



EFTEN Real Estate Fund III

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2019

EFTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2019

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2019

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
ÜHINGUJUHTIMISE 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 Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest	17
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	17
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	18
3 Tütaretevõtted	24
4 Segmendiaruandlus	25
5 Müügitulu	26
6 Müüdüd teenuste kulud	26
7 Turustuskulud	26
8 Üldhalduskulud	27
9 Finantskulud	27
10 Tulumaks	27
11 Kasum aktsia kohta	27
12 Nõuded ja viitlaekumised	28
13 Kinnisvarainvesteeringud	28
14 Laenukohustused	30
15 Võlad ja ettemaksed	32
16 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	33
17 Aktsiakapital	38
18 Tingimuslikud kohustused	38
19 Tehingud seotud osapooltega	39
20 Bilansipäevajärgsed sündmused	39
21 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded	40
Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2019. aasta majandusaasta aruandele	43
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	44
Kasumi jaotamise ettepanek	50
Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele	51
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	52

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

EFTEN Real Estate Fund III ASi 2019. aasta olulisemaid majandussündmused olid ABC Motorsi esinduskaupluse ostmise-tagasiüüri tehing, edukalt läbiviidud aktsiaemissioon kogumahas 16 miljonit eurot ning aasta neljandas kvartalis Hortese Tähesaju aianduskeskuse avamine. Peale bilansipäeva teatasime, et EFTEN Real Estate Fund III AS omandab 2020. aasta esimeses kvartalis Läti riikliku lennufirma, airBalticu peakontori Riia lennujaama territooriumil ning tootmis- ja laohoone Riia lähistel Kekava asulas, investeerides seeläbi suure osa 2019. aastal kaasatud omakapitalist rahavoogu tootvasse kinnisvarasse. Lisaks teeb fondi juhtkond 2020. aasta aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kiita heaks ühinemine EFTEN Kinnisvarafond AS'iga, mille tulemusena tekib ca 350 miljoni eurose varade mahuga kinnisvarafond.

Kontserni tütaretevõtete raha jääk lubab 2019. kasumist maksta investoritele dividende kokku 3,465 miljonit eurot (82 senti aktsia kohta), mis on üle 35% rohkem kui seda näeb ette EFTEN Real Estate Fund III AS-i dividendipoliitika. Täpsem dividendide arvutamise meetodika on toodud finantsülevaates allpool. Dividendide väljamakse 2019. aasta kasumilt toimub 2020. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku järel.

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS-i konsolideeritud 2019. aasta müügitulu oli 9,512 miljonit eurot (2018: 8,672 miljonit eurot), kasvades aastaga 10%. Kontserni neto üüritulu miinus finantskulud oli 2019. aastal kokku 7,571 miljonit eurot (2018: 6,822 miljonit eurot), kasvades aastaga 11%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 7,737 miljonit eurot (2018: 6,299 miljonit eurot). Kõrgem puhaskasum 2019. aastal on tingitud nii uute kinnisvarainvesteeringute lisandunud kasumist kui ka kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kõrgemast kasumist 2019. aastal (2019: 3,101 miljonit eurot vs 2018: 1,562 miljonit eurot).

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2019. aastal 97% (2018: 96%), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 3% (2018: 4%) müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2019. aasta jooksul müügitulust kokku 22%. 2018. aasta jooksul jäi sama näitaja 22,3% tasemele.

	2019	2018
€ miljonites		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	9,512	8,672
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,758	-0,754
Intressikulud ja intressitulud	-1,183	-1,096
Neto üüritulu miinus finantskulud	7,571	6,822
Valitsemistasud	-0,702	-0,632
Muud tulud ja -kulud	-0,629	-0,508
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	6,240	5,682

Kontserni varade maht 31.12.2019 seisuga oli 132,829 miljonit eurot (31.12.2018: 108,503 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse moodustas varade mahust 85% (31.12.2018: 95%).

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
€ miljonites					
Kinnisvarainvesteeringud	113,011	102,787	88,390	73,539	36,506
Muud pikaajalised varad	0,114	0,138	0,090	0,058	0,080
Käibevara, v.a raha	6,717	0,719	0,678	0,444	0,327
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-36,431	-53,150	-42,773	-43,721	-21,567
Puhasväärtus (NAV)	71,171	50,494	46,385	30,320	15,345
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	75,716	54,179	49,307	32,804	17,109
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	16,85	15,67	14,39	12,71	11,08
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	17,93	16,81	15,30	13,75	12,35

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas 2019. aasta jooksul 7,6%. 2019. aasta mais maksis fond 2018. aasta kasumist dividende kogusummas 3,061 miljonit eurot (2018 aasta kevadel: 2,191 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2019. aasta jooksul kasvanud 12%. Investeeringud kapitali aastane tootlus (ROIC) oli 2019. majandusaastal 17,1% (2018: 17,6%).

Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2019. aasta jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 6,768 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on detsembri lõpu seisuga 1,8% (31.12.2018: sama) ning LTV (*Loan to Value*) 52% (31.12.2018: sama).

2019. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,381 miljonit eurot (2018: 3,197 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III AS vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,545 miljonit eurot (60 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni tütarettevõtete raha jääk 2019. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatus 2020. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi kokku 3,465 miljonit eurot (82 senti aktsia kohta).

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	2019	2018
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ärikasum	10 045	8 258
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-3 101	-1 562
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooniga	40	21
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute müügi kasumiga	0	-7
Korrigeerimine edukutasukuluga	479	46
EBITDA	7 463	6 756
Intressikulud	-1 115	-965
Pangalaenu tagasimaksud	-2 759	-2 431
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-208	-163
Vaba rahavoog	3 381	3 197
80% vabast rahavoost	2 705	2 558
Dividendide tulumaksukulu	-160	-139
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	2 545	2 419
Aktsiate arv perioodi lõpus	4 222 535	3 222 535
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale aktsia kohta, eurodes	0,60	0,75
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	1 021	642
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-101	0
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	3 465	3 061
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	0,82	0,95

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

Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2019	31.12.2018
ROE, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital</i>) * 100	12,7	13,0
ROA, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad</i>) * 100	6,4	6,1
ROIC, % (<i>perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital</i>) * 100 ¹	17,6	17,6
EBITDA (€ tuhandetes)	7 463	6 756
EBITDA marginaal, %	78,5	77,9
EBIT (€ tuhandetes)	10 045	8 258
EBIT marginaal, %	105,6	95,2
Likviidsuskordaja (<i>käibevara / lühiajalised kohustused</i>) ²	0,9	0,6
DSCR (EBITDA/ <i>intressikulud + graafikujärgsed laenumaksud</i>)	1,8	2,0

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

² Kontserni likviidsuskordaja seisuga 31.12.2019 on 0,9, s.t Kontsernil käibevara vähem kui on vaja tema lühiajaliste kohustuste katmiseks. Nimetatud näitaja tase on põhjustatud 2020. aastal lõpeva Kontserni kahe tütarettevõtte Saules Miestas UAB ja Verkiu projektas UAB (Ulonu büroohoone) laenulepinguga kogusummas 19 385 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaeg on 2020. aasta teises pooles ning lepingud refinantseeritakse tähtaja lähenedes. Mõlema laenu võla kattekordaja on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

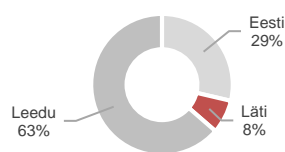
Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2019. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 11 (31.12.2018: 10) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 113,011 miljonit eurot (31.12.2018: 102,787 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 101,746 miljonit eurot (31.12.2018: 94,627 miljonit eurot).

Kinnisvaraportfell sektorite kaupa



Kinnisvaraportfell riikide kaupa



Kontserni kinnisvaraportfelli peamised näitajad:

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2019	Kontserni osalus	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus	Üüritulo aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	12 880	1 015	100	6,6	1
DSV Riia	100	8 710	720	100	6,6	1
DSV Vilnius	100	8 800	701	100	6,5	1
Logistika kokku		30 390	2 436	100	6,6	3
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	33 390	3 122	98	4,4	116
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 520	269	100	12,4	1
Selver, Laagri	100	6 630	502	98	14,8	2
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	6 180	383	100	7,9	10
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 190	258	100	9,1	1
Kaubandus kokku		52 910	4 534	99	6,5	130
Ulonu büroohoone	100	9 180	673	100	2,6	14
L3 büroohoone	100	10 181	750	100	2,2	32
Evolution büroohoone	100	10 350	683	70	2,8	42
Büroo kokku		29 711	2 106	90	2,5	88
Kinnisvaraportfell kokku		113 011	9 076	98	5,6	221

06.02.2019 soetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Autokeskus OÜ (endise nimega EFTEN Kolmas OÜ) Tallinnas Paldiski maanteel ABC Motorsi müügi- ja teeninduskeskuse kinnistud. Kinnistute soetusmaksumus oli 3,018 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 üüritulo aastas on 258 tuhat eurot.

2019. aasta novembris lõpetas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Tähesaju tee OÜ Tallinnas asuva Tähesaju Hortese ehituse. Tähesaju Hortese avati külalastajatele novembri alguses. Aianduskeskuse soetusmaksumuseks kujunes kokku 5,458 miljonit eurot ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus oli 31.12.2019 seisuga 6,180 tuhat eurot. Tähesaju Hortese ehituseks võttis Kontserni tütarettevõtte pangalaenu kogusummas 3,29 miljonit eurot intressimääraga 1,95% + 1 kuu EURIBOR. Laenu lõpptähtaeg on 11.01.2024.

13.01.2020 allkirjastas Kontserni tütarettevõtte võlaõiguslikud ostulepingud kahe ärihoone omandamiseks Lätis, millega soetatakse Riia lennujaama territooriumil asuv airBalticu peakorter büroohoone ning Riia külje all Ķekavas asuv tootmis- ja laohoone. AirBalticu peahoone renoveeriti täielikult 2016. aastal ning praegune üürileping kestab aastani 2026. Ķekavas oleva tootmis- ja laohoone suurimad rentnikud on Fristads Kansas Production SIA ning Forans SIA. Kahe hoone omandamise kogusumma on 15,8 miljonit eurot, millest 7,2 miljonit eurot finantseerivad Swedbank ja Luminor.

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolek otsustas 17.04.2019 aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel suurendada aktsiakapitali kuni 1 miljoni uue lihtaktsia väljalaskmise teel. Uued aktsiad lasti välja koguväärtusega 16 eurot aktsia kohta, s.t aktsiakapitali suurendamisel laekus Kontserile kokku 16 miljonit eurot. Aktsiaemissioonist laekunud vahendeid kasutas Kontsern 2019. aastal ABC Autokeskuse hoone soetuseks ning Tähesaju Hortese arendustegevuse lõpetamiseks kogusummas 1,7 miljonit eurot.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhaväärtus seisuga 31.12.2019 oli 16,85 eurot (31.12.2018: 15,67 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiad on Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad alates 01.12.2017. 2019. börsiaasta oli EFTEN Real Estate Fund III AS-le edukas, säilitades aasta jooksul stabiilse hinnatõusu – EFT1T aktsia sulgemishind oli seisuga 31.12.2019 17,9 eurot, tõustes aastaga 10,5% (hinnatasemel 16,2 eurot seisuga 31.12.2018). 2019. aasta jooksul kaubeldi EFT1T aktsiaga tasemetel 16,0 kuni 19,1 eurot aktsia kohta ning keskmine sulgemishind oli aasta jooksul 17,5 eurot.

Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvatud aktsia puhaväärtusele 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 puhaväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaraettevõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hāgustavad fondi netovara õiglase vāārtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhavāārtuse saamisest IFRS kohaselt arvatud puhavāārtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilūkkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (intressiswap) õiglase vāārtus.

€ tuhandetes	31.12.2019	31.12.2018
IFRS nõuete kohaselt arvestatud vara puhavāārtus	71 171	50 494
Kinnisvarainvesteeringutelt tekkinud edasilūkkunud tulumaksukohustuse vāāja arvamine	4 274	3 496
Finantsinstrumentide õiglase vāārtuse vāāja arvamine	271	189
EPRA vara puhavāārtus	75 716	54 179
Aktsiate arv bilansipāēval	4 222 534	3 222 535
EPRA puhavāārtus aktsia kohta, eurodes	17,93	16,81
EPRA NAV kasv, eurodes	1,12	1,51
Makstud dividend aktsia kohta, eurodes	0,95	0,68
Makstud dividendide tulumaks aktsia kohta, eurodes	0,04	0,02
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, eurodes	2,11	2,21
Perioodi raamatupidamislik tulem aktsia kohta, kasv	12,5%	14,5%

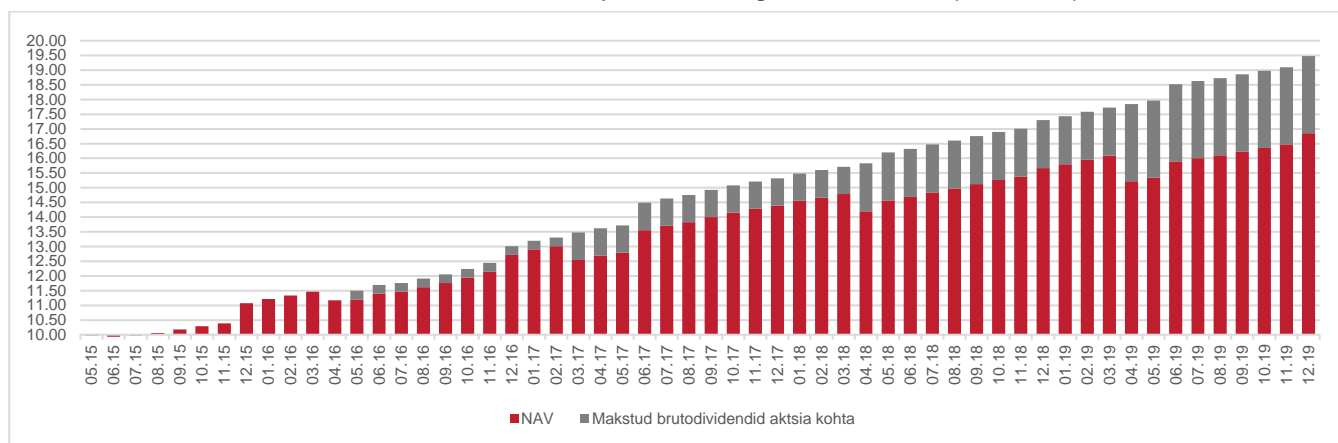
Aktsia statistika	2019	2018	2017
Avamishind	16,2	15,3	14,0
Sulgemishind	17,9	16,2	15,3
Aktsia hind, madalaim	16,0	15,3	14,9
Aktsia hind, kõrgeim	19,1	16,55	17,3
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	127,0	188,8	45,7
Kāive, EUR miljonites	2,21	2,98	0,71
Turukapitalisatsioon, EUR miljonites	75,58	52,21	49,3
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,05	1,96	2,39
Dividend aktsia kohta, eurodes	0,82 ²	0,95	0,68
Dividend / puhaskasum	45%	49%	33%
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta ¹)	1,0	1,0	0,9
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta ¹)	0,9	1,0	0,9

¹ Omakapital aktsia kohta ja EPRA omakapital aktsia kohta on arvatud, jagades omakapitali ja EPRA omakapitali keskmise aktsiate arvuga aasta kohta (3 782 975 aktsiat).

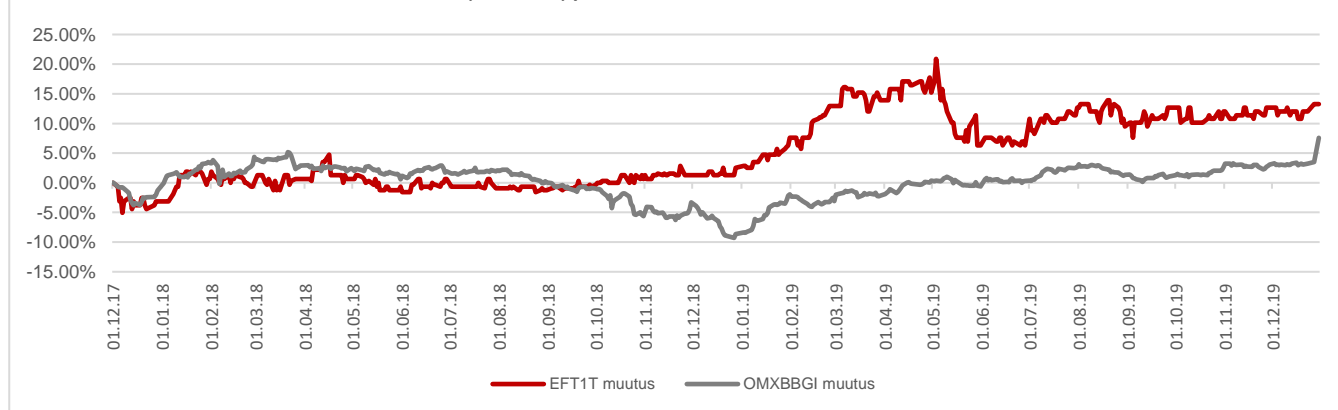
² 2019. aasta dividend aktsia kohta, mis makstakse vāāja 2020. aasta kevadel, on nāidatud eeldatavas māāras. Dividendide jaotamise otsustab fondi ūldkoosolek.

Seisuga 31.12.2019 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 51,883 miljonit eurot (31.12.2018: 35,883). Aktsiate arv seisuga 31.12.2019 oli 4 222 535 tūkki (31.12.2018: 3 222 535). EFTEN Real Estate Fund III AS noteeris oma aktsiad 2017. aasta novembris NASDAQ Tallinna bōrsil. Fondil on ūhte liiki nimelised aktsiad, nimivāārtusega 10 eurot iga aktsia. Iga aktsia annab fondi aktsionārile ūhe hāāle.

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



EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia (EFT1T) hinna dünaamika võrreldes NASDAQ Baltic Benchmark GI –ga (OMXBBGI) perioodil 01.12.2017 kuni 31.12.2019



Seisuga 31.12.2019 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2 580 aktsionäri, kellest 20% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus samas 79% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Aktsiate arv		Osalus				
	Juriidilised isikud	Eraisikud	Kokku aktsionäre	Juriidilised isikud	Eraisikud	Kokku aktsiaid	Juriidilised isikud	Eraisikud	Osalus kokku
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0297%	0,0%
Hiina	-	1	1	-	75	75	-	0,0018%	0,0%
Taani	-	2	2	-	38	38	-	0,0009%	0,0%
Eesti	520	2 031	2 551	3 317 735	888 418	4 206 153	78,6%	21,0399%	99,6%
Soome	1	3	4	370	386	756	0,0%	0,0091%	0,0%
Saksamaa	-	1	1	-	309	309	-	0,0073%	0,0%
Ungari	-	1	1	-	65	65	-	0,0015%	0,0%
Iirimaa	-	1	1	-	66	66	-	0,0016%	0,0%
Norra	-	2	2	-	161	161	-	0,0038%	0,0%
Läti	2	1	3	2 029	1 692	3 721	0,0%	0,0401%	0,1%
Leedu	4	2	6	1 870	7 201	9 071	0,0%	0,1705%	0,2%
Venemaa	-	1	1	-	473	473	-	0,0112%	0,0%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	43	43	-	0,0010%	0,0%
Omaan	-	1	1	-	68	68	-	0,0016%	0,0%
Rootsi	-	1	1	-	125	125	-	0,0030%	0,0%
Itaalia	-	1	1	-	150	150	-	0,0036%	0,0%
Suurbritannia	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	0,0%
Ameerika Ühendriigid	1	-	1	1	-	1	0,0%	-	0,0%
Kokku	528	2 052	2 580	3 322 005	900 530	4 222 535	78,67%	21,33%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund III AS-i on seisuga 31.12.2019 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Capital OÜ	598 013	14,16%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23%
Hoiukonto OÜ	430 211	10,19%

ÜHINGUJUHTIMISE ARUANNE

Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Käesolev aruanne on koostatud raamatupidamise seaduse ja hea ühingujuhtimise tava põhimõtetest lähtuvalt ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise vastavusest hea ühingujuhtimise tavale seisuga 31.12.2019.

EFTEN Real Estate Fund III AS järgib head ühingujuhtimise tava, välja arvatud juhul, kui käesolevas aruandes ei ole märgitud teisiti, (seda eelkõige aktsiaseltsina registreeritud investeerimisfondi juhtimisel seadusest tulenevatest erisustest).

Üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

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.

Üldkoosolek on EFTEN Real Estate Fund III AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosoleku pädevuses on fondi põhikirja muutmine, 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 põhikirja või õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

Olulist osalust omavad aktsionärid

Ükski EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridest ei oma kontrolli fondi üle. EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid ega muid kokkuleppeid, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle.

Seisuga 31.12.2019 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i kolm olulist osalust omavat aktsionäri: 1) Altius Capital OÜ - 14,16%, millest 45,24% omab läbi valdusettevõtte Arti Arakas ja 45,24% omab läbi valdusettevõtte Frank Öim; 2) Järve Kaubanduskeskus OÜ - 10,23%, mida omab läbi oma valdusettevõtte 100%-liselt Vello Kunman ning 3) Hoiukonto OÜ – 10,19%, mida omavad läbi oma valdusettevõtete 69,5% osas Marcel Vichmann ning 30,5% osas Hanno Murrand.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,07% fondi aktsiakapitalist.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

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 depositeorium. 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 veebilehel ja ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat enne koosoleku toimumist. Üldkoosolekuga seotud informatsioon avaldatakse börsiteatena ja veebilehel 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.

2019. aastal toimus üks aktsionäride üldkoosolek. EFTEN Real Estate Fund III AS avalikustas korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teate Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 26. märtsil 2019 ning samal päeval ajalehes „Eesti Päevaleht“ ja „Äripäev“. EFTEN Real Estate Fund III AS võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil kui ka telefoni kaudu ning tutvuda majandusaasta aruandega oma veebilehel ning oma asukohas A. Lauteri 5 Tallinnas alates 26.03.2019.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 17.04.2019 algusega kell 10:15 Radisson Blu Sky hotelli konverentsikeskuse II korrusel aadressil Rävala pst 3, Tallinn. Üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebilehel.

Üldkoosoleku läbiviimine

17.04.2019 korraline üldkoosolek toimus eesti keeles ning seda juhatas sõltumatu isik, vandeadvokaat Raino Paron, kes tutvustas ka koosoleku läbiviimise, sh juhatusel küsimuste esitamise ja päevakorras olevates küsimustes hääletamise korda. Koosolekul osalesid kõik juhatuse liikmed; nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Sander Rebane ja Siive Penu ning fondi audiitori AS PricewaterhouseCoopers juhtvaudiitor Rando Rand. Nõukogu liikmel Olav Miilil ei olnud tema eemaloleku tõttu võimalik üldkoosolekul osaleda. Põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosolekul oli kohal 78,55 % aktsiatega esindatud häälest. EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikiri ei sätesta üldkoosolekul elektroonilist jälgimise või osalemise võimalikkust ja üldkoosolekul tuleb osaleda isiklikult või volituse alusel. Üldkoosolekul esitati ülevaade fondi tegevusest, sh ärikinnisvara turust üldselt ning fondi kinnisvarainvesteeringute lõikes. Seejärel kinnitati eraldi päevakorrapunktidega majandusaasta aruanne 2018, võeti vastu eraldi päevakorrapunktide all arutelude järgselt eraldi otsused kasumi jaotamise ning aktsiakapitali suurendamise kohta ja uute aktsiate börsil noteerimiseks. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta, teha ettepanekuid ning esitada küsimusi. Avaldusi ja eriarvamusi korralisel üldkoosolekul ei esitatud.

Juhatus

Ülesanded

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

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

Koosseis ja tasu

Vastavalt EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatuse ühest kuni kolmest liikmest. Juhatuse liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning 2019. aastal muudatusi juhatuse liikmete osas ei toimunud. Juhatuse esimeest ei ole valitud. Juhatuse liikme volituste tähtaeg on viis aastat ja lubatud on juhatuse liikme korduv valimine. EFTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige.

Juhatuse liikmetega ei ole eraldi juhatuse liikme lepinguid sõlmitud. Juhatuse liikmetele ei ole tasusid 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. Juhatuse liikmed esitavad ja uuendavad vähemalt kord aastas majanduslike huvide deklaratsiooni.

Huvide konflikt

2019. 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. Juhatuse liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on toimunud nõukogu nõusolekul ning avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebilehel www.eref.ee. Juhatuse liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtapaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

Seisuga 31.12.2019 omab juhatuse liige Viljar Arakas läbi oma valdusettevõtte ja erasikuna kokku 0,33% fondi aktsiakapitalist ning 27,41% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 0,28% fondi aktsiakapitalist ning 20,56% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel. 2019. aastal ei ole juhatuse ega juhatusele teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Juhatuse liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emiteerida ja tagasi osta.

Nõukogu

Ülesanded

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu pädevuses eelarve kinnitamine, prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, 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.

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

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu teeb otsuseid nõukogu koosolekutel 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 häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Otsuste vastuvõtmiseks koosolekut kokkukutsumata peavad otusega nõustuma kõik nõukogu liikmed.

Koosseis ja tasu

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu neljaliikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine). 2019. aastal muudatusi nõukogu koosseisus ei toimunud.

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. Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

Huvide konflikt

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. 2019. aastal ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed uuendavad muuhulgas vähemalt kord aastas oma majanduslike huvide deklaratsiooni.

2019. 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 väärtapaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee.

Seisuga 31.12.2019 kuulub Nõukogu liikmele Arti Arakas'le läbi valdusettevõtte 6,41% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub 0,77% 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 1,57% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

Juhatus 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 siseselt. 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 2019. aastal juhatuse kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhistest.

Teabe avaldamine

EFTEN Real Estate Fund III AS teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt, kasutades selleks Tallinna börsi infosüsteemi kui ka enda veebilehte. EFTEN Real Estate Fund III AS-i veebileht www.eref.ee sisaldab fondi üldist infot, ülevaadet kinnisvarainvesteeringutest, infot juhatuse ja nõukogu liikmete, peamiste teenuste pakujate kohta; samuti börsiteateid, aruandeid ja muu oluline info. EFTEN Real Estate Fund III AS-i aasta- ja vahearuanetest leiab info fondi strateegia ja finantstulemuste kohta, kui ka aruande hea ühingujuhtimise tava osas. Börsiteadete alajaotuses on avaldatud info nõukogu koosseisu ja audiitori kohta, üldkoosoleku otsused ja muud olulisem info. Lisaks on võimalik fondi majandusaasta aruannetega tutvuda ka fondivalitseja EFTEN Capital AS-i veebilehel www.eften.ee.

Täiendavalt kvartaalsetele vahearuanetele 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 veebilehel. Enne iga majandusaasta lõppemist avaldab EFTEN Real Estate Fund III AS Nasdaq Tallinn börsisüsteemi kaudu ja seejärel ka oma veebilehel 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 veebilehel. 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. Juhatus kohtub aktsionäridega ka väljaspool üldkoosolekuid, sh konverentsidel ja kohtumistel.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Aruandlus

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 avalikustab igal aastal konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul konsolideeritud kvartaalsed vahearuanded, mis on avalikustatud läbi Tallinna börsi infosüsteemi ning on avalikult kättesaadavad fondi ja fondivalitseja kodulehel.

Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

EFTEN Real Estate Fund III AS-i sõltumatu 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.

Fondi põhikirja kohaselt on audiitorettevõtja nimetamine nõukogu pädevuses.

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 2019. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 37 tuhat eurot.

2019. 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. 2019. aastal osales audiitor AS PricewaterhouseCoopers juhtivaudiitor Rando Rand aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati eemise, s.o 2018. majandusaasta aruanne.

Riskiprofiil ja riskijuhtimine

EFTEN Real Estate Fund III AS on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mille eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitavast kinnisvaraportfellist. EFTEN Real Estate Fund III AS ei ole garanteeritud fond ja dividendi maksmine investorile ei ole garanteeritud. EFTEN Real Estate Fund III AS-i kohta investoritele avaldatud põhiteave on kättesaadav fondi veebilehel www.eref.ee

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 veebilehel www.eref.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 fondivalitseja 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	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	9 512	8 672
Müüdud teenuste kulu	6	-329	-319
Brutokasum		9 183	8 353
Turustuskulud	7	-429	-435
Üldhalduskulud	8	-1 847	-1 225
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	13	3 101	1 562
Muud äritulud ja -kulud		37	3
Ärikasum	4	10 045	8 258
Intressitulud		14	0
Finantskulud	9	-1 197	-1 096
Kasum enne tulumaksu		8 862	7 162
Tulumaksukulu	10	-1 125	-863
Aruandeperioodi puhaskasum			
Aruandeperioodi koondkasum kokku	4	7 737	6 299
Kasum aktsia kohta	11		
- tava		2,05	1,96
- lahustatud		2,05	1,96

Lisad lehekülgedel 16-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	16	12 986	4 859
Lühiajalised hoiused	16	6 000	0
Nõuded ja viitlaekumised	12	667	673
Ettemakstud kulud		51	46
Käibevara kokku		19 704	5 578
Pikaajalised nõuded		0	24
Kinnisvarainvesteeringud	4,13	113 011	102 787
Materiaalne põhivara		114	114
Põhivara kokku		113 125	102 925
VARAD KOKKU		132 829	108 503
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	14	21 147	8 105
Tuletisinstrumendid	16	271	189
Võlad ja ettemaksed	15	1 132	1 019
Lühiajalised kohustused kokku		22 550	9 313
Laenukohustused	14	34 225	44 743
Muud pikaajalised võlad	15	609	457
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	4 274	3 496
Pikaajalised kohustused kokku		39 108	48 696
Kohustused kokku		61 658	58 009
Aktsiakapital	17	42 225	32 225
Ülekurss	17	9 658	3 658
Kohustuslik reservkapital	17	936	621
Jaotamata kasum	18	18 352	13 990
Omakapital kokku		71 171	50 494
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		132 829	108 503

Lisad lehekülgedel 16-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		7 737	6 299
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud ja -kulud	9	1 183	1 096
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	13	-3 101	-1 562
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist		0	-7
Põhivara kulum ja väärtuse langus		41	21
Tulumaksukulu	10	1 125	863
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-753	411
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		6 984	6 710
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		301	-115
Rahavood äritegevusest kokku		7 285	6 595
Materiaalse põhivara soetus		-41	-96
Kinnisvarainvesteeringute soetus	13	-7 329	-13 526
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	7
Muutus lühiajalistes hoiustes		-6 000	0
Tütarettevõtete soetus	3	0	-100
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-13 370	-13 715
Saadud laenud	14	6 768	9 492
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	14	-4 259	-2 431
Makstud intressid		-1 096	-954
Aktsiate emiteerimine		16 000	0
Makstud dividendid	16	-3 061	-2 191
Makstud dividendide tulumaks		-140	-70
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		14 212	3 846
RAHAVOOD KOKKU		8 127	-3 274
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	4 859	8 133
Raha ja raha ekvivalentide muutus		8 127	-3 274
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16	12 986	4 859

Lisad lehekülgedel 16-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
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
Aktsiate emiteerimine	10 000	6 000	315	-315	16 000
Makstud dividendid	0	0	0	-3 061	-3 061
Tehingud omanikega kokku	10 000	6 000	315	-3 376	12 939
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	7 737	7 737
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	7 737	7 737
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 352	71 171

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 17.

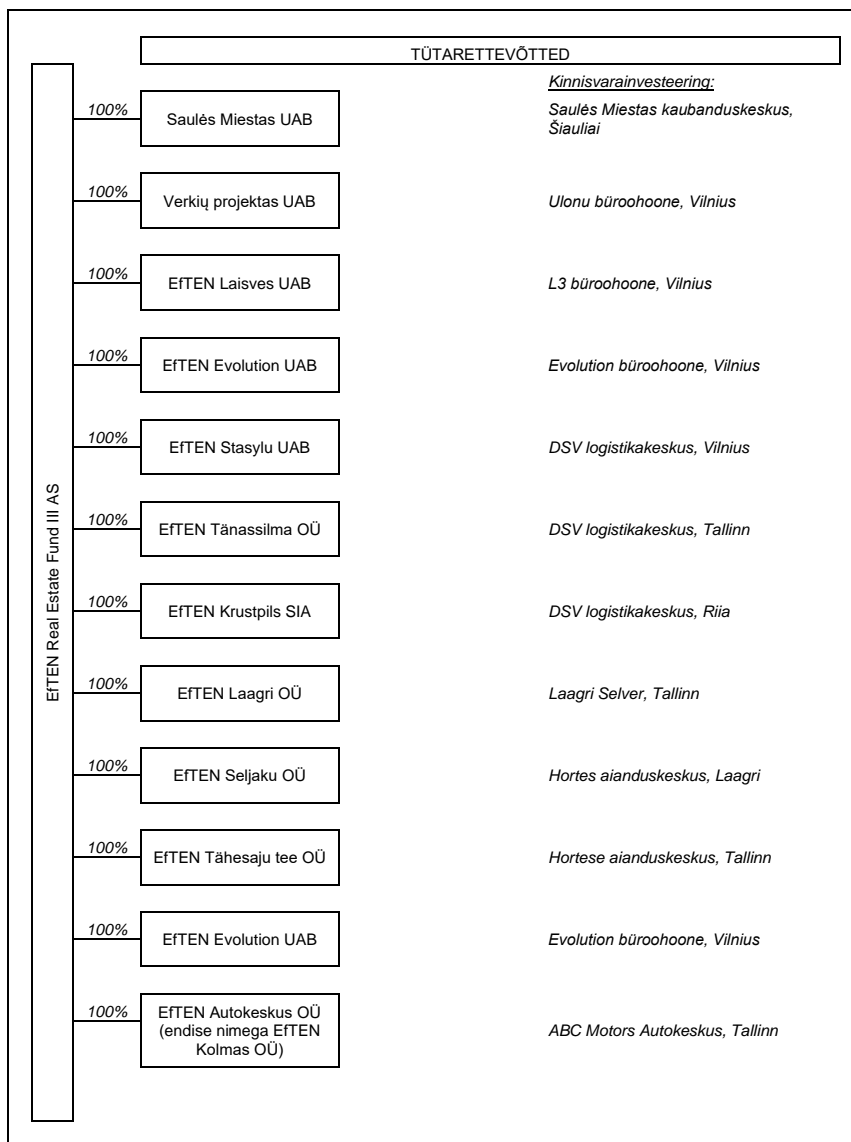
Lisad lehekülgedel 16-42 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

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.

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2019 on järgmine (vt ka lisa 3):



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

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 21.02.2020. 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.

2 Kokkuvõte olulistest arvestuspõhimõtetest

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 01.01.2019:

IFRS 16 „Rendilepingud“

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 põhimõtetele, 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.

„Muudatused IFRS-ides 2015-2017“

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. Kontserni kontroll ühissettevõtte üle ei ole võrreldes ühissettevõtte soetuse hetkega muutunud, mistõttu muudatusel IFRS 3-s ei ole mõju Kontserni finantsaruannetele.

Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksu mõju 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 käsitatavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksu mõjud tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksu määrad. Kontsern kajastab tuletisväärtuspabereid (intressiswapi lepinguid) õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande, kuid kuna sellised tuletisväärtuspaberid Kontsernil ainult Eestis ja Lätis, siis puudub nimetatud finantsinstrumentidel mõju tulumaksukulule.

Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnaliselt juhised, et laenu, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud. Muudetud standardil ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

IFRIC 23 „Ebakindlus tulumaksu käsitlemisel“

IAS 12 sätestab, kuidas kajastada aruandeperioodi ja edasilükkunud tulumaksu, kuid mitte seda, kuidas arvesse võtta ebakindluse mõju. Tõlgendus selgitab, kuidas rakendada standardi IAS 12 arvele võtmise ja mõõtmise nõudeid, kui eksisteerib ebakindlus tulumaksu käsitlemisel. Ettevõtte peab otsustama, kas iga ebakindlat maksukäsitlust käsitleda eraldi või koos ühe või mitme teise maksukäsitlusega, olenevalt sellest, milline meetod ennustab paremini ebakindluse lahenemist. Ettevõtte peab eeldama, et maksuamet kontrollib maksuarvestust, mida tal on õigus kontrollida, ja et selle kontrolli teostamise ajal teab maksuamet kogu asjassepuutuvat informatsiooni. Kui ettevõtte järeldab, et ebakindla maksukäsitluse aktsepteerimine maksuameti poolt ei ole tõenäoline, tuleb ebakindluse mõju arvesse võtta maksutatava kasumi või kahjumi, maksubaasi, kasutamata maksukahjumite, kasutamata maksusoodustuste või maksu määrade hindamisel, kasutades kas kõige tõenäolisemat summat või eeldatava väärtuse summat, olenevalt sellest, kumb meetod ettevõtte hinnangul ennustab paremini ebakindluse lahenemist. Mõjud, mis tekivad muudatustest alusandmetes ja asjaoludes või uuest informatsioonist, mis mõjutavad ettevõtte otsuseid või hinnanguid, tuleb vastavalt tõlgendusele kajastada muudatusena raamatupidamishinnangus. Näideteks andmete ja asjaolude muudatuste või uue informatsiooni kohta, millest tulenevalt võib otsus või hinnang muutuda, on muuhulgas maksuameti poolt teostatav kontrollprotseduur või muu toiming, maksuameti poolt kehtestatud reeglite muudatus või maksuameti kontrollimisõiguse aegumine. Kui puudub maksuameti nõusolek või mittenõustumine teatud maksukäsitlusega, on ebatõenäoline, et see oleks eraldiseisvana käsitletav andmete või asjaolude muutusena või uue informatsioonina, mis võiks mõjutada otsuseid või hinnanguid vastavalt sellele tõlgendusele. Kontserni hinnangul puudub standardi rakendamisel oluline mõju Kontserni finantsaruannetele.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 01.01.2020 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

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.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

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.

Muudatustel ei ole olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Veel vastuvõtmata standardid

„Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine“ – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad ja tehingu käigus antakse üle tütarettevõtte aktsiad.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused (rakendub 01.01.2020 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 turuosalisel on võimalised puuduvad osi asendada 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 muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

2.2.1 Hindamise ebakindlus

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

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Võrreldes eelmise aastaga ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-i kinnisvaraportfelli diskontomäärad hindamistes 2019. aastal oluliselt muutunud, olles endiselt vahemikus 7,9% kuni 8,6% (2018: sama). Ka väljumistootlikkused on aastatagusega võrreldes samal tasemel (7,5%-8,0%).

Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 13.

b) Äriühendused ja varade soetused

Üldjuhul käsitletakse kinnisvarade oste varade soetusena. Juhtkonna hinnangul ei ole tegemist äriühendustega, kui kinnisvaraobjektidel 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 investeeringusettevõtte 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 iseloomulik pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeeringusettevõtte vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõttesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. EFTEN Real Estate Fund III AS emaeettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütarettevõttes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritulu, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid 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 emaeettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmendiaruandlus

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

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses kasutatavatest grupeerimispoliitikat. Iseseisvateks ärisegmentideks on loetud ärikinnisvara alamsektoreid, mis eristuvad üksteisest üüritavate pindade tüübi poolest ning omavad erinevaid tulumäärasid (üüritulu 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 ABC Motors Autokeskus, Tallinn	-	Saules Miestas kaubanduskeskus

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

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 21) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

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 üüritulu, haldustasusid, turundustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid.

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

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 müügihinna ei eksisteeri, tuletatakse see eeldatava kulu pluss marginaali alusel.

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

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.

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

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist 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 väärtusel, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Ettevõtte kõik võlainstrumendid 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 31.12.2018 ja 31.12.2019 olid Kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu.

Omakapitalinstrumendid

Ettevõtte ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

(iv) väärtuse langus

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

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut 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 krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Tuletisinstrumendid

Kontserni riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära *swap*-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglasel väärtusel 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 õiglasel väärtusel 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 tuletisinstrumendid on tõhusad maandatavate objektide õiglaste 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 kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval 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 rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

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

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

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende 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 arvestatakse 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 ettevõttel oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

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

Rendiarvestus

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 suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Läti tütarettevõtete puhul maksustatakse kasum, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel oli 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Emaettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	16 140	13 855	100	100
Verkiu projekts UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 142	3 961	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	5 087	4 755	100	100
EFTEN Stasyli UAB	Leedu	DSV Logistikeskus, Vilnius	4 213	4 046	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikeskus, Tallinn	6 795	6 215	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikeskus, Riia	2 768	2 511	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Laagri	2 034	1 864	100	100
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Eesti	Hortes Aianduskeskus, Tallinn	2 779	1 759	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	4 511	4 168	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Selver kaubanduskeskus, Laagri	3 613	3 670	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ (endise nimega EFTEN Kolmas OÜ)	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	1 544	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 AS 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 AS 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 AS 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.

2019. aastal EFTEN Real Estate Fund III AS ühtegi uut tütarettevõtet ei asutanud ega soetanud, kuid tegi seoses kinnisvarainvesteeringutega sissemakseid olemasolevate tütarettevõtete omakapitali kogusummas 1 570 tuhat eurot.

Bilansipäevajärgselt, 13.01.2020 allkirjastas EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud kahe Läti ettevõtte 100%-lise osaluse soetamiseks, kellele kuuluvad Riia lennujaama territooriumil asuv airBalticu peakorter büroohoone ning Riia külje all Kēkavas asuv tootmis- ja laohoone. Tütarettevõtete soetamiseks investeeritakse ligikaudu 8,6 miljonit eurot omakapitali (vt. ka lisa 20).

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
€ tuhandetes										
Müügitulu (lisa 5), s.h	2 177	1 894	2 408	2 323	4 927	4 455	0	0	9 512	8 672
Eesti	0	0	1 005	989	997	738	0	0	2 002	1 727
Läti	0	0	711	652	0	0	0	0	711	652
Leedu	2 177	1 894	692	682	3 930	3 717	0	0	6 799	6 293
Äritegevuse netotulu, s.h	1 945	1 708	2 408	2 320	4 401	3 890	0	0	8 754	7 918
Eesti	0	0	1 005	989	970	726	0	0	1 975	1 715
Läti	0	0	711	650	0	0	0	0	711	650
Leedu	1 945	1 708	692	681	3 431	3 164	0	0	6 068	5 553
Ärikasum, s.h	2 078	2 518	2 273	1 929	6 316	3 958	-622	-147	10 045	8 258
Eesti	0	0	944	679	1 751	901	-622	-147	2 073	1 433
Läti	0	0	666	506	0	0	0	0	666	506
Leedu	2 078	2 518	663	744	4 565	3 057	0	0	7 306	6 319
EBITDA, s.h	1 735	1 484	2 167	2 083	2 909	3 291	-622	-147	6 189	6 711
Eesti	0	0	914	899	0	610	-622	-147	292	1 362
Läti	0	0	627	570	0	0	0	0	627	570
Leedu	1 735	1 484	626	614	2 909	2 681	0	0	5 270	4 779
Ärikasum									10 045	8 258
Neto finantskulu (lisa 9)									-1 183	-1 096
Kasum ette tulumaksukulu									8 862	7 162
Tulumaksukulu (lisa 10)									-1 125	-863
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									7 737	6 299

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Aasta lõpu seisuga								
€ tuhandetes								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)								
Eesti	0	0	12 880	12 850	19 520	11 716	32 400	24 566
Läti	0	0	8 710	8 660	0	0	8 710	8 660
Leedu	29 711	29 191	8 800	8 730	33 390	31 640	71 901	69 561
Kinnisvarainvesteeringud kokku	29 711	29 191	30 390	30 240	52 910	43 356	113 011	102 787
Muud pikaajalised varad							113	138
Netovõlg							-48 672	-53 150
Muud lühiajalised varad							6 719	719
NETOVARA							71 171	50 494

2019. ja 2018. aastal ei teinud ärisegmentid 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 11,7%, 8,3% ja 8,0% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 8%.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt	2 163	1 851
Üüritulu kaubanduspindadelt	4 211	3 785
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	2 408	2 322
Muud müügitulud	730	714
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 13)	9 512	8 672

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2019	2018
€ tuhandetes		
Eesti	2 002	1 727
Läti	711	652
Leedu	6 799	6 293
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisad 4, 13)	9 512	8 672

6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade remont ja hooldus	-9	-100
Vara kindlustus	-15	-14
Maamaks ja kinnisvaramaks	-78	-74
Palgakulud, s.h maksud	-21	-12
Käibemaksu proportsioonikulud	-37	-47
Muud müügitulud	-168	-68
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-1	-4
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 13)	-329	-319

7 Turustuskulud

Turustuskulud	2019	2018
€ tuhandetes		
Üüripindade vahendustasud	-8	-8
Reklaam, reklaamüritused ¹	-421	-427
Turustuskulud kokku	-429	-435

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

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 19)	-702	-632
Bürookulud	-66	-38
Palgakulud, s.h maksud	-257	-229
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-102	-96
Audit	-37	-36
Regulaatori kulud	-118	-73
Fondivalitseja edukustasu	-479	-46
Muud üldhalduskulud	-46	-54
Amortisatsioonikulud	-40	-21
Üldhalduskulud kokku	-1 847	-1 225

9 Finantskulud

Finantskulud	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud, s.h		
<i>Intressikulud laenuidelt</i>	-1 115	-965
<i>Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)</i>	-1 016	-889
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 16)	-99	-76
	-82	-131
Finantskulud kokku	-1 197	-1 096

10 Tulumaks

	2019	2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Dividendide tulumaksukulu	-139	-70
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-778	-630
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-208	-163
Tulumaksukulu kokku	-1 125	-863

Kontsernil on seisuga 31.12.2019 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus asuvate tütarettevõtete maksuamortisatsiooni kasutamisega summas 4 274 tuhat eurot (31.12.2018: 3 496 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksu maksmise / tasaarveldamise kohustus tekib Kontsernil pärast maksuamortisatsiooni perioodi lõppemist.

11 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	2019	2018
Aruandeperioodi puhaskasum, <i>€ tuhandetes</i>	7 737	6 299
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,95	0,68
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	3 782 975	3 222 535
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,05	1,96

12 Nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	569	490
Nõuded ostjate vastu kokku (liisa 16)	569	490
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	76	115
Muud viitlaekumised	22	68
Viitlaekumised kokku	98	183
Nõuded ja viitlaekumised kokku	667	673

13 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2019 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2019	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Šiauliai, Leedu	19 881	2007	08.2015	28 368	33 390	18%	25%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 502	8 800	4%	7%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 880	5%	10%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 800	8 710	-1%	7%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 708	10 181	17%	8%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 124	9 180	13%	7%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 108	3 520	13%	3%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	6 180	13%	5%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 063	2017	05.2017	6 231	6 630	6%	5%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 172	2009	05.2018	9 204	10 350	12%	8%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 018	3 190	6%	2%
Kokku		91 209			101 748	113 011	11%	85%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 4 'Segmendiaruandlus'.

2019. ja 2018. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud kokku
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	0	1 562	1 562
Saldo seisuga 31.12.2018	1 636	101 151	102 787
Soetused ja arendused	3 822	3 018	6 840
Kapitaliseeritud parendused	0	283	283
Ümberklassifitseerimised	-5 458	5 458	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	3 101	3 101
Saldo seisuga 31.12.2019	0	113 011	113 011

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	8 782	7 958
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-329	-319
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 15)	0	178
Kinnisvarainvesteeringute eest tehtud ettemaksed (lisa 12)	0	17
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	113 011	101 151

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	7 375	6 872
2-5 aastat	20 583	18 279
Üle 5 aasta	15 032	13 489
Kokku	42 990	38 640

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud 2018. aastal, kus Tähesaju Hortese puhul kasutati bilansipäevalähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Seisuga 31.12.2019:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	29 711	Diskonteeritud rahavood	2 106	7,9%	7,5%-8,0%	11,7
Lao- ja tootmispinnad	30 390	Diskonteeritud rahavood	2 436	8,0%-8,6%	7,8%-8,0%	6,1
Kaubanduspinnad	52 910	Diskonteeritud rahavood	4 535	7,9%-8,5%	7,5%-8,0%	11,7
Kokku	113 011		9 077			

2018. aastal:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamise meetod	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 tootmispinnad	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			

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 hinnanguisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2019 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%	
<i>Õiglase väärtus</i>								
€ tuhandetes								
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 420	2 410	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	31 840	31 190	30 550
					0,0%	30 330	29 711	29 110
					0,5%	29 000	28 410	27 840
Logistika	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 420	2 430	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	32 464	31 807	31 174
					0,0%	31 007	30 390	29 797
					0,5%	29 740	29 151	28 566
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-4 650	4 630	Muutus väljumistootlikkuses	-0,5%	56 510	55 380	54 280
					0,0%	53 970	52 910	51 850
					0,5%	51 730	50 720	49 710

Seisuga 31.12.2018

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

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 16).

14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2019 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2019	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2019	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenu jäägi osakaal fondi puhaväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	15 141	14.08.20	1,70%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	33 390	21,3%
SEB	Leedu	5 500	4 649	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 800	6,5%
SEB	Läti	3 323	4 491	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	12 880	6,3%
SEB	Eesti	7 950	6 757	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	8 710	9,5%
SEB	Leedu	5 620	4 832	30.09.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	10 181	6,8%
SEB	Leedu	5 200	4 244	21.12.20	1,75%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	9 180	6,0%
SEB	Leedu	5 850	5 437	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 350	7,6%
						Hüpoteek - Hortes aianduskeskus		
Swedbank	Eesti	3 290	3 290	11.01.24	1,95%	Tähesaju	6 180	4,6%
SEB	Eesti	1 860	1 635	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 520	2,3%
Swedbank	Eesti	3 700	3 194	26.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 630	4,5%
LHV	Eesti	1 800	1 747	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - ABC Motors autokeskus	3 190	2,5%
Kokku		60 593	55 417				113 011	41,7%

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 16.

Seisuga 31.12.2018 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritolu	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2018	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2018	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	laenu jäägi 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	48,8%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenude pikaajalise osa kajastamine lühiajalisena ¹	0	5 437
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ¹	21 171	2 698
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-24	-30
Lühiajalised laenukohustused kokku	21 147	8 105

¹ Kontsernil on 31.12.2019 seisuga 2020. aastal lõppevaid laene kogusummas 19 385 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaeg on 2020. aasta teises pooles ning lepingud refinantseeritakse tähtaja lähenedes. Mõlema laenu võla kattekordaja on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Seisuga 31.12.2018 kajastas Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu lühiajalisena summas 5 437 tuhat eurot seoses ajutiselt laenulepingus sätestatud laenuteeninduse kattekordaja (DSCR) mittevastavusega laenulepingu tingimustele. Kovenant on alla nõutud määra seoses Evolution bürooos 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris väljastas laenuandja EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023, mistõttu seisuga 31.12.2019 on antud laen kajastatud Kontserni bilansis pikaajalisena.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 16)	55 372	47 411
sh. kohustuste lühiajaline osa	21 147	2 668
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	34 225	44 743
Pangalaenud	34 246	44 773
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-21	-30

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Alla 1 aasta	21 171	8 135
2-5 aastat	34 246	44 773

Laenukohustuste rahavood	2019	2018
€ tuhandetes		
Saldo perioodi alguses	52 848	45 776
Saadud pangalaenud	6 768	9 492
Pangalaenude annuiteetmaksed	-4 259	-2 431
Kapitaliseeritud lepingutasud	0	-13
Diskonteeritud lepingutasude muutus	15	24
Saldo perioodi lõpus	55 372	52 848

15 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Muud võlad tarnijatele	642	242
Võlad tarnijatele kokku	642	242
Võlad põhivaratehingutest	0	178
Muud võlad	2	0
Muud võlad kokku	2	178
Käibemaks	205	189
Ettevõtte tulumaks	0	14
Sotsiaalmaks	7	9
Maamaks, kinnisvaramaks	31	125
Muud maksuvõlad	0	1
Maksuvõlad kokku	243	338
Võlad töövõtjatele	54	20
Intressivõlad	9	7
Üürnike tagatisrahad	111	120
Muud viitvõlad	57	114
Viitvõlad kokku	231	261
Saadud ostjate ettemaksed	14	0
Ettemaksed kokku	14	0
Võlad ja ettemaksed kokku	1 132	1 019

Pikaajalised võlad

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Üürnike tagatisrahad	605	457
Muud pikaajalised võlad	4	0
Muud pikaajalised võlad kokku	609	457

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 16.

16 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	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenud ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		12 986	4 859
Lühiajalised hoiused		6 000	0
Nõuded ostjate vastu	12	569	490
Finantsvarad kokku		19 555	5 349
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	14	55 372	52 848
Võlad tarnijatele	15	642	242
Üürnike tagatisrahad	15	716	577
Intressivõlad	15	9	7
Viitvõlad	15	111	134
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		56 850	53 808
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		271	189
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		271	189
Finantskohustused kokku		57 121	53 997

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2019 on Kontserni laenulepingutest 60% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% kuni 2,95% pluss 1 kuu-, 3 kuu - ja 6 kuu EURIBOR) ning 40% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 46% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu EURIBOR kõikus 2019. aasta jooksul tasemel -0,448% kuni -0,306%, s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 0,142 baaspunkti. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III AS-i 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 3-5 aasta perspektiivis.

Tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega otsustas EFTEN Real Estate Fund III AS-i 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 ujuva 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 AS-i 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 hakati tegema 2018. aasta kevadel.

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2019 oli negatiivne summas 271 tuhat eurot (31.12.2018: 189 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 korrektset oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2019 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulo tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 49% (31.12.2018: 52%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 1,8 (2018: 2,0).

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 31.12.2019	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	232	729	20 211	34 245	0	55 417
Intressimaksud	88	261	579	879	0	1 807
Intressikohustused	9	0	0	0	0	9
Võlad tarnijatele	642	0	0	0	0	642
Üürnike tagatisrahad	20	18	74	416	189	716
Viitvõlad	111	0	0	0	0	111
Finantskohustused kokku	1 102	1 008	20 864	35 540	189	58 702

Seisuga 31.12.2018	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	224	673	1 804	50 207	0	52 908
Intressimaksud	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

Käibekapitali aruanne

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	12 986	4 859
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 12)	667	673
Ettemakstud kulud	51	46
Käibevara kokku	13 704	5 578
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 14)	-21 147	-8 105
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 15)	-1 403	-1 208
Lühiajalised kohustused kokku	-22 550	-9 313
Käibekapital kokku	-8 846	-3 735

Kontserni käibekapital on 31.12.2019 seisuga negatiivne summas 8 846 tuhat eurot (31.12.2018: 3 735 tuhat eurot). Käibekapital on seisuga 31.12.2019 negatiivne seoses 2020. aastal lõppeva Kontserni kahe tütarettevõtte Saules Miestas UAB ja Verkiu projektas UAB (Ulonu büroohoone) laenulepinguga kogusummas 19 385 tuhat eurot. Laenulepingute lõpptähtaeg on 2020. aasta teises pooles ning lepingud refinantseeritakse tähtaja lähenedes. Mõlema laenu võla kattekordaja on alla 50% ning kinnisvarainvesteringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu Kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

Seisuga 31.12.2018 oli käibekapital 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 bürooos 2019. aasta aprillis lõppeva üürilepinguga seotud kuludega ning ajutise vakantsusega. 2019. aasta jaanuaris väljastas laenuandja EFTEN Evolution UAB-le kirjaliku kinnituse laenulepingu jätkamiseks kuni kokkulepitud tähtajani, s.t kuni 30.05.2023, mistõttu seisuga 31.12.2019 on antud laen kajastatud Kontserni bilansis pikaajalisena.

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 depositide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksede tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksud 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 krediitkõbulikuks tunnustatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

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

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2019	31.12.2018
Aegumata	398	386
Aegunud, s.h	171	104
Kuni 30 päeva	160	91
30-60 päeva	9	13
Üle 60 päeva	2	0
Nõuded ostjate vastu kokku	569	490

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	12 986	4 859
Lühiajalised hoiused	6 000	0
Nõuded ostjate vastu	569	490
Maksimaalse krediidirisk kokku	19 555	5 349

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

Reiting	31.12.2019	31.12.2018
Aa2	12 832	4 855
Baa1	4 153	0
Reitinguta	2 000	0
Kokku	18 985	4 855

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 35% 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 EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intressikulu).

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2019. aasta mais maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 3,061 miljonit eurot (2018: 2,191 miljonit eurot). 2019. aasta jooksul on Kontsern teeninud vaba rahavoogu 3,381 miljonit eurot (2018: 3,151 miljonit eurot). Pärast Leedu ettevõtete tulumaksukulu mahaarvamist ning arvestusliku dividendide tulumaksukulu arvutamist Eesti ja Läti ettevõtetes saaks EFTEN Real Estate Fund III AS vastavalt kehtestatud dividendipoliitikale maksta aktsionäridele netodividende selle aasta kasumist 2,545 miljonit eurot (60 senti aktsia kohta). Samas lubab Kontserni raha jääk 2019. aasta lõpul maksta dividendi rohkem kui seda kehtestab dividendipoliitika, mistõttu teeb Fondi juhatuse 2020. aasta kevadel nõukogule ettepaneku maksta dividendi 3,465 miljonit eurot (82 senti aktsia kohta). Terve eelmise aasta eest maksis fond aktsionäridele netodividende 95 senti aktsia kohta.

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 14)	21 171	8 135
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 15)	1 379	1 178
Kokku lühiajalised kohustused	22 550	9 313
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 14)	34 246	44 773
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 15)	4 862	3 923
Kokku pikaajalised kohustused	39 108	48 696
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 17)	51 883	35 883
Reservid	936	621
Jaotamata kasum (lisa 18)	18 352	13 990
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	71 171	50 494
Kokku kohustused ja omakapital	132 829	108 503

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide kohta on toodud täpsem informatsioon aruande lisa 12.

Netovõla aruanne

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha	12 986	4 859
Lühiajalised hoised	6 000	0
Likviidsed varad kokku	18 986	4 859
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 14)	21 171	8 135
Neto lühiajalised võlad	2 185	3 276
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 14)	34 246	44 773
Pikaajalised võlad kokku	34 246	44 773
Netovõlad kokku	36 431	48 049

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasel väärtusel 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 31.12.2019 ega 31.12.2018 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 13). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtuspaberid 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 õiglasel väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediidiasutustelt saadud infot.

17 Aktsiakapital

2019. aasta 17. aprilli toimunud EFTEN Real Estate Fond III korriline üldkoosolek otsustas suurendada fondi aktsiakapitali 10 000 tuhande euro võrra, emiteerides 1 000 tuhat aktsiat nimiväärtusega 10 eurot. Aktsiad lasti välja ülekursiga 6 eurot aktsia kohta, s.t aktsiakapitali tehti suurendamisel sissemaksid kokku 16 000 tuhande euro ulatuses.

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2019 oli 42 225 tuhat eurot (31.12.2017: 32 225). Aktsiakapital koosnes 31.12.2019 seisuga 4 222 535 aktsiast (31.12.2018: 3 222 535) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2018: 10). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 115 411 tuhande euron. Aktsiakapitali on seisuga 31.12.2019 tehtud sissemaksid kokku 51 883 tuhande euro ulatuses (31.12.2018: 35 883).

EFTEN Real Estate Fond III AS korriline üldkoosolek otsustas 2019. aasta 17. aprillil jaotada kasumist 3 061 tuhat eurot aktsionäridele dividendideks ning teha eraldis reservkapitali summas 315 tuhat eurot.

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Capital OÜ	598 013	14,16%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	431 992	10,23%
Hoiukonto OÜ	430 211	10,19%

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2019	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,05%
Juhatuselise liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	11 293	0,27%
Juhatuselise Tõnu Uustalu	12 031	0,28%
Juhatuselise liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 046	0,05%
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	598 013	14,16%
Nõukogu liige Olav Miil	32 312	0,77%
Nõukogu liige Siive Penu	1 282	0,03%

18 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	18 352	13 990
Potentsiaalne tulumaksukohustus	3 670	2 798
Dividendidena on võimalik välja maksta	14 682	11 192

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019 ning 31.12.2018. Potentsiaalse tulumaksukohustuse arvutamisel on nii 31.12.2019 kui ka 31.12.2018 seisuga rakendatud maksumäär 20/80.

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.

19 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-It 2019. aasta jooksul valitsemisteenust summas 702 tuhat eurot (2018: 632 tuhat eurot), (vt lisa 8). Lisaks perioodilisele valitsemisteenusele arvestas Kontsern fondivalitsejale 2019. aastal edukustasu summas 479 tuhat eurot (2018: 46 tuhat eurot).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei otnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2019. ega 2018. aasta jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2019 kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 278 tuhande euro ulatuses (2018: 229 tuhande euro ulatuses). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2019. ega ka 2018. 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.

20 Bilansipäevajärgsed sündmused

Ühinemine EFTEN Kinnisvarafond AS-ga

Bilansipäevajärgselt, 14.01.2020 sõlmisid EFTEN Real Estate Fund III AS (ühendav fond) ja EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav fond) ühinemislepingu. Ühinemise bilansipäev on 01.04.2020, s.t sellest päevast alates kajastatakse EFTEN Kinnisvarafond AS varasid, kohustusi, omakapitali, tulusid ja kulusid EFTEN Real Estate Fund III AS-i aruannetes. Ühinemise eeltingimuseks on muuhulgas mõlema fondi aktsionäride üldkoosolekute heakskiitev otsus.

Ühinevate fondide juhatuste hinnangul on laiem turusementiment kinnisvarainvesteeringute osas positiivne. Ühinemisel tekib üle 350 miljoni euro suuruse varade mahuga fond, kuhu kuulub kokku 29 ärihoonet üle Balti riikide. Ühinemisega suureneb varade hajutus ning vähenevad üksikinvesteeringu osakaal ja sellest tulenevad riskid nii ühinevatele fondidele kui nende investoritele (aktsionäridele). Ühinemise käigus EFTEN Real Estate Fund III AS-i investeerimisstrateegiat ega riskiprofiili ei muudeta.

Ühinemise läbiviimiseks viiakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i poolt läbi EFTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele suunatud aktsiaemissioon, mille maht arvutatakse tulenevalt EFTEN Kinnisvarafond AS-i EPRA puhasväärtusest seisuga 31.03.2020. Aktsiate eest tasuvad EFTEN Kinnisvarafondi aktsionärid mitterahalise sissেমaksena aktsiate asendussuhte alusel. Aktsiate asendussuhte arvutatakse, jagades EFTEN Kinnisvarafondi AS EPRA puhasväärtuse aktsia kohta EFTEN Real Estate Fund III AS EPRA puhasväärtusega aktsia kohta.

Kahe ärihoone omandamine Lätis

13.01.2020 allkirjastas EFTEN Real Estate Fund III AS võlaõiguslikud ostulepingud kahe ettevõtte soetamiseks Lätis, kellele kuuluvad Riia lennujaama territooriumil asuv AirBalticu peakorterit büroohoone ning Riia külje all Ķekavas asuv tootmis- ja laohoone. AirBalticu peahoone renoveeriti täielikult 2016. aastal ning praegune üürileping kestab aastani 2026. Ķekavas oleva tootmis- ja laohoone suurimad rentnikud on Fristads Kansas Production SIA ning Forans SIA. Kahe hoone omandamise kogusumma on 15,8 miljonit eurot, millest 7,2 miljonit eurot finantseerivad Swedbank ja Luminor.

21 Emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded

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.

Emaettevõtte kasumiaruanne ja muu koondkasumiaruanne

	2019	2018
€ tuhandetes		
Üldhalduskulud	-622	-147
Kasum tütarettevõtetest	8 311	6 367
Finantstulud	71	81
Finantskulud	-23	0
Kasum enne tulumaksu	7 737	6 301
Aruandeaasta puhaskasum	7 737	6 301
Aruandeaasta koondkasum kokku	7 737	6 301

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

	31.12.2019	31.12.2018
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	8 440	489
Lühiajalised hoiused	6 000	0
Nõuded ja viitlaekumised	377	740
Käibevara kokku	14 817	1 229
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	53 628	46 808
Pikaajalised nõuded	3 209	2 513
Põhivara kokku	56 837	49 321
VARAD KOKKU	71 654	50 550
Võlad ja ettemaksed	482	55
Lühiajalised kohustused kokku	482	55
Kohustused kokku	482	55
Aktsiakapital	42 225	32 225
Ülekurs	9 658	3 658
Kohustuslik reservkapital	936	621
Jaotamata kasum	18 353	13 991
Omakapital kokku	71 172	50 495
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	71 654	50 550

Emaettevõtte omakapitali aruanne

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
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
Aktsiate emiteerimine	10 000	6 000	315	-315	16 000
Dividendide maksmine	0	0	0	-3 061	-3 061
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	7 737	7 737
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 353	71 172

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

	31.12.2019	31.12.2018
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	71 172	50 495
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-53 628	-46 808
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	53 628	46 808
Kokku	71 172	50 495

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2019	2018
€ tuhandetes		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	7 737	6 301
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	-48	-81
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-5 250	-4 177
Saadud dividendid	-3 061	-2 191
Korrigeerimine kokku	-8 359	-6 449
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-622	-148
Muu äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	405	-1
Rahavood äritegevusest kokku	-217	-149
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-1 570	-5 087
Muutus lühiajalistes hoiustes	-6 000	0
Antud laenud	-240	-2 007
Antud laenude tagasimaksed	0	3 125
Saadud dividendid	3 061	2 191
Saadud intressid	1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-4 748	-1 778
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 760	0
Saadud laenude tagasimaksed	-2 760	0
Makstud intressid	-23	0
Makstud dividendid	-3 061	-2 191
Aktsiate emiteerimine	16 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	12 916	-2 191
RAHAVOOD KOKKU	7 951	-4 118
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	489	4 607
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 951	-4 118
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 440	489

Juhatus deklaratatsioon konsolideeritud 2019. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud EFTEN Real Estate Fund III AS tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta kohta.

Juhatus kinnitab, et EFTEN Real Estate Fund III AS tegevusaruanne ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate emaettevõtte ja Kontserni kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja tulemustest vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sisaldab peamiste riskide kirjeldust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatus liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

Juhatus liige



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 olulistest osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 Kontserni nõukogule 21. veebruaril 2020 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- 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 olulisi arvestuspõhimõtteid 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

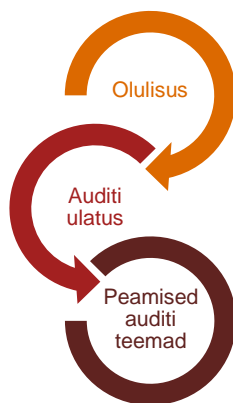
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused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

Meie poolt 2019. aasta jooksul Kontsernile osutatud auditivälised teenused on avalikustatud Hea ühingujuhtimise tava aruandes ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 8.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Auditi olulisus Kontserni tasandil on 1 328 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% kontserni varadest.

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

- 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 kvalitatiiivsete 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 auditi olulisus 1 328 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.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Täiendav info on toodud lisas 2.2 "Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest" ja lisas 13 "Kinnisvarainvesteeringud".

Seisuga 31. detsember 2019 oli Kontsernis õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 113 miljonit eurot ning nendega seotud ümberhindluse kasumit 2019. aasta kasumiaruandes summas 3,1 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 väliste 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 tunnustust, 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 lisa 13 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 Tánassilma OÜ, EFTEN Laagri OÜ, EFTEN Tähesaju tee OÜ, EFTEN Autokeskus OÜ (endise nimega EFTEN Kolmas OÜ) ja EFTEN Seljaku OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Saules Miestas UAB ja EFTEN Krustpils SIA osas tütarettevõtete audiitorite poolt, lähtudes meie instruktsioonidest. 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. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja hea ühingujuhtimise tava aruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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 auditiprotseduurid 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, väaresitiste 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 infore, 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 kolmas 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

21. veebruar 2020

Kasumi jaotamise ettepanek

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku jagada 2019. aasta kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2019	18 351 597
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	386 852
Dividendide jaotamine	3 464 939
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	14 499 806

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Nõukogu liikmete allkirjad aastaaruandele

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud aastaaruande, mis koosneb tegevusaruandest, hea ühingujuhtimise tava aruandest ja konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruande ning kasumi jaotamise ettepaneku läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

21. veebruar 2020

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2019	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah