

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2015



EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 06.05.2015

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3	12 Nõuded ja viitlaekumised	21
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE		13 Materiaalne põhivara	21
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6	14 Kinnisvarainvesteeringud	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	6	15 Laenukohustused	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7	16 Võlad ja ettemaksed	24
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8	17 Edukustasu kohustus	24
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9	18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	25
1 Üldine informatsioon	10	19 Aktsiakapital	28
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	10	20 Tingimuslikud kohustused	28
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	10	21 Tehingud seotud osapooltega	28
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	12	22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	29
3 Tütarettevõtted	18	23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	29
4 Müügitulu	19	24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
5 Müüdüd teenuste kulud	19	25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
6 Turustuskulud	19	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	31
7 Üldhalduskulud	19	Kasumi jaotamise ettepanek	32
8 Muud äritulud	20	Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta majandusaasta aruandele	33
9 Finantskulud	20	Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	34
10 Tulumaks	20		
11 Raha ja raha ekvivalendid	20		

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EFTEN Real Estate Fund III AS asutati 6. mail 2015. aastal. Fond on esimene EFTEN Capital AS juhtimise all tegutsev kinnisvarainvesteeringutele spetsialiseerunud investeerimisfond, mille aktsiaid pakutakse muuhulgas ka jaeinvestoritele. Fond tegi 2015. aastal oma esimesed kaks kinnisvarainvesteeringut Leedus – Saules Miestas kaubanduskeskus soetati 2015. aasta augustis ning Ulonu büroohoone Vilniuses 2015. aasta lõpus.

EFTEN Real Estate Fund III AS'i esimese tegevusaasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 1,508 miljonit eurot ning puhaskasum samal perioodil oli 1,492 miljonit eurot. 2015. aastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 1,118 miljonit eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2015. aastal 97%, seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud 2015. aastal kokku kõigest 3% müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aastal müügitulust 33,7%.

	06.05.2015-31.12.2015
€ miljonites	
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,204
Intressikulud ja intressitulud	-0,197
Neto üüritulu miinus finantskulud	1,107
Valitsemistasud	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,219
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	0,802

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2015 summas 38,897 miljonit eurot, s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 36,506 miljonit eurot.

	31.12.2015
€ miljonites	
Kinnisvarainvesteeringud	36,506
Muud pikaajalised varad	0,080
Käibevara, v.a raha	0,327
Netovõlg	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	11,0772
Aktsiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	13,853
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	12,398
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	1,455

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

Aruandeperioodi kohta	31.12.2015
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)x100	19,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital1)x100	21,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,8

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

Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2015. aasta lõpu seisuga on Kontsernil kaks ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 36,506 miljonit eurot ning soetusmaksumus 35,107 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 78%; 1 investeering
- büroopinnad 22%; 1 investeering

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2015	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulo aastast (€ tuhandetes)	Täitvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus, aastates
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	20 693	2 754	89	3,0
Kaubandus kokku		20 693	2 754	89	
Ulonu büroohoone	100	5 174	693	100	2,3
Büroo kokku		5 174	693	100	

Saules Miestas



Kaubanduskeskus, mis asub Šiauliai linna südames, linna parimas asukohas. Hoones asub maakonna bussijaam, mis tagab keskuse kõrge külalastavuse.

Ulonu ärimaja



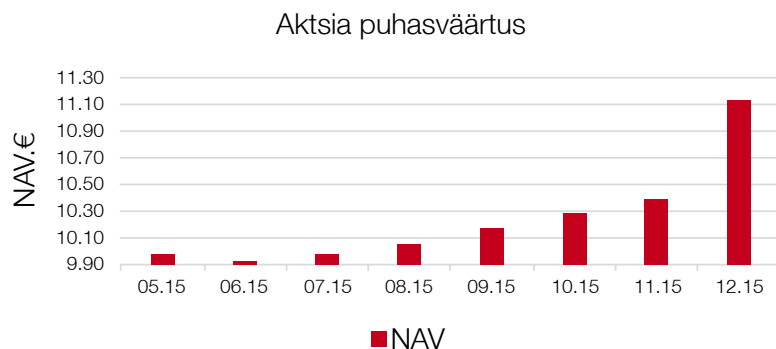
Ulonu ärimaja asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel. Uus hoone, mille arendaja on ehitanud esindushooneks.

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,8 aastat ning seisuga 31.12.2015 on Kontsernil kokku 245 üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 47,7% moodustab 14 kliendi lepingujärgne tulu.

Suurimad üürnikud	% konsolideeritud üüritulust
RIMI Lietuva, UAB	13,90%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	6,10%
PST Group	4,20%
LPP Lithuania, UAB	3,20%
UAB Synergium	2,80%
Drogas, UAB	2,40%
Eurovaistine, UAB	2,30%
New Yorker Lietuva, UAB	2,30%
Topo grupe, UAB	2,10%
Amber food, UAB	1,90%
SPORTLAND LT, UAB	1,90%
Baltika Lietuva, UAB	1,60%
UAB Columbus Lietuva	1,60%
Deichmann avalynė, UAB	1,50%
Ülejäänud	52,30%

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2015 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 13,853 miljonit euro ulatuses ning aktsiate arv seisuga 31.12.2015 oli 1 385 263 tükki.



Seisuga 31.12.2015 oli EFTEN Real Estate III AS-i üks üle 10%-lise osalusega aktsionär – Greatway OÜ, kellele kuulus ettevõttest 18,6%.

Väljavaated 2016. aastale

2016. aasta on alanud finantstrugudele väga raskelt. Peale detsembrikuist USA Federal Reserve'i 0,25% baasintressitõusu ollakse konsensusel, et edasised intressitõstmised on hetkel välistatud ning halva makromajandusliku fooni taustal võib FED oma toonase otsuse ringi vaadata. See on ühtlasi lükanud kaugesse tulevikku intressi baasmäärade tõusu ootused ka Euroopas. Antud teadmisele tuginedes võib eeldada ekspansiivse rahapoliitika jätku pigem kauem kui seda arvati eelmise aasta keskel. Madala intressikeskkonna jätkumine omab otsust mõju ärikinnisvarale, kus võib eeldada edasist tootlusmäärade langust. Balti riikide suhteliselt kõrged tootlusmäärad võrreldes Kesk- ja Ida-Euroopa peamiste keskustega, meelitavad siia regiooni uusi investoreid.

Balti riikides tehti mullu ärikinnisvarainvesteeringuid 1,2 miljardi euro väärtuses. Sellega ületati ka enne kriisi, 2007. aasta, tase kui kogu investeeringute maht oli 1,0 miljard eurot. 2016. aastal võib eeldada taaskordse rekordmäära ületamist, kuid samas jääb Balti ärikinnisvaraturg jätkuval kordades ebalikviidsemeks kui Skandinaavia arenenud kinnisvaraturud. Ärikinnisvara väärtuse kasvu panustab, eelkõige tänu uute investorite lisandumise, jätkuv tootlusmäärade langus. Üüritasemete tõus on pigem marginaalne, kuna uute äripindade nõudlus ja pakkumine on suures piiris tasakaalus. Balti riikide lõikes eksisteerib

teatud anomaalaid, nagu näiteks lisanduv uute kaubanduspindade maht Tallinnas või uute büroopindade maht Vilniuses, kuid suures piiris on erisegementide lõikes nõudlus ja pakkumine suhteliselt hästi tasakaalus.

Eeldades tänase julgeolekuolukorra jätkuvat püsimist ning uute makromajanduslike vapustuste puudumist, tuleb 2016. aasta ärikinnisvarasektorile soodne.

Juhtimine

EFTEN Real Estate Fund III AS asutati 06.05.2015 ning kanti Äriregistrisse 10.06.2015. Asutamise kooskõlastas Finantsinspeksioon oma otsusega 04.06.2015.

11.06.2015. aastal otsustasid aktsionärid kinnitada põhikirja uue redaktsiooni ja suurendada aktsiakapitali uute aktsiate emiteerimise teel. Põhikirja muudatused ja aktsiate avaliku pakkumise prospekt kooskõlastati Finantsinspeksioonis. Aktsiate avalik pakkumine toimus 15.06-03.07.2015.

Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. Nõukogu võttis vastu otsuseid kokku neljal korral. Vastavalt põhikirjale on nõukogu pädevuses muuhulgas eelarve kinnitamine, tegevusstrateegia määramine ja tegevuses oluliste muudatustega seotud otsust vastuvõtmine, samuti igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks juhatusele nõusolekute andmine.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht).

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

Fondi deponitoriumiks on Swedbank AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Müügitulu	4	1 508
Müüdnud teenuste kulu	5	-46
Brutokasum		1 462
Turustuskulud	6	-158
Üldhalduskulud	7	-585
Muud äritulud	8	1 398
Ärikasum		2 116
Finantskulud	9	-197
Kasum enne tulumaksu		1 920
Tulumaksukulu	10	-428
Aruandeaasta puhaskasum		1 492
Aruandeaasta koondkasum kokku		1 492

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	12	295
Ettemakstud kulud		32
Käibevara kokku		2 311
Kinnisvarainvesteeringud	14	36 506
Materiaalne põhivara	13	75
Immateriaalne põhivara		5
Põhivara kokku		36 586
VARAD KOKKU		38 897
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Laenukohustused	15	884
Võlad ja ettemaksed	16	400
Lühiajalised kohustused kokku		1 285
Laenukohustused	15	19 845
Muud pikaajalised võlad	16	378
Edukustasu kohustus	17	280
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	1 764
Pikaajalised kohustused kokku		22 268
Kohustused kokku		23 552
Aktsiakapital	19	13 853
Jaotamata kasum	20	1 492
Omakapital kokku		15 345
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		38 897

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Puhaskasum		1 492
Korrigeerimised:		
Finantskulud	9	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	7	280
Põhivara kulum	13	1
Tulumaksukulu	10	428
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-492
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		999
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	12,16	-28
Rahavood äritegevusest kokku		971
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-211
Tütarettevõtete soetus	3	-20 466
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-20 677
Saadud laenud		20 923
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel		-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed		-162
Makstud intressid		-200
Aktsiate emiteerimine	19	13 853
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		21 689
RAHAVOOD KOKKU		1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	1 984

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 06.05.2015	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	13 853
Tehingud omanikega kokku	13 853	0	13 853
Aruandeaasta puhaskasum	0	1 492	1 492
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	1 492	1 492
Saldo 31.12.2015	13 853	1 492	15 345

Aksiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18, 19 ja 20.

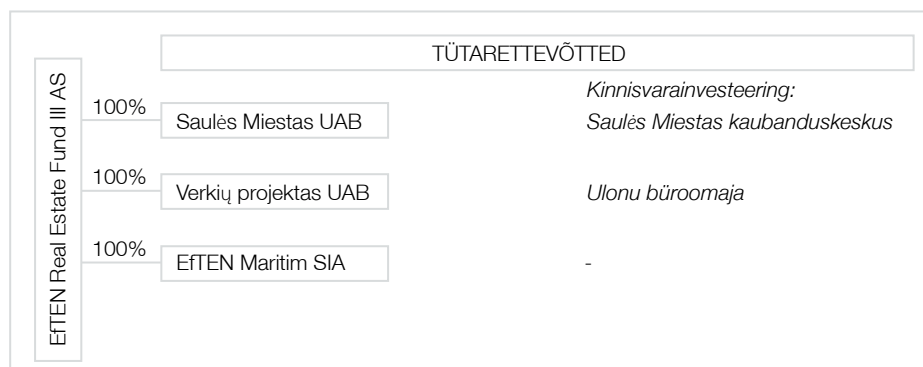
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 29. veebruaril 2016. 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 (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Real Estate Fund III AS omab seisuga 31.12.2015 kahte 100%-list tütarettevõtet Leedus ning ühte 100%-list tütarettevõtet Lätis. Tütarettevõtete kohta on toodud täpsem informatsioon lisan 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 õiglasel väärtusel kinnisvarainvesteeringuid).

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2016 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

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

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande.

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

Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasel väärtusel. 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 õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

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

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

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

“Muudatused IFRS-ides 2012” (rakendub 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 24 muudeti, et lisada seotud osapooliks ettevõtte, mis osutab aruandvale ettevõttele või aruandva ettevõtte emaetvõttele võtmejuhtkonna teenuseid (e. „juhtimisettevõtte“), ning et nõuda juhtimisettevõtte poolt aruandvalt ettevõtelt teenuste eest võetud tasu summade avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

“Muudatused IFRS-ides 2014” (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 34 nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on „avalikustatud mujal vahearuandes“. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

“Avalikustamise projekt” – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt

oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

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

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

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

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

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

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

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

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvevõtmisel 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.

Konsolideerimine

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

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

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtegi. Kõik kontsernisiseseid 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 õiglasele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu 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 õiglasest väärtusest 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 õiglasest väärtusest 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 seisuga 31.12.2015 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 nüüdsväärtust, 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.

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse 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 klassifitseeritakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole

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

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

Edukustasukohustus

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

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

Rendiarvestus

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Emaettevõtte

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, %
			31.12.2015
Emattevõtte			
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti		
Tütarettevõtted			
EFTEN Maritim SIA	Läti	-	100
Saulės Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saulės Miestas	100
Verkių projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone	100

Tütarettevõtted Saulės Miestas UAB ja Verkių projektas UAB tegelevad kinnisvarainvesteeringute üürile andmisega. Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

2015. aasta 1. augustil 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. Saules Miestas SIA netovara õiglane väärtus soetuse hetkel oli järgmine:

	Õiglane väärtus
Raha	576
Lühiajalised nõuded	264
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	26 896
Materiaalne põhivara (lisa 13)	70
Immateriaalne põhivara	4
Pangalaenu	-10 332
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 10)	-1 257
Muud kohustused	-299
Netovara õiglane väärtus	15 922
Soetusmaksumus	15 922
Firmaväärtus	0

Saulės Miestas UAB on alates soetusest teeninud müügitulu 2015. aastal kokku 1 446 tuhat eurot ning ärikulud alates soetusest on olnud kokku 398 tuhat eurot. Alates 2015. aasta algusest on Saulės Miestas UAB eraldiseisvana teeninud müügitulu kokku 3 360 tuhat eurot ning ärikulud on aasta peale kokku olnud 909 tuhat eurot.

10.08.2015 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Maritim SIA Lätis eesmärgiga osaleda enampakkumisel kinnisvarainvesteeringu soetuseks. Kontsern enampakkumist ei võitnud ning tütarettevõttele ei kuulu 31.12.2015 seisuga ühtegi kinnisvarainvesteeringut. Tütarettevõtte asutamisel maksis EFTEN Real Estate Fund III AS EFTEN Maritim SIA omakapitali 4 tuhat eurot.

01.12.2015 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Leedus Verkių 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 ning nõue summas 38 tuhat eurot on kajastatud seisuga 31.12.2015 Kontserni lühiajaliste nõuete koosseisus.

Tütarettevõttele kuulus soetuse hetkel kinnisvarainvesteering Vilniuses. Tütarettevõtte ei oma muud majandustegevust, v.a kinnisvarainvesteeringu omamine, mistõttu ei ole soetust kajastatud äriühendusena vaid varade ostuna. Tütarettevõtte varade ja kohustuste väärtused aseisuga 01.12.2015 on toodud allolevas tabelis.

	Väärtus
Raha	459
Lühiajalised nõuded	56
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	8 000
Materiaalne põhivara (lisa 13)	5
Pangalaenud	-2 392
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 10)	-440
Muud kohustused	-148
Netovara väärtus	5 539
Soetusmaksumus	5 539

4 Müügitulu

Tegevusalad	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	58
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	1 151
Muud müügitulud	299
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	1 508

Kogu Kontserni 2015. aasta müügitulu on teenitud Leedus.

5 Müüdnud teenuste kulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Vara kindlustus	-9
Maamaks ja kinnisvaramaks	-35
Palgakulud, s.h maksud	-2
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-46

6 Turustuskulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Reklaam, reklaamüritused	-158
Turustuskulud kokku	-158

7 Üldhalduskulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Valitsemisteenus (lisa 21)	-85
Bürookulud	-6
Palgakulud, s.h maksud	-70
Konsultatsioonikulud	-116
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-280
Muud üldhalduskulud	-26
Amortisatsioonikulud (lisa 13)	-1
Üldhalduskulud kokku	-585

8 Muud äritulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	1 398
Muud äritulud kokku	1 398

9 Finantskulud

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Intressikulud	-177
Muud finantskulud	-20
Finantskulud kokku	-197

10 Tulumaks

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Tulumaksukulu	-76
Edasilükkunud tulumaksukulu	-352
Tulumaksukulu kokku	-428

Tulumaksukulu 2015. aastal on seotud Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 764 tuhat eurot seoses Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ning maksustamise väärtuse vahel. Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil (st hiljem kui aasta pärast). Edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestus aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

Algsaldo 06.05.2015	0
Lisandumine äriühendustest ja tütarettevõtete soetusest (lisa 3)	1 697
Muud muutused	-285
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	352
Saldo 31.12.2015	1 764

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Nõudmiseni hoised	1 977
Raha kassas	8
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 984

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Ostjate tasumata summad	300
Ebatöenäoliselt laekuvad summad	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	253
Muud lühiajalised nõuded	38
Muud lühiajalised nõuded kokku	38
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	3
Muud viitlaekumised	1
Viitlaekumised kokku	4
Nõuded ja viitlaekumised kokku	295

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 nõue detsembris soetatud tütaretevõtte osaluse soetusmaksumuse tagasimakse osas osaluse müüja vastu summas 38 tuhat eurot.

13 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

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2015 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Kasulik pind (m ²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2015	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	21 094	19 881	08.2015	26 896	28 506	72%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	2 200	5 174	12.2015	8 000	8 000	20%
Kokku			25 055		34 896	36 506	92%

2015. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 06.05.2015	0
Kapitaliseeritud parendused	211
Soetused äriühendustest ja tütarettevõtete soetusest (lisa 3)	34 896
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	1 398
Saldo seisuga 31.12.2015	36 506

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

<i>31 detsembri seisuga või perioodi kohta</i>	06.05.2015-31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	1 209
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-46
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiine väärtus seisuga 31.12.2015	36 506

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

Kontserni ettevõtete ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
kuni 1 aasta	2 262
2-5 aastat	2 777
Üle 5 aasta	763
Kokku	5 802

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2015 Kontserni aruandes kajastatud kaubanduspindade kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Kontserni juhtkond kasutab büroopinna kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel tehinguhinda, kuna ostu-müügitehing toimus 2015. aasta lõpus ning peale seda ei ole kinnisvaraturul toimunud olulisi muutusi.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi (büroopinna osas juhtkonna hinnangut soetushetkel ning kaubanduspinna osas sõltumatu eksperdi hinnangut bilansipäeva seisuga):

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamisemeetod	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 31.12.2015 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele (büroopinna osas juhtkonna hinnangut soetushetkel ning kaubanduspinna osas sõltumatu eksperdi hinnangut bilansipäeva seisuga):

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

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

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2015 on 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	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000	28,8%
Kokku		21 700	20 761				36 506	135,3%

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

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2015
€ tuhandetes	
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)	20 730
sh. kohustuste lühiajaline osa	884
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	19 845
Pangalaenuid	19 870
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-24

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2015
€ tuhandetes	
Alla 1 aasta	891
2-5 aastat	19 870

Kontserni pangalaenudega seotud liikumised aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Saldo perioodi alguses	0
Saadud pangalaenuid äriühendustel ning osaluste soetustel	12 724
Saadud pangalaenuid	20 923
Tagastatud pangalaenuid refinantseerimisel	-12 724
Pangalaenude annuiteetmaksed	-162
Kapitaliseeritud lepingutasud	-32
Lepingutasude diskonteerimine	1
Saldo perioodi lõpus	20 730

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Võlad tarnijatele (lisa 18)	217
Võlad tarnijatele kokku	217
Muud võlad	7
Muud võlad kokku	7
Käibemaks	38
Ettevõtte tulumaks	84
Üksikisiku tulumaks	2
Sotsiaalmaks	2
Maamaks, kinnisvaramaks	13
Maksuvõlad kokku	140
Võlad töövõtjatele	6
Muud viitvõlad	1
Viitvõlad kokku	7
Saadud ostjate ettemaksed	10
Muud ettemakstud tulud	21
Ettemaksed kokku	31
Võlad ja ettemaksed kokku	400

Pikaajalised võlad

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

17 Edukustasu kohustus

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

18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>		
Finantsvarad - laenu ja nõuded		
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 984
Nõuded ostjate vastu	12	253
Finantsvarad kokku		2 237
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		
Laenukohustused	15	20 730
Võlad tarnijatele	16	217
Üürnike tagatisrahad	16	379
Viitvõlad	16	7
Finantskohustused kokku		21 333

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

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

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressiderivatiivid. 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 31.12.2015 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi (3-kuu EURIBOR) baasil. Kontserni tegevusaja jooksul 2015. aastal on 3-kuu EURIBOR kõikunud vahemikus -0,133% kuni -0,023% s.o maksimaalne muutus oli 11 baaspunkti. Kontserni olemasolevaid laenukohustusi arvesse võttes suurendaks EURIBOR-i 10-baaspuntiline tõus konsolideeritud intressikuludid 21 tuhande euro võrra aastas, EURIBOR-i määr, mille ületamine võiks kontserni võla kattekordaja viia alla

nõutud (1,2) taseme ning seega mõjuda negatiivselt Kontserni likviidsusele, oleks 4,46%. Kontserni intressikulu suureneks sellisel juhul 960 tuhande euroni aastas.

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

Intressiriski maandamiseks ei ole Kontsern seisuga 31.12.2015 sõlminud intressimäära vahetuslepinguid, kuid tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega kaalutakse nimetatud lepingute sõlmimist eeldatavasti 2016. aasta esimeses pooles.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla katekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2015 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 59% ning võla katekordaja 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 tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

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	379
Viitvõlad	7	0	0	0	0	7
Finantskohustused kokku	324	300	806	21 408	45	22 883

Krediidirisk

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

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksете tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide makse distsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern kõikides olulistest üürilepingutes sätestanud kas tagatisrahade maksmise kohustuse, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada või on lepingutes sätestatud kliendi garantii andmise kohustus.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi selliseline 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:

	31.12.2015
<i>Aegumata</i>	218
Aegunud, s.h	82
Kuni 30 päeva	29
30-60 päeva	4
Üle 60 päeva	49
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	253

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha ja raha ekvivalendid	1 984
Nõuded ostjate vastu	253
Maksimaalse krediidirisk kokku	2 237

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

Reiting	Saldo 31.12.2015
A1	1 977

Kapitalijuhtimine

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

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 75% investeeritud omakapitali väärtusest. Kuivõrd Kontsern soetas oma esimese kinnisvarainvesteeringu 2015. aasta augustis ning teise 2015. aasta lõpus, siis 2015. aasta potentsiaalsed dividendid jäävad veidi madalamale tasemele. 2016. aastal teeb EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada 2015. aasta kasumist dividendideks 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi aktsia nominaalväärtusest.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglasest väärtusest kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2015 õiglasest väärtusest varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

19 Aktsiakapital

06.05.2015 allkirjastati EFTEN Real Estate Fund III AS asutamiselping. Asutamise päeval rahalisi tehinguid ei toimunud.

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

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euroni.

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Ettevõtte jaotamata kasum	1 492
Potentsiaalne tulumaksukohustus	298
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 194

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

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

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

Läti ja Leedu

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

21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2015. aastal valitsemisteenust summas 85 tuhat eurot (lisa 7). EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2015. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2015. aastal üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 72 tuhande euro ulatuses. Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

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

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

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Üldhalduskulud	-98
Ärikahjum	-98
Kasum tütarettevõtetest	1 571
Intressitulud	21
Aruandeaasta puhaskasum	1 493
Aruandeaasta koondkasum kokku	1 493

23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
VARAD	
Raha ja raha ekvivalendid	548
Nõuded ja viitlaekumised	824
Käibevara kokku	1 373
Põhivara	
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12 185
Pikaajalised nõuded	1 800
Põhivara kokku	13 985
VARAD KOKKU	15 358
Laenukohustused	
Võlad	11
Lühiajalised kohustused kokku	11
Kohustused kokku	11
Aktsiakapital	13 853
Jaotamata kasum	1 493
Omakapital kokku	15 346
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	15 358

24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Rahavood äritegevusest	
Puhaskasum	1 493
Korrigeerimised:	
Intressitulud ja intressikulud	-21
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-1 571
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-98
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	8
Rahavood äritegevusest kokku	-89
Rahavood investeerimistegevusest	
Tütarettevõtete soetus	-11 414
Antud laenud	-1 800
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-13 214
Rahavood finantseerimistegevusest	
Aktsiate emiteerimine	13 853
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	13 853
RAHAVOOD KOKKU	548
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	548
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	548

25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 06.05.2015	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	13 853
Aruandeaasta koondkasum	0	1 493	1 493
Saldo 31.12.2015	13 853	1 493	15 346

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

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

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	15 346
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-12 985
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	12 983
Kokku	15 346



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

(Koopia äriregistri originaalist)

EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütaretevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütaretevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu
Vandeauditor, litsents nr 325

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeauditor, litsents nr 617

29. veebruar 2016

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2015	1 492 144
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	74 607
Dividendide jaotamine	411 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	1 006 537

Viljar Arakas
Juhatuses liige

Tõnu Uustalu
Juhatuses liige

29. veebruar 2016. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EfTEN Real Estate Fund III AS 2015. 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	06.05.2015-31.12.2015	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah