44 773</i>	<i>43 716</i>
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-30</i>	<i>-49</i>

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	8 135	2 129
2-5 aastat	44 773	43 716

Laenukohustuste rahavood	2018	2017
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	45 776	42 667
Saadud pangalaenud	9 492	5 111
Pangalaenude annuiteetmaksed	-2 431	-2 003
Kapitaliseeritud lepingutasud	-13	-17
Diskonteeritud lepingutasude muutus	24	18
Saldo perioodi lõpus	52 848	45 776

16 Võlad ja ettemaksed**Lühiajalised võlad ja ettemaksed**

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest	0	503
Muud võlad tarnijatele	242	205
Võlad tarnijatele kokku	242	708
Võlad väärtpaberitehingutest	0	100
Võlad põhivaratehingutest	178	497
Muud võlad kokku	178	597
Käibemaks	189	206
Ettevõtte tulumaks	14	43
Sotsiaalmaks	9	8
Maamaks, kinnisvaramaks	125	50
Muud maksuvõlad	1	0
Maksuvõlad kokku	338	307
Võlad töövõtjatele	20	25
Intressivõlad	7	4
Üürnike tagatisrahad	120	138
Muud viitvõlad	114	20
Viitvõlad kokku	261	187
Saadud ostjate ettemaksed	0	24
Muud ettemakstud tulud	0	25
Ettemaksed kokku	0	49
Võlad ja ettemaksed kokku	1 019	1 848

Pikaajalised võlad

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	457	360
Muud pikaajalised võlad kokku	457	360

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 18.

17 Edukustasu kohustus

Alates börsil noteerimisest 2017. aasta detsembris arvestatakse EFTEN Real Estate Fund III AS-s edukustasu fondivalitsejale kahe viimase aasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishindade kasvult. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8). Seisuga 31.12.2018 oli Kontsernil edukustasukohustus fondivalitseja ees summas 46 tuhat eurot.

18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 9.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes			
Finantsvarad - korrigeeritud soetusmaksumuses			
Raha ja raha ekvivalendid	12	4 859	8 133
Nõuded ostjate vastu	13	490	480
Finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		5 349	8 613
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	15	52 848	45 776
Võlad tarnijatele	16	242	708
Üürnike tagatisrahad	16	577	498
Intressivõlad	16	7	4
Viitvõlad	16	134	45
Edukustasukohustus		46	0
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		53 854	47 031
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		189	58
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		189	58
Finantskohustused kokku		53 997	47 089

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2018 on Kontserni laenulepingutest 56% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,40% kuni 2,0% pluss 3 kuu - ja 1 kuu EURIBOR) ning 44% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 54% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2018. aasta jooksul tasemel -0,329% kuni -0,309%, s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,2 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises perspektiivis. Fondi juhtkond hindab intressimäärade võimalikku tõusu olulisemat mõju 3-6 aasta perspektiivis.

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

- (1) Laenulepingu, mille rahavoo riski maandatakse, tagatiseks olevat kinnisvarainvesteeringut tõenäoliselt ei müüda 10 aasta perspektiivis;
- (2) Swapilepingute nominaalväärtuste summa lepingute sõlmimise hetkel ei ületa 50% kogu EFTEN Real Estate Fund III konsolideeritud laenuportfelli;
- (3) Laenulepingud, mille rahavoo riski maandatakse, pikendatakse tähtaja saabumisel kuni swapilepingute lõpptähtajani nii, et laenulepingute rahavood kattuksid swapilepingute aluseks olevate maksegraafikute rahavoogudega.

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

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse seisuga 31.12.2018 oli negatiivne summas 189 tuhat eurot (31.12.2017: 58 tuhat eurot). Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2018 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 51,4% (31.12.2017: 51,8%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,0 (2017: sama).

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

Seisuga 31.12.2018	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	224	673	1 804	50 207	0	52 908
Intressimaksed	77	230	598	1 314	0	2 219
Intressikohustused	7	0	0	0	0	7
Võlad tarnijatele	242	0	0	0	0	242
Üürnike tagatisrahad	8	31	94	338	107	577
Viitvõlad	134	0	0	0	0	134
Finantskohustused kokku	692	934	2 496	51 859	107	56 087

Seisuga 31.12.2017	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	1 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	165	484	1 298	43 898	0	45 845
Intressimaksed	66	195	510	1 651	0	2 422
Intressikohustused	4	0	0	0	0	4
Võlad hankijatele	205	0	0	0	0	205
Üürnike tagatisrahad	12	36	91	294	65	498
Viitvõlad	49	0	0	0	0	49
Finantskohustused kokku	501	715	1 899	45 843	65	49 023

Käibekapitali aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	4 859	8 133
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	673	641
Ettemakstud kulud	46	37
Käibevara kokku	5 578	8 811
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 15)	-8 105	-2 109
Lühiajalised võlad ja ettemaksed (lisa 16)	-1 208	-1 848
Lühiajalised kohustused kokku	-9 313	-3 957
Käibekapital kokku	-3 735	4 854

Kontserni käibekapital on 31.12.2018 seisuga negatiivne summas 3 735 tuhat eurot (31.12.2017: positiivne summas 4 854 tuhat eurot). Käibekapital on negatiivne seoses Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenu teeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant on alla nõutud määra seoses Evolution büroohoones 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. Bilansipäevajärgselt, 2019. aasta jaanuaris, on laenuandja väljastanud EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023. EFTEN Evolution UAB laenu on seisuga 31.12.2018 kajastatud finantsaruannetes lühiajalisena seoses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardi IAS 1 p. 74-ga. Juhul kui nimetatud laenu oleks kajastatud vastavalt lepingus toodud lõpptähtajale pikaajalisena, oleks Kontserni käibekapital positiivne summas 1 702 tuhat eurot. Kuivõrd nimetatud laenu ennetähtaegselt tagastada ei tule, on Kontserni juhtkonna hinnangul käibekapital piisav igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

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

Oodatava krediidiikahjumi mõõtmiseks rühmitatakse nõuded ostjatele ja lepingulised varad lähtudes krediidiriski ühistest tunnustest ning aegumise perioodist. Oodatavad krediidiikahjumi määrad põhinevad viimase 36 kuu kuni 31. detsember 2018 või vastavalt kuni 1. jaanuar 2018 maksedistsipliinil ning vastavatel

perioodidel esinenud ajaloolistel krediitkahjumitel. Ajaloolised kahjumid on korrigeeritud eesmärgiga kajastada jooksvat ning tuleviku informatsiooni, mis puudutab makromajanduslikke faktoreid ning ostjate võimet nõuete maksmiseks. Ettevõtte on hinnanud, et SKP ja töötuse määr riikides, kus toimub selle kaupade ja teenuste müük, on kõige relevantsemad näitajad ning korrigeerib vastavalt ajaloolisi kahjumäärasid, lähtudes nende näitajate oodatavast muutusest.

Ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2018 ja 1. jaanuari 2018 (IFRS 9 rakendamise kuupäeval) seisuga oli ebaoluline.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediitkahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 1. jaanuari 2018 ja 31. detsembri 2018 seisuga.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2018	31.12.2017
Aegumata	386	332
Aegunud, s.h	104	148
Kuni 30 päeva	91	134
30-60 päeva	13	6
Üle 60 päeva	0	8
Nõuded ostjate vastu kokku	490	480

Kontserni maksimaalne krediitriisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	4 859	8 133
Nõuded ostjate vastu (lisa 13)	490	480
Maksimaalse krediitriisk kokku	5 349	8 613

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

Reiting	31.12.2018	31.12.2017
A1	4 855	8 111
Aa2	0	3
Kokku (lisa 12)	4 855	8 114

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2018. aasta aprillis maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 2,191 miljonit eurot (2017: 1,5 miljonit eurot). 2018. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,151 miljonit eurot (2017 12 kuud: 2,408 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,378 miljonit eurot (74 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni raha jääk 2018. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatuse 2019. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 3,055 miljonit eurot (95 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 68 senti aktsia kohta.

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 15)	8 135	2 129
Tagamata lühiajalised kohustused	1 178	1 886
Kokku lühiajalised kohustused	9 313	4 015
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 15)	44 773	43 716
Tagamata pikaajalised kohustused	3 923	3 175
Kokku pikaajalised kohustused	48 696	46 891
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 19)	35 883	35 883
Reservid	621	293
Jaotamata kasum (lisa 20)	13 990	10 209
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	50 494	46 385
Kokku kohustused ja omakapital	108 503	97 291

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 15.

Netovõla aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	4 859	8 133
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
Likviidsed varad kokku	4 859	8 133
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 15)	8 135	2 129
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	3 276	-6 004
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 15)	44 773	43 716
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	44 773	43 716
Netovõlad kokku	48 049	37 712

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2018 ega 31.12.2017 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 14). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

19 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2018 oli 32 225 tuhat eurot (31.12.2017: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2018 seisuga 3 222 535 aktsiast (31.12.2017: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2017: sama). Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni. Aktsiakapitali on seisuga 31.12.2018 tehtud sisse makseid kokku 35 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2017: sama).

EFTEN Real Estate Fund III AS kandis jaotamata kasumist 2018. aastal reservkapitali 328 tuhat eurot (2017: 218 tuhat eurot). Reservkapitali suurus seisuga 31.12.2018 oli 621 tuhat eurot (31.12.2017: 293 tuhat eurot).

EFTEN Real Estate Fund III AS üle 5%-lise osalusega aktsionäride nimekiri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Järve Kaubanduskeskus OÜ	329 692	10,23
Hoiukonto OÜ	328 167	10,18

EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse ja nõukogu liikmetele, nende lähikondlastele ning nende kontrolli all olevatele ettevõtetele kuuluvad aktsiad:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2018	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatusel liige Viljar Arakas	2 000	0,06
Juhatusel liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	8 793	0,27
Juhatusel liige Tõnu Uustalu	9 184	0,28
Juhatusel liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	1 559	0,05
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	455 439	14,13
Nõukogu liige Olav Miil	24 229	0,75
Nõukogu liige Siive Peni	975	0,03

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	13 990	10 209
Potentsiaalne tulumaksukohustus	2 798	2 042
Dividendidena on võimalik välja maksta	11 192	8 167

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018 ning 31.12.2017.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

Maksuhaldur ei ole algatanud ega läbi viinud maksurevisjoni ega üksikjuhtumi kontrolli üheski kontserni ettevõttes. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Läti ja Leedu

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2018. aasta jooksul valitsemisteenust summas 632 tuhat eurot (2017: 549 tuhat eurot), (vt lisa 8). Lisaks perioodilisele valitsemisteenusele arvestas Kontsern fondivalitsejale 2018. aastal edukustasu summas 46 tuhat eurot (2017: 461 tuhat eurot).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostsud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2018. ega 2017. aasta jooksul muid kaupu ega teenuseid. Aruandeaasta ega ka võrdlusperioodil ei olnud seotud osapooltega tehingutes tehtud allahindluseid.

Kontsernil oli Seisuga 31.12.2018 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 229 tuhande euro ulatuses (2017: 236 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2018. ega ka 2017. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	2018	2017
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-147	-141
Kasum tütarettevõtetest	6 367	6 663
Finantstulud	81	69
Finantskulud	0	-8
Kasum enne tulumaksu	6 301	6 583
Dividendide tulumaksukulu	0	-9
Aruandeaasta koondkasum	6 301	6 574

23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	489	4 607
Nõuded ja viitlaekumised	36	23
Lühiajalised nõuded tütarettevõtete vastu	704	158
Käibevara kokku	1 229	4 788
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	46 808	37 645
Pikaajalised nõuded tütarettevõtete vastu	2 513	4 097
Põhivara kokku	49 321	41 742
VARAD KOKKU	50 550	46 530
Võlad		
Lühiajalised kohustused kokku	55	145
Kohustused kokku	55	145
Aktsiakapital	32 225	32 225
Ülekurss	3 658	3 658
Kohustuslik reservkapital	621	293
Jaotamata kasum	13 991	10 209
Omakapital kokku	50 495	46 385
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	50 550	46 530

24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2018	2017
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	6 301	6 574
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-81	-61
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-4 177	-5 195
Saadud dividendid	-2 191	-1 468
Edukustasu kohustuse muutus	0	-1 222
Ettevõtte tulumaksukulu	0	9
Korrigeerimine kokku	-6 449	-7 937
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-148	-1 363
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-1	31
Rahavood äritegevusest kokku	-149	-1 332
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-5 087	-4 084
Antud laenud	-2 007	-3 585
Antud laenude tagasimaksed	3 125	2 560
Saadud dividendid	2 191	1 468
Saadud intressid	0	12
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-1 778	-3 629
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-500
Makstud intressid	0	-11
Makstud dividendid	-2 191	-1 503
Makstud dividendide tulumaks	0	-9
Aktsiate emiteerimine	0	10 993
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-2 191	8 970
RAHAVOOD KOKKU	-4 118	4 009
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 607	598
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 118	4 009
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	489	4 607

25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes					
Saldo 31.12.2016	23 853	1 038	75	5 356	30 322
Aktsiate emiteerimine	8 372	2 620	0	0	10 992
Dividendide maksmine	0	0	0	-1 503	-1 503
Eraldised reservkapitali	0	0	218	-218	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	6 574	6 574
Saldo 31.12.2017	32 225	3 658	293	10 209	46 385
Dividendide maksmine	0	0	0	-2 191	-2 191
Eraldised reservkapitali	0	0	328	-328	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	6 301	6 301
Saldo 31.12.2018	32 225	3 658	621	13 991	50 495

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutustele kohta on esitatud lisas 19.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äri- ja finantsaruandele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2018	31.12.2017
€ tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	50 495	46 385
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-46 808	-37 645
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	46 808	37 644
Kokku	50 495	46 385

26 Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgselt, 6. veebruaril 2019, soetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Kolmas OÜ Paldiski maanteel ABC Motorsi müügi- ja teeninduskeskuse kinnistud. Kinnistute soetusmaksumus on 3 miljonit eurot ning soetuseks võeti laenu summas 1,8 miljonit eurot. Laenu lõpptähtaeg on 25.02.2024 ning intressimäär 2,95% + 6 kuu Euribor. Euriborile on seatud 0% floor. Kinnisvarainvesteeringu oodatav üüritulu aastast on 252 tuhat eurot.

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018	13 990 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	315 000
Dividendide jaotamine	3 054 800
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	10 559 400

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

22. veebruar 2019

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2018. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

Juhatus liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2018	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) 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.

Meie auditi arvamus on kooskõlas fondivalitseja nõukogule esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

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

Arvamuse alus

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

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

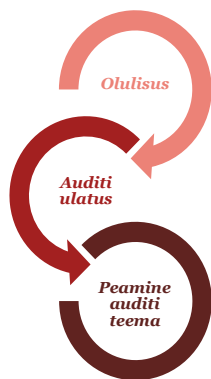
Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Auditi olulisus Kontserni tasandil on 1 085 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% kontserni varadest.

Auditi ulatus

Kontserni auditimeeskond või tütaretevõtete audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruksioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid sisuliselt kogu konsolideeritud finantsseisundi ja kasumiaruande.

Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni olulisus	1 085 tuhat eurot
---------------------------	-------------------

Kuidas me selle määrasime	1% varadest
----------------------------------	-------------

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes varade väärtusest, kuna see on põhiliseks mõõdikuks, millest sõltub Kontserni väärtus ning mida jälgivad juhatuse ja investorid.
---	--

Peamine auditi teema

Peamine auditi teema on valdkond, mis oli meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisem. Seda valdkonda käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda selle valdkonna kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Täiendav info on toodud lisas 2.2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest" ja lisas 14 "Kinnisvarainvesteeringud".

Seisuga 31. detsember 2018 oli Kontsernis õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 103 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kasumit 2018. aasta kasumiaruandes summas 1,6 miljonit eurot.

Juhtkond kasutab õiglaste väärtuste hindamisel sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kaks korda aastas.

Kontsern kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtutud kehtivatest üürilepingutest.

Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest.

Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu. Tootluse ja hinnangulise turu renditaseme määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turul tootlusel ja võrreldavate tehingute infol.

Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruannetele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.

Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.

Lugesime läbi hindamisaktid ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRSi õiglase väärtuse hindamise printsipidega. Leidsime, et meetodid on kooskõlas IFRSis toodud nõuetega.

Hindasime välise hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb. Me ei tuvastanud tõendeid, mis viitaksid, et hindajad ei olnud oma töös objektiivsed.

Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Kokkuvõttes leidsime, et juhtkonna poolt kasutatud andmed ja eeldused on mõistlikud.

Juhtkonna ja hindajatega tehtud järelepärimiste ning hindamisaktide analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Lisaks leidsime, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid. Saime tunnistust, et juhtkond ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Järeldasime, et kättesaadava ning võrreldava turuinformatsiooni valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud.

Lisaks hindasime, kas lisas 14 avalikustatud informatsioon vastab IFRSi nõuetele ning ei tuvastanud puudusi.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontserni raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud 12 eraldiseisva ettevõtte andmed. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi EFTEN Real Estate Fund III AS, EFTEN Tännassilma OÜ, EFTEN Laagri OÜ ja EFTEN Seljaku OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB ja EFTEN Krustpils SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruksioonidest. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati Kontserni auditimeeskonna poolt täismahus auditiprotseduurid kinnisvarainvesteeringute saldodele ning tütarettevõtete audiitorite poolt täismahus auditiprotseduurid raha ja raha ekvivalentide, ostjate tasumata summade, laenukohustuste ja maksukohustuse saldodele ning müügitulule. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Seoses EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiate noteerimisega Nasdaq Tallinna börsil alates 1. detsembrist 2017, on see meie teine aasta EfTEN Real Estate Fund III AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitorina. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood EfTEN Real Estate Fund III AS-ile kui avaliku huvi üksusele saab olla kokku kuni 20 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi EfTEN Real Estate Fund III AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2036 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

22. veebruar 2019