

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2016

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 01.01.2016

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	12
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	13
1 Üldine informatsioon	13
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	13
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	14
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	15
3 Tütarettevõtted	21
4 Segmendiaruandlus	22
5 Müügitulu	23
6 Müüdid teenuste kulud	23
7 Turustuskulud	23
8 Üldhalduskulud	24
9 Muud äritulud ja muud ärikulud	24
10 Finantskulud	24
11 Tulumaks	24
12 Raha ja raha ekvivalendid	25
13 Nõuded ja viitlaekumised	25
14 Materiaalne põhivara	26
15 Kinnisvarainvesteeringud	26
16 Laenukohustused	29
17 Võlad ja ettemaksud	30
18 Edukustasu kohustus	31
19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	31
20 Aktsiakapital	36
21 Tingimuslikud kohustused	37
22 Tehingud seotud osapooltega	37
23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	38
24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	38
25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	39
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	40
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	41
Kasumi jaotamise ettepanek	44
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele	45
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	46

TEGEVUSARUANNE

Fondijuhi kommentaar

2016. aasta oli fondi teine tegevusaasta. Aruandeperioodi tähtsamad majandussündmused olid 2016. aasta aprillis korraldatud aktsiaemissioon ning nelja uue ärikinnisvara-investeeringu tegemine. Aktsiaemissiooni käigus pakuti kokku 1 miljon uut EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiat, hinnaga 11,0378 euro ühe aktsia eest. Emissioon oli edukas ning emissioon märgiti 1,35-kordselt üle. Kaasatud omavahendite eest finantseeriti kolme DSV logistikakontsernile kuulunud logistikakeskuse ostmist. Tegemist oli ost-tagasiüürimine tüüpi tehinguga, kus DSV müüs ettevõttele kuulunud kolm logistikakeskust Tallinnas, Riias ning Vilniuses, jäädes hoonetesse üürnikuks pikaajalise üürilepingu alusel. Lisaks omandas fond 2016. aasta oktoobris L3 büroohoone Vilniuses. Kokku moodustasid fondi investeeringud 2016. aastal 34,5 miljonit eurot.

2015. aastal tegi fond kaks investeeringut Leedus, soetades Saules Miestas'e kaubanduskeskuse Šiauliais ning Olonu büroohoone Vilniuses. Mõlemad varasemad investeeringud toimusid 2016. aastal vastavalt juhtkonna ootustele. Saules Miestas kaubanduskeskus isegi ületas ootusi – aastane üüritulo oli 5% kõrgem eelarves planeeritud.

2017. aastal on plaanis ulatuslikult uuendada Saules Miestase välisfassaadi ning alustada ehitustegevusega DSV Riia logistikakeskuse laiendamiseks. Kuna kogu fondi aktsiakapital on aruande koostamise hetkel projektidesse investeeritud, plaanib EFTEN Real Estate Fund III AS viia 2017. aasta kevadel läbi oma kolmanda aktsiaemissiooni, et finantseerida fondi edasist kasvu.



Saules Miestas kaubanduskeskus Šiauliais

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2016. aasta müügitulu oli 5,333 miljonit eurot, kasvades aastaga 3,5 korda. Kontserni kasum enne kinnisvarainvesteeringute ümberhindluseid (s.h edukustasu reservi muutust), amortisatsioonikulu ning finantstulusid/-kulusid ja tulumaksukulu (EBITDA) oli 2016. aastal kokku 3,925 miljonit eurot (2015: 1,000 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4,349 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2015. aastaga 2,9 korda.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2016. aastal 97% (2015: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) 2016. aastal kõigest 3% (2015: sama) müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2016. aastal müügitulust 26,9%. 2015. aasta sama näitaja jäi 33,7% tasemele.

	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ miljonites</i>		
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	5,333	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,591	-0,204
Intressikulud ja intressitulud	-0,659	-0,197
Neto üüritulu miinus finantskulud	4,083	1,107
Valitsemistasud	-0,344	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,499	-0,220
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasukohustuse muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	3,240	0,802

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2016 77,233 miljonit eurot (31.12.2015: 38,897 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 73,539 miljonit eurot (31.12.2015: 36,506 miljonit eurot).

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ miljonites</i>		
Kinnisvarainvesteeringud	73,539	36,506
Muud pikaajalised varad	0,058	0,080
Käibevara, v.a raha	0,444	0,327
Netovõlg	-43,721	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	30,320	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	12,7112	11,0772

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsia puhasväärtus kasvas aastaga 15% tulenevalt äritegevuse kasumi kasvust, madalatest intressimääradest ning efektiivsest kuljuhtimisest. 2016. aastal maksti dividende 2015. aasta kasumist kogusummas 411 tuhat eurot. Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi NAV 2016. aastal kasvanud 16,3%. Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) oli 2016. aastal 22,5% (2015: 21,5%). Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2016. aastal sõlmis Kontsern seoses uute kinnisvarainvesteeringute soetamisega uusi laenulepinguid kogusummas 23,225 miljonit eurot. Kõikide uute laenulepingute intressimäär on fikseeritud ning jääb vahemikku 1,55%-1,9%. Lisaks sõlmis Kontsern 2016. aastal intressivahetuslepingu, nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORI tasemel 0,35%. Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 2023. aastal, kusjuures intressivahetuslepingu kvartaalseid makseid hakatakse tegema 2018. aasta kevadel. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni laenuportfellist intressivahetuslepinguga kaetud 34,7%.

Kontserni laenulepingute keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on aasta lõpu seisuga 1,67% (2015: 1,75%) ning LTV (Loan to Value) 58% (2015: 57%).

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto) dividendideks. 2016. aastal maksis EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele (neto)dividende 411 tuhat eurot, s.o 3% aktsiate nominaalväärtusest. Fondi juhatus teeb 2017. aastal aktsionäridele ettepaneku jagada 2016. aasta kasumist (neto)dividendideks 1,5 miljonit eurot, mis 2016. aasta lõpuks sissemakstud aktsiakapitali kohta on 6,3%.

Aruandeperioodi kohta	31.12.2016	31.12.2015
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	19,0	19,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	7,5	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	22,5	21,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,1	2,8

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2016. aasta lõpu seisuga on Kontsernil 6 (2015: 2) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 73,5 miljonit eurot ning soetusmaksumus 69,7 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 40%; 1 investeering
- büroopinnad 25%; 2 investeeringut
- logistikapinnad 35%; 3 investeeringut

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2016	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastas (€ tuhandetes)	Täituvus, %
DSV Tallinn	100	16 014	977	100
DSV Riia	100	5 398	417	100
DSV Vilnius	100	11 687	671	100
Logistika kokku		33 099	2 065	100
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	19 881	2 801	95
Kaubandus kokku		19 881	2 801	95
Ulonu büroohoone	100	5 174	704	100
L3 büroohoone	100	6 151	741	100
Büroo kokku		11 325	1 445	100



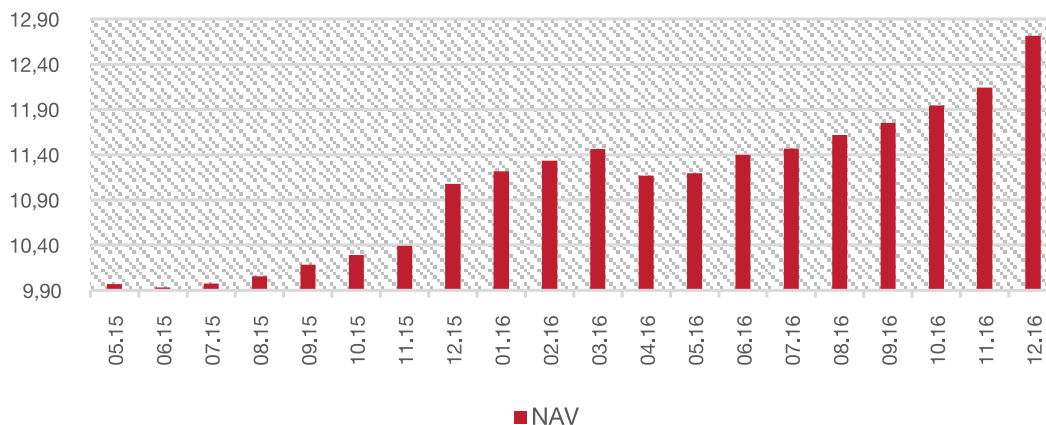
DSV logistikakeskus Tallinnas

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,7 (2015: 2,8) aastat ning seisuga 31.12.2016 on Kontsernil kokku 130 (2015: 141) üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 57% moodustab 15 kliendi lepingujärgne tulu.

Klient	% konsolideeritud müügitulust
DSV Transport AS	15,7%
DSV Transport UAB	10,8%
RIMI Lietuva, UAB	7,4%
DSV Transport SIA	6,7%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	3,9%
Synergium UAB	1,5%
LPP Lithuania, UAB	1,4%
Drogas, UAB	1,3%
Eurovaistine, UAB	1,3%
GD Bonum Publicum	1,2%
Panevėžio statybos trestas UAB	1,2%
New Yorker Lietuva, UAB	1,2%
Topo grupe, UAB	1,2%
SBA koncernas	1,2%
Amber food, UAB	1,0%
Ülejäänud	43,0%

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2016 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 24,891 miljonit eurot (31.12.2015: 13,853 miljonit eurot). Aktsiate arv seisuga 31.12.2016 oli 2 385 263 tükki (31.12.2015: 1 385 263 tükki).



Seisuga 31.12.2016 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-i üks üle 10%-lise osalusega aktsionär – Altius Energia OÜ, kellele kuulus ettevõttest 14,2%.

Väljavaated 2017.aastale

2017. aastal võib prognoosida kinnisvaraturu jätkuvat kasvu, mida eelkõige toetavad madalad intressimäärad ja palgakasvust tingitud sisetarbimise kasv. Kui USA keskpang on asunud intressimäärasid tõstma, siis Euroopas ei ole 2017. aastal intressimäärade tõusu oodata. Oluline muutus võrreldes aasta varasemaga on inflatsiooni naasmine. Tänu madalate energiakandjate hindade baasefekti kadumisele oli Eestis 2017. aasta jaanuaris aastane tarbijahindade kallinemine 2,7%. Arvestades asjaolu, et äripindade üürimäärad on reeglina indekseeritud inflatsiooniga, loob see võimaluse üürimäärade tõusuks. Vastujõuna mõjutab üürimäärade kasvu oluline uute äripindade pakkumise suurenemine sisuliselt igas ärisegmendis ja igas Balti riigi pealinnas. Kahe teguri koosmõjul on prognoositav üürhindade külgsuunaline liikumine. Tänu uute äripindade pakkumisele on turu keskmised vakantsuse määrad kasvamas.

2016. aasta Balti ärikinnisvara investeeringute turu kogumaht oli 1,17 miljardit eurot, mis jääb madalamaks võrreldes 2015. aastaga, kus turumaht oli 1,4 miljardi eurot. Kui möödunud aastal olid EFTEN Capitali poolt juhitavad fondid Balti ärikinnisvaraturu liidrid oma 140 miljoni euro suuruse tehingute üldmahuga, siis 2017. aastal prognoosime oluliselt madalamat investeerimistempot. Põhjuseks on järjest langevad tootlusmäärad, kus on raske leida sobiva riski / tulu profiiliga uusi investeerimisobjekte. Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on kordades madalam kui Põhjas. Seda põhjusel, et välismaine institutsionaalne kapital on turult pigem lahkumas kui tegemas uusi investeeringuid.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i investeerimisperiood kestab kuni 2018. aastani (3 aastat alates fondi algusest). Järgmisel aastal on kavas fond noteerida Tallinna börsil. Fond plaanib 2017. aasta aprillis läbi viia täiendava aktsiaemissiooni uute projektide omakapitali finantseerimiseks. Kuna Balti ärikinnisvara hinnatase on tõusnud alates fondi alustamisest märkimisväärselt kõrgemaks, ei plaani fond suuremahulist aktsiaemissiooni. Pigem jääb emissiooni maht madalamaks, et viia lõpuni olemasolevad arendustegevused ning soetada paar uut kinnisvarainvesteeringut. Olemasoleva portfelli arendustegevuse põhifookuses on Riia DSV hoone ümberehituse alustamine ning Saules Miestase fassaadi kapitaalremont.

Juhtimine

25.04.2016 toimus EFTEN Real Estate Fund III aktsionäride korraline koosolek, mille käigus kinnitati 2015. majandusaasta aruanne ja otsustati maksta netodividende 411 tuhat eurot. Erakorralisi üldkoosolekuid 2016. aastal ei toimunud.

2016. aastal korraldati teine fondi aktsiate avalik pakkumine, mille käigus otsustati emiteerida 1 000 000 uut 10 eurose nimiväärtusega lihtaktsiat. Aktsiate pakkumishind oli 11,0378 eurot. Märkimisperioodil (30.03. – 15.04.2016) märgiti 1 353 130 aktsiat ehk emissioon märgiti üle 1,35 kordselt. Seejärel määras fondi nõukogu 19.04.2016 aktsiate jaotuse ja tühistati 353 130 liigmärgitud aktsiat. Emissiooni järgselt on fondi uus aktsiakapital 23 852 630 eurot.

Fondi juhtimises, sh nõukogu ja juhatuse liikmete osas muudatusi 2016. aastal ei toimunud. Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil ning fondi juhatuse liikmed on Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeeringute juht).

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Müügitulu	4,5	5 333	1 508
Müüdüd teenuste kulu	6	-178	-46
Brutokasum		5 155	1 462
Turustuskulud	7	-413	-158
Üldhalduskulud	8	-1 313	-585
Muud äritulud	9	2 520	1 398
Muud ärikulud	9	-163	0
Ärikasum	4	5 786	2 117
Finantstulud		1	0
Finantskulud	10	-659	-197
Kasum enne tulumaksu		5 128	1 920
Tulumaksukulu	11	-779	-428
Aruandeaasta koondkasum kokku		4 349	1 492

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	12	3 192	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	13	411	295
Ettemakstud kulud		33	32
Käibevara kokku		3 636	2 311
Pikaajalised nõuded	13	17	0
Kinnisvarainvesteeringud	4,15	73 539	36 506
Materiaalne põhivara	14	37	75
Immateriaalne põhivara		5	5
Põhivara kokku		73 598	36 586
VARAD KOKKU		77 234	38 897
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	16	1 948	884
Tuletisinstrumendid	19	137	0
Võlad ja ettemaksud	17	619	400
Lühiajalised kohustused kokku		2 704	1 284
Laenukohustused	16	40 719	19 845
Muud pikaajalised võlad	17	383	378
Edukustasu kohustus	18	760	280
Edasilükkunud tulumaksukohustus	11	2 348	1 764
Pikaajalised kohustused kokku		44 210	22 267
Kohustused kokku		46 913	23 551
Aktsiakapital	20	23 853	13 853
Ülekurss	20	1 038	0
Kohustuslik reservkapital	20	75	0
Jaotamata kasum	21	5 355	1 492
Omakapital kokku		30 321	15 345
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		77 234	38 897

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Puhaskasum		4 349	1 492
<i>Korrigeerimised:</i>			
Finantstulud		-1	0
Finantskulud	10	659	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	15	-2 356	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	8	469	280
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14	26	1
Tulumaksukulu	11	779	428
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-424	-492
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		3 925	1 000
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	13,17	-115	-28
Rahavood äritegevusest kokku		3 810	972
Materiaalse põhivara soetus		-12	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	15	-34 677	-211
Tütarettevõtete soetus	3	38	-20 466
Saadud intressid		1	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-34 650	-20 677
Saadud laenud	16	23 225	20 923
Laenude tagasimaksud refinantseerimisel	16	0	-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	16	-1 248	-162
Makstud intressid		-556	-200
Aktsiate emiteerimine	20	11 038	13 853
Makstud dividendid	19	-411	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		32 048	21 689
RAHAVOOD KOKKU		1 208	1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10	1 984	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 208	1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10	3 192	1 984

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 06.05.2015	0	0	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	0	0	13 853
Tehingud omanikega kokku	13 853	0	0	0	13 853
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	1 492	1 492
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	1 492	1 492
Saldo 31.12.2015	13 853	0	0	1 492	15 345
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Makstud dividendid	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
Tehingud omanikega kokku	10 000	1 038	75	-486	10 627
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 349	4 349
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	4 349	4 349
Saldo 31.12.2016	23 853	1 038	75	5 355	30 321

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 19 ja 20.

Lisad lehekülgedel 13-40 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

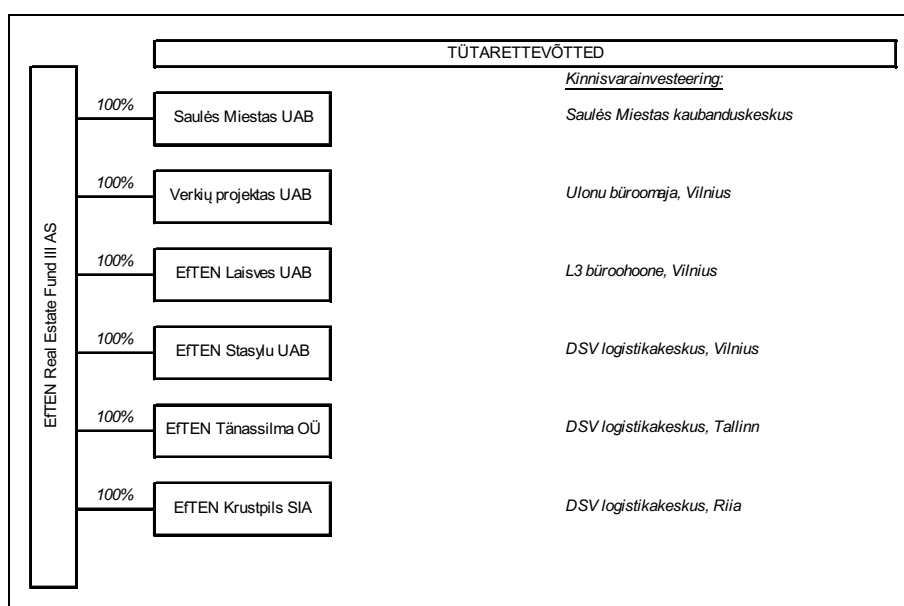
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. veebruaril 2017. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

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

EFTEN Real Estate Fund III AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2016 on järgmine (vt ka lisa 3):



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

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

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

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

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

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

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

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

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

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

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

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

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

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle

12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

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

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

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

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

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

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 üüri riskitasemest. Võttes arvesse muutuseid Balti riikide ärikinnisvaraturul ja soodsaid finantseerimistingimusi on diskontomäärad võrreldes 2015. aastaga alanenud, jäädes sõltuvalt objekti asukohast ja kvaliteedist vahemikku 7,9% kuni 8,6% (2015: 8,6% kuni 10,2%). Samuti on 2016. aastal võrreldes aasta varasemaga veidi vähenenud väljumistootlikkused, olles nüüd tasemel 7,5%-8,5% (2015: 7,75%-9%).

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

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

2.2.3 Investeerimisettevõtte

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

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund III AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernil 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 muutuval kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

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

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

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

Segmentiaruandlus

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

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

Kontserni kolm ärisegmenti geograafilist segmenti on toodud alljärgnevas tabelis:

Ärisegment / riik	Eesti	Läti	Leedu
Büroopinnad	-	-	Ulonu büroohoone, Vilnius L3 büroohoone, Vilnius
Lao- ja tootmispinnad	DSV logistikakeskus, Tallinn	DSV logistikakeskus, Riia	DSV logistikakeskus, Vilnius
Kaubanduspinnad	-	-	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 24) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

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

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

Kontsernil on 2016. ja 2015. aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

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

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

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

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

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituludid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskuludid. 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 õiglase väärtuse ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

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

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

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

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

Edukustasukohustus

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonid 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).

Läti ja Leedu tütarettevõtted

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

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

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.2016	31.12.2015
Emaettevõtte				
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti			
Tütarettevõtted				
Saules Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saules Miestas	100	100
Verkiu projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	100	-
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV Logistikakeskus, Vilnius	100	-
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	100	-
EFTEN Krustpils SIA (endine EFTEN Maritim SIA)	Läti	DSV logistikakeskus, Rīa	100	100

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

01.08.2015 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Saules Miestas UAB (endine nimi: Titvesta UAB). EFTEN Real Estate Fund III AS maksis tütarettevõtte soetuse eest müüjale koos endiste omaniklaenude tagasimaksega 15 922 tuhat eurot. Tütarettevõtte kontol oli soetuse hetkel raha 576 tuhat eurot. 01.12.2015 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Leedus Verkiu Projektas UAB, makstes osaluse eest koos endiste omaniklaenude ülevõtmisega 5 577 tuhat eurot. Ettevõtte ostubilanss auditeeriti tehingu järgselt ning auditeerimise tulemusel vähenes ostuhind 38 tuhande euro võrra. Ostuhinna vähenemise eest tasus müüja 2016. aasta jaanuaris.

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

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

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

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

4 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Allokeerimata		Kokku	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>										
Müügitulu (lisa 5), s.h	835	61	952	0	3 545	1 446	0	0	5 333	1 508
Eesti	0	0	415	0	0	0	0	0	415	0
Läti	0	0	181	0	0	0	0	0	181	0
Leedu	835	61	356	0	3 545	1 446	0	0	4 737	1 508
Äritegevuse netotulu, s.h	794	58	935	0	3 013	1 246	0	0	4 742	1 304
Eesti	0	0	415	0	0	0	0	0	415	0
Läti	0	0	181	0	0	0	0	0	181	0
Leedu	794	58	339	0	3 013	1 246	0	0	4 146	1 304
Ärikasum, s.h	1 879	49	1 040	0	2 953	2 168	-85	-99	5 786	2 117
Eesti	0	0	715	0	0	0	-85	-99	630	-99
Läti	0	0	59	0	0	0	0	0	59	0
Leedu	1 879	49	266	0	2 953	2 168	0	0	5 097	2 217
EBITDA, s.h	707	49	817	0	2 486	1 050	-85	0	3 925	1 099
Eesti			361	0	0	0	-85	0	276	0
Läti			149	0	0	0	0	0	149	0
Leedu	707	49	306	0	2 486	1 050	0	0	3 500	1 099
Ärikasum									5 786	2 117
Neto finantskulu									-659	-197
Kasum ette tulumaksukulu									5 127	1 920
Tulumaksukulu (lisa 11)									-778	-428
ARUANDEAASTA PUHASKASUM									4 349	1 492

SEGMENTI VARAD

	Büroo		Logistika		Kaubandus		Kokku	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<i>€ tuhandetes</i>								
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)								
Eesti	0	0	12 670	0	0	0	12 670	0
Läti	0	0	5 049	0	0	0	5 049	0
Leedu	18 060	8 000	8 420	0	29 340	28 506	55 820	36 506
Kinnisvarainvesteeringud kokku	18 060	8 000	26 139	0	29 340	28 506	73 539	36 506
Muud pikaajalised varad							58	80
Netovõlg							-43 721	-21 568
Muud lühiajalised varad							444	327
NETOVARA							30 320	15 345

2016. ja 2015. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Transport AS ning DSV Transport UAB, omades vastavalt 15,7% ja 10,8% Kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 10%.

5 Müügitulu

Tegevusalad	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüritulu büroopindadelt	826	58
Üüritulu kaubanduspindadelt	2 870	1 151
Üüritulu lao- ja logistikapindadelt	934	0
Muud müügitulud	703	299
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 4, 15)	5 333	1 508

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Eesti	415	0
Läti	181	0
Leedu	4 737	1 508
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku	5 333	1 508

6 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-6	0
Vara kindlustus	-16	-9
Maamaks ja kinnisvaramaks	-119	-35
Palgakulud, s.h maksud	0	-2
Muud müüdnud teenuste kulud	-32	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-5	0
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 15)	-178	-46

7 Turustuskulud

	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-1	0
Reklaam, reklaamüritused	-412	-158
Turustuskulud kokku	-413	-158

8 Üldhalduskulud

	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 22)	-344	-85
Bürookulud	-41	-6
Palgakulud, s.h maksud	-242	-70
Konsultatsioonikulud	-130	-115
Depositooriumi kulud	-32	-2
Edukustasukohustuse muutus (lisa 18)	-469	-280
Muud üldhalduskulud	-29	-26
Amortisatsioonikulud (lisa 14)	-26	-1
Üldhalduskulud kokku	-1 313	-585

9 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	2 519	1 398
Muud tulud	1	0
Muud äritulud kokku	2 520	1 398

Muud ärikulud	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 15)	-163	0
Muud ärikulud kokku	-163	0

10 Finantskulud

Finantskulud	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Intressikulud laenuidelt	-522	-177
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 19)	-137	0
Muud finantskulud	0	-20
Finantskulud kokku	-659	-197

11 Tulumaks

	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Tulumaksukulu	-329	-76
Edasilükkunud tulumaksukulu	-450	-352
Tulumaksukulu kokku	-779	-428

Kogu tulumaksukulu 2016. ja 2015. aastal on seotud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 31.12.2016 edasilükkunud tulumaksukohustus seoses Leedus ja Lätis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasumiga summas 2 348 tuhat eurot (31.12.2015: 1 764 tuhat eurot) ning edasilükkunud tulumaksunõue summas 17 tuhat eurot (31.12.2015: ei olnud). Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil.

Algsaldo 06.05.2015	0
Lisandumised äriühendustest ja tütarettevõtte soetustest	1 697
Muud muutused	-285
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2015. aastal	352
Saldo 31.12.2015	1 764
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2016. aastal	434
Eeldatav tulumaksukulu	97
Muud muutused	53
Saldo 31.12.2016	2 348

12 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	3 180	1 976
Sularaha	12	8
Raha ja raha ekvivalendid kokku (lisa 19)	3 192	1 984

13 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	329	300
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	329	254
Muud lühiajalised nõuded	0	37
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	37
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	81	3
Muud viitlaekumised	1	1
Viitlaekumised kokku	81	4
Nõuded kokku (lisa 19)	411	295

Pikaajalised nõuded

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Edasilükkunud tulumaksunõue	17	0
Pikaajalised nõuded kokku	17	0

14 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
<i>€ tuhandetes</i>			
Jääkväärtus 06.05.2015	0	0	0
Soetusmaksumus 06.05.2015	0	0	0
Akumuleeritud kulum 06.05.2015	0	0	0
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	57	19	76
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-1	0	-1
Jääkväärtus 31.12.2015	56	19	75
Soetusmaksumus 31.12.2015	57	19	76
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-1	0	-1
Soetused	12	0	12
Ümberklassifitseerimised	19	-19	0
Müügid ja likvideerimine	-26	0	-26
Amortisatsioonikulu (lisa 8)	-25	0	-25
Jääkväärtus 31.12.2016	36	0	36
Soetusmaksumus 31.12.2016	61	0	61
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	-26	0	-26

15 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2016 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2016	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	19881	2007	08.2015	27 285	29 340	38%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 687	2005	06.2016	8 470	8 420	11%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 228	12 670	16%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	5 398	2000	07.2016	5 161	5 049	7%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 591	9 230	12%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 174	2012	12.2015	8 000	8 830	11%
Kokku		64 304			69 735	73 539	95%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 4 'Segmendiaruandlus'.

2016. ja 2015. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 06.05.2015	0
Soetused äriühendustest (lisa 3)	34 896
Kapitaliseeritud parendused	211
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	1 398
Saldo seisuga 31.12.2015	36 506
Soetused	34 453
Kapitaliseeritud parendused	224
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	2 356
Saldo seisuga 31.12.2016	73 539

¹ Kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu 2016. aastal põhjustas olulises osas turutehingute kapitalisatsioonimäärade langus ning diskontomäärade langus tulenevalt madalatest intressimääradest.

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

31. detsembri seisuga või perioodi kohta	2016	06.05.15-31.12.15
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5)	4 630	1 209
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 6)	-178	-46
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	73 539	36 506

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

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
kuni 1 aasta	5 563	2 262
2-5 aastat	16 585	2 777
Üle 5 aasta	15 124	763
Kokku	37 272	5 802

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades, v.a büroopindade väärtus seisuga 31.12.2015, kus kasutati bilansipäevallähedast tehinguhinda (tehingupäeva ja bilansipäeva vahel ei toimunud kinnisvaraturul olulisi muutuseid). Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

2016. aastal:

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

2015. aastal:

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

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib **seisuga 31.12.2016** Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

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

Seisuga 31.12.2015

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele	Muutus diskontomääras				
				-0,5% 0,0% 0,5%				
€ tuhandetes				Õiglase väärtus				
Büroo	Üüritulu muutus +/- 10%	-658	704	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	8 534	8 365	8 200
					0,0%	8 161	8 000	7 843
					0,5%	7 831	7 678	7 528
Jaekaubandus	Üüritulu muutus +/- 10%	-2 529	2 721	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5%	30 305	29 707	29 124
					0,0%	29 076	28 506	27 951
					0,5%	27 984	27 439	26 908

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

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

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

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 19.

Seisuga 31.12.2015 olid Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Laenujäägi osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	14.08.20	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.20	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000	28,8%
Kokku		21 700	20 761				36 506	135,3%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	1 965	891
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-17	-7
Lühiajalised laenukohustused kokku	1 948	884

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 19)	42 667	20 730
sh. kohustuste lühiajaline osa	1 948	884
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	40 719	19 846
<i>Pangalaenud</i>	40 773	19 870
<i>Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud</i>	-54	-24

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	1 965	891
2-5 aastat	40 773	19 870

Laenukohustuste rahavood	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	20 730	0
Saadud pangalaenuid äriühendustel ning osaluste soetusel	0	12 724
Saadud pangalaenuid	23 225	20 923
Tagastatud pangalaenuid refinantseerimisel	0	-12 724
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-1 248	-162
Kapitaliseeritud lepingutasud	-51	-32
Diskonteeritud lepingutasude muutus	11	1
Saldo perioodi lõpus	42 667	20 730

17 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Muud võlad tarnijatele	177	217
Võlad tarnijatele kokku	177	217
Muud võlad	0	7
Muud võlad kokku	0	7
Käibemaks	117	38
Ettevõtte tulumaks	75	84
Üksikisiku tulumaks	5	2
Sotsiaalmaks	13	2
Maamaks, kinnisvaramaks	54	13
Maksuvõlad kokku	264	139
Võlad töövõtjatele	23	6
Üürnike tagatisrahad	137	0
Muud viitvõlad	11	1
Viitvõlad kokku	172	7
Saadud ostjate ettemaksed	6	10
Muud ettemakstud tulud	0	21
Ettemaksed kokku	6	31
Võlad ja ettemaksed kokku	619	400

Pikaajalised võlad

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	383	378
Muud pikaajalised võlad kokku	383	378

Võlgade kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisas 19.

18 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2016 arvestanud edukustasu kohustust summas 760 tuhat eurot (31.12.2015: 280 tuhat eurot).

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 8).

19 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees. Kontserni finantskulude kohta on toodud lisainformatsioon aruande lisa 10.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid	13	3 192	1 984
Nõuded ostjate vastu	14	329	254
Finantsvarad kokku		3 522	2 238
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	16	42 667	20 730
Võlad tarnijatele	17	177	217
Üürnike tagatisrahad	17	520	379
Viitvõlad	17	34	7
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		43 398	21 333
Finantskohustused õiglases väärtuses			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		137	0
Finantskohustused õiglases väärtuses kokku		137	0
Finantskohustused kokku		43 535	21 333

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

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

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

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

Tururisk

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

Intressirisk

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

Seisuga 31.12.2016 on Kontserni laenulepingutest 49% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,70% kuni 1,8% pluss 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR) ning 51% laenulepingutest kannab fikseeritud intressi vahemikus 1,55% kuni 1,9%. Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 76% seotud intressimäärade vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on fikseeritud omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. 3-kuu Euribor kõikus 2016. aastal tasemel -0,319% kuni -0,132% (2015: -0,133% kuni 0,023%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 18,7 baaspunkti (2015: 11 baaspunkti). Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORI kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t negatiivse EURIBORI korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

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

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

Kontsern kajastab intressimäärade vahetuslepinguid *muutusega läbi kasumiaruande* põhimõttel. Intressimäärade vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 oli negatiivne summas 137 tuhat eurot (31.12.2015: 0 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:

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2016 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 58% (31.12.2015: 57%) ning võla kattekordaja 2,1 (2015: 2,8).

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

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

Seisuga 31.12.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	70	212	569	19 910	0	20 761
Intressimaksud	30	88	231	1 170	0	1 519
Võlad hankijatele	217	0	0	0	0	217
Üürnike tagatisrahad	0	1	6	328	45	380
Viitvõlad	7	0	0	0	0	7
Finantskohustused kokku	324	301	806	21 408	45	22 884

Käibekapitali aruanne

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 12)	3 192	1 984
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 13)	411	295
Ettemakstud kulud	33	32
Käibevara kokku	3 636	2 311
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 16)	-1 948	-884
Lühiajalised võlad ja ettemaksud (lisa 17)	-756	-400
Lühiajalised kohustused kokku	-2 704	-1 284
Käibekapital kokku	932	1 027

Kontserni käibekapital on seisuga 31.12.2016 932 tuhat eurot (31.12.2015: 1 027 tuhat eurot). Kontserni hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus tekkivate nõuete täitmiseks.

Krediidirisk

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

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeks 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Aegumata	287	218
Aegunud, s.h	42	82
<i>Kuni 30 päeva</i>	42	29
<i>30-60 päeva</i>	0	4
<i>Üle 60 päeva</i>	0	49
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	329	254

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	3 192	1 984
Nõuded ostjate vastu	329	254
Maksimaalse krediidirisk kokku	3 522	2 238

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

Reiting	Saldo 31.12.2016
A1	1 537
A1	1 633
Aa2	11

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 75% investeeritud omakapitali väärtusest. Oma esimese tegevusperioodi (mai-detsember 2015) kasumist jaotas EFTEN Real Estate Fund III AS dividende summas 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi sissemakstud aktsiakapitalist. 2016. aasta kasumist teeb EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse aktsionäridele ettepaneku jaotada dividendideks 1 500 tuhat eurot, mis on 6% fondi sissemakstud aktsiakapitalist.

Kapitalisatsiooni aruanne

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 16)	1 965	891
Tagamata lühiajalised kohustused (lisa 17)	739	393
Kokku lühiajalised kohustused	2 704	1 285
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 16)	40 773	19 870
Tagamata pikaajalised kohustused (lisa 17)	3 437	2 397
Kokku pikaajalised kohustused	44 210	22 267
Aktsiakapital ja ülekurs (lisa 20)	24 890	13 853
Reservid	75	0
Jaotamata kasum (lisa 21)	5 355	1 492
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	30 320	15 345
Kokku kohustused ja omakapital	77 234	38 897

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

Netovõla aruanne

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha (lisa 12)	3 192	1 984
Raha ekvivalendid	0	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0	0
Likviidsed varad kokku	3 192	1 984
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 16)	1 965	891
Lühiajalised pangalaenud	0	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0	0
Neto lühiajalised võlad	-1 228	-1 093
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 16)	40 773	19 870
Emiteeritud võlakirjad	0	0
Muud pikaajalised laenud	0	0
Pikaajalised võlad kokku	40 773	19 870
Netovõlad kokku	-42 001	-20 963

Õiglase väärtus

Kontserni õiglases väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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 31.12.2016 ega 31.12.2015 õiglases väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 15). Kõik Kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

20 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga oli 31.12.2016 23 853 tuhat eurot (31.12.2015: 13 853 tuhat eurot). Aktsiakapital koosnes 31.12.2016 seisuga 2 385 263 aktsiast (31.12.2015: 1 385 263 aktsiast) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2015: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

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

2015. aastal emiteeris EFTEN Real Estate Fund III AS 1 385 263 aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot üks aktsia. Aktsiakapitali sisse makseid moodustasid 2015. aastal kokku 13 853 tuhat eurot.

2016. aastal kandis EFTEN Real Estate Fund III AS 2015. aasta koondkasumist 5%, s.o 75 tuhat eurot, kohustuslikku reservkapitali.

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakasumi aruanne:

	2016	2015
Aruandeaasta puhaskasum, € tuhandetes	4 349	1 492
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	2 081 153	1 071 513
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,09	1,39

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne on toodud aruande lisa 26.

21 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2016	31.12.2015
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum	5 355	1 492
Potentsiaalne tulumaksukohustus	1 071	298
Dividendidena on võimalik välja maksta	4 284	1 194

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016 ning 31.12.2015.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

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

Läti ja Leedu

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

22 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2016. aastal valitsemisteenust summas 344 tuhat eurot (2015: 85 tuhat eurot), (vt lisa 8). EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2016. ega 2015. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2016. ja 2015. aastal üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 240 tuhande euro ulatuses (2015: 72 tuhande euro ulatuses). Lisaks tasusid Kontserni Läti ja Leedu tütarettevõttes 2016. aastal 2 tuhande euro ulatuses tööjõumaksud (2015: null eurot). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2016. ega ka 2015. aastal 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.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	2016	06.05.15-31.12.15
<i>€ tuhandetes</i>		
Üldhalduskulud	-85	-98
Ärikahjum	-85	-98
Kasum tütarettevõtetest	4 376	1 571
Finantstulud	61	21
Finantskuludkulud	-3	0
Kasum enne tulumaksu	4 349	1 494
Aruandeaasta koondkasum kokku	4 349	1 494

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	598	548
Nõuded ja viitlaekumised	162	824
Käibevara kokku	760	1 372
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	28 265	12 185
Pikaajalised nõuded	1 800	1 800
Põhivara kokku	30 065	13 985
VARAD KOKKU	30 825	15 357
Laenukohustused	500	0
Võlad	3	11
Lühiajalised kohustused kokku	503	11
Kohustused kokku	503	11
Aktiivkapital	23 853	13 853
Ülekurss	1 038	0
Kohustuslik reservkapital	75	0
Jaotamata kasum	5 356	1 493
Omakapital kokku	30 322	15 346
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	30 825	15 357

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2016	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	4 349	1 494
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Finantstulud ja -kulud	-58	-21
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-3 965	-1 571
Saadud dividendid	-411	0
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-86	-98
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-19	8
Rahavood äritegevusest kokku	-104	-90
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-12 114	-11 414
Antud laenud	-376	-1 800
Antud laenude tagasimaksud	307	0
Saadud dividendid	1 211	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-10 972	-13 214
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	500	0
Makstud dividendid	-411	0
Aktsiate emiteerimine	11 038	13 853
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	11 127	13 853
RAHAVOOD KOKKU	50	549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	548	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50	549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	598	548

26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 06.05.2015	0	0	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	0	0	13 853
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	1 493	1 493
Saldo 31.12.2015	13 853	0	0	1 493	15 346
Aktsiate emiteerimine	10 000	1 038	0	0	11 038
Dividendide maksmine	0	0	0	-411	-411
Eraldised reservkapitali	0	0	75	-75	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	4 349	4 349
Saldo 31.12.2016	23 853	1 038	75	5 356	30 322

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muutuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	31.12.2016	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	30 322	15 346
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-28 265	-12 985
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	28 263	12 983
Kokku	30 320	15 345



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Real Estate Fund III AS aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund III AS (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Oleme Ettevõttest/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.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, 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 infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;



- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

28. veebruar 2017

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016	5 355 000
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	218 000
Dividendide jaotamine	1 500 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	3 637 000

Vijar Arakas

Juhatuse liige

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

28. veebruar 2017. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EFTEN Real Estate Fund III AS 2016. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas

Nõukogu esimees

Siive Penu

Nõukogu liige

Sander Rebane

Nõukogu liige

Olav Miil

Nõukogu liige

Viljar Arakas

Juhatuse liige

Tõnu Uustalu

Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2016	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah