

2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeperioodi algus: 01.01.2022

Aruandeperioodi lõpp: 31.12.2022

Address: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti

E-posti aadress: info@efTEN.ee Veebilehe aadress: www.eref.ee



**EFTEN
REAL
ESTATE
FUND III**

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	13
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	14
1 <i>Konsolideeritud vahearunde koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused</i>	14
2 <i>Tütarettevõtted</i>	15
3 <i>Segmendiaruandlus</i>	16
4 <i>Müügitulu</i>	17
5 <i>Müüdü teenuste kulud</i>	18
6 <i>Turustuskulud</i>	18
7 <i>Üldhalduskulud</i>	18
8 <i>Muud finantstulud ja -kulud</i>	19
9 <i>Tulumaks</i>	19
10 <i>Kasum aktsia kohta</i>	19
11 <i>Nõuded ja viitlaekumised</i>	20
12 <i>Kinnisvarainvesteeringud</i>	20
13 <i>Laenukohustused</i>	23
14 <i>Võlad ja ettemaksed</i>	24
15 <i>Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine</i>	25
16 <i>Aksiakapital</i>	29
17 <i>Tingimuslikud kohustused</i>	29
18 <i>Tehingud seotud osapooltega</i>	30
19 <i>Bilansipäevajärgsed sündmused</i>	30
<i>Juhatuse deklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearundele</i>	31

TEGEVUSARUANNE

Fondijahi kommentaar 2022. aasta majandustulemuste kohta

Euroopa ja Balti riikide ärikinnisvaraturul toimusid 2022. aastal suured muutused. Inflatsioonitempo hüppeline kiirenemine ajendas keskpanku lõpetama pea kümme aastat kestnud n.n. null-intresside poliitika. Kui veel 2022. a alguses oli enamike euros välja antavate laenude aluseks kasutatav EURIBORI määr negatiivne, siis aasta lõpuks kerkis 6 kuu EURIBOR 2,7%-le ja 1 kuu EURIBOR 1,9%-le. Kinnisvarasektoris, kus investeringuid tehakse tavaliselt finantsvõimendusega, tähendas see olulist laenukulude kasvu ning tehinguaktiivsuse vähenemist.

Balti riikide kinnisvaraturul on laenu raha kasutamine olnud üldjuhul madalam võrreldes n.n. arenenud Euroopa riikidega. Peamiselt seetõttu ei toonud intressimäärade tõus siin kohe kaasa kinnisvarahindade langust. Eelkõige kaasnes intressimäärade tõusuga siin regioonis märkimisväärne kinnisvaratehingute arvu langus. Balti riikide ärikinnisvaraturu ebakindlus ja madal tehinguaktiivsus jääb tõenäoliselt püsima ka 2023.a esimesel poolel.

2022.a detsembris kiitsid EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionärid heaks fondi ühinemise EFTEN Kinnisvarafond AS-ga (ühendatav), mille tulemusel tekib Balti riikide suurim ärikinnisvarafond. Ühinemise bilansipäev oli 01.01.2023 ning ühinemise järgselt suureneb EFTEN Real Estate Fund III AS konsolideeritud varade maht rohkem kui kaks korda. Peale ühinemist saab EFTEN Real Estate Fund III AS ärinimeks EFTEN Real Estate Fund AS. Käesoleva aasta alguses on fondivalitseteja üheks oluliseks prioriteediks fondide juriidilise ühinemise korrektne lõpule viimine.

Majandustulemuste ülevaade

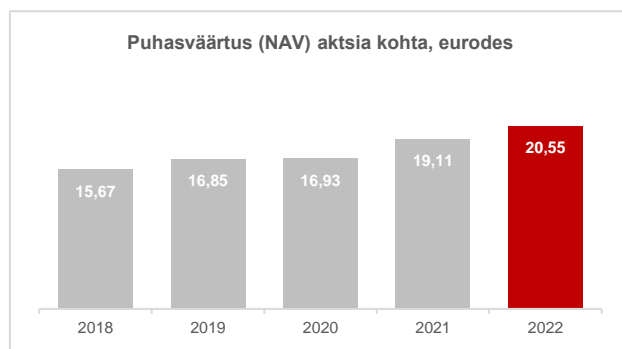
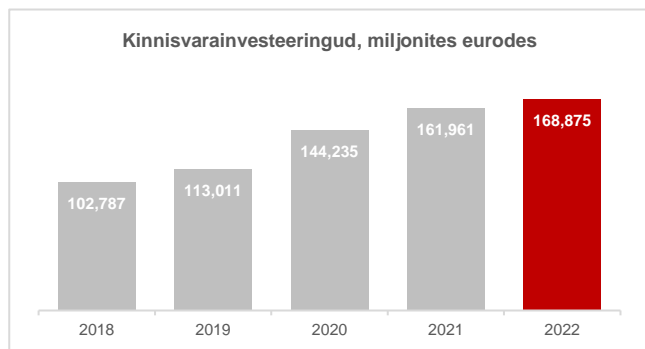
EFTEN Real Estate Fund III AS'i konsolideeritud 2022. aasta 12 kuu müügitulu oli 14,299 miljonit eurot (2021 12 kuud: 12,921 miljonit eurot), kasvades aastaga 10,7%. Kontserni neto üüritulu oli 2022. aastal kokku 13,665 miljonit eurot (2021: 12,412 miljonit eurot), kasvades 10,1%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 11,408 miljonit eurot (2021 12 kuud: 13,099 miljonit eurot). Väiksem puhaskasum on seotud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega, mis sellel aastal oli 3,119 miljonit eurot ja 2021. aastal 6,442 miljonit eurot.

Fond teenis 2022. aasta neljandas kvartalis müügitulu kokku 3,699 miljonit eurot, mis on 191 tuhat eurot rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Fondi neljanda kvartali puhas üüritulu oli 2022. aastal 2,948 tuhat eurot, s.o 1,1% rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Fondi konsolideeritud neljanda kvartali puhaskasum oli 1,199 miljonit eurot (2021 IV kvartal: 5,355 miljonit eurot).

	IV kvartal		12 kuud	
	2022	2021	2022	2021
<i>€ miljonites</i>				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	3,699	3,508	14,299	12,921
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,169	-0,172	-0,634	-0,509
Neto üüritulu	3,530	3,336	13,665	12,412
<i>Neto üüritulu marginaal</i>	95%	95%	96%	96%
Intressikulud ja intressitulud	-0,582	-0,420	-1,854	-1,804
Neto üüritulu miinus finantskulud	2,948	2,916	11,811	10,608
Valitsemistasud	-0,299	-0,287	-1,178	-1,074
Edukustasu	0,000	-0,537	0,000	-0,537
Muud tulud ja -kulud	-0,251	-0,217	-0,715	-0,714
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	2,398	1,875	9,918	8,283

Konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 2022. aasta 12 kuu tulemusel 96% (2021 12 kuud: sama), seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud (s.h maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud 4% (2021:sama) müügitulust.

Kontserni varade maht 31.12.2022 seisuga oli 181,956 miljonit eurot (31.12.2021: 176,401 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 93% (31.12.2021: 92%).



	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
€ miljonites					
Kinnisvarainvesteeringud	168,875	161,961	144,235	113,011	102,787
Muud pikaajalised varad	0,179	0,147	0,123	0,114	0,138
Käibevara, v.a raha	1,571	1,219	2,146	6,717	0,719
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenu)	-56,730	-58,103	-67,335	-36,431	-48,049
Puhasväärtus (NAV)	104,264	96,914	71,483	70,911	50,354
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	111,123	102,708	76,112	75,456	54,179
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	20,55	19,11	16,93	16,85	15,67
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	21,91	20,25	18,03	17,93	16,81

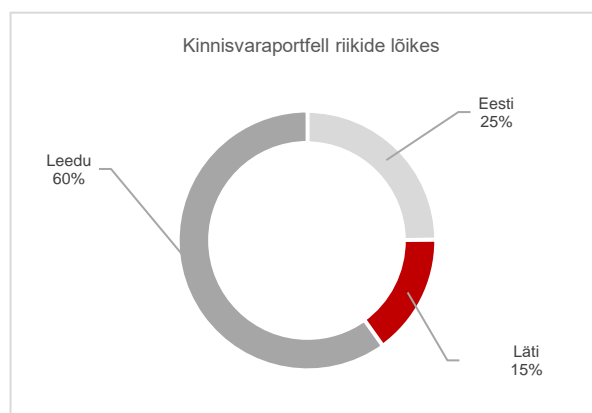
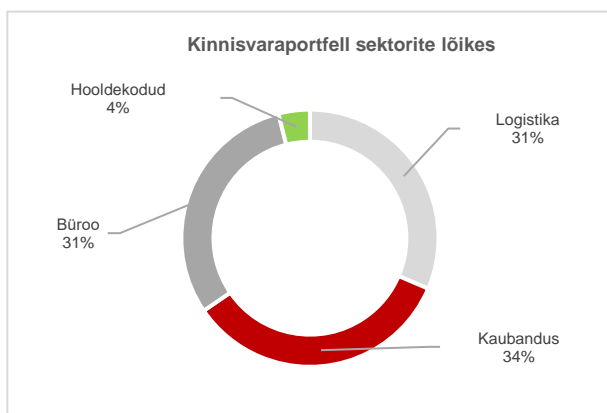
Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad

12 kuu kohta	31.12.2022	31.12.2021
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	11,3	15,6
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	6,4	8,0
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	17,0	22,0
Müügitulu (€ tuhandetes)	14 299	12 921
Üüritulu (€ tuhandetes)	13 489	12 165
EBITDA (€ tuhandetes)	11 819	10 163
EBITDA marginaal, %	83%	79%
EBIT (€ tuhandetes)	14 891	16 529
EPRA kasum (€ tuhandetes)	9 354	7 821
Likviidsuskordaja (käibevara / lühiajalised kohustused)	0,5	1,6
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,2	1,9

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

2022. aasta detsembri lõpu seisuga on kontsernil 18 (31.12.2021: 16) ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 168,875 miljonit eurot (31.12.2021: 161,961 miljonit eurot) ning soetusmaksumus 151,426 miljonit eurot (31.12.2021: 147,633 miljonit eurot).



Kinnisvaraportfelli peamised näitajad

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2022	Kontserni osalus	Soetusmaksumus, € tuhandetes	Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus, € tuhandetes ¹	Üüri netopind	Prognoositav aastane neto üüritulu, € tuhandetes	Otsene tootlus ²	Esmase puhastootlus ³	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus	Üürmike arv
DSV logistikakeskus, Tallinn	100	12 366	13 610	16 014	1 062	8,6%	7,8%	100	3,9	1
DSV logistikakeskus, Riia	100	8 837	8 830	12 149	745	8,4%	8,4%	100	3,9	1
DSV logistikakeskus, Vilnius	100	8 519	9 470	11 751	732	8,6%	7,7%	100	3,8	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 789	8 730	13 380	751	8,5%	8,6%	100	1,7	7
Ramygalos logistikakeskus, Panevėžys	100	10 011	10 660	20 126	826	8,3%	7,7%	100	14,3	1
Logistika kokku		48 522	51 300	73 420	4 116	8,5%	8,0%	100	5,5	11
Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	100	29 308	36 280	20 282	3 267	11,1%	9,0%	99	4,8	131
Hortes aianduskeskus, Laagri	100	3 138	3 720	3 470	294	9,4%	7,9%	100	9,4	1
Laagri Selver, Tallinn	100	6 279	7 810	3 059	514	8,2%	6,6%	100	5,5	11
Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	5 458	5 600	5 300	428	7,8%	7,6%	100	14,8	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 479	3 410	2 149	300	8,6%	8,8%	100	6,1	1
Kaubandus kokku		47 662	56 820	34 260	4 803	10,1%	8,5%	99	6,1	145
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	8 327	9 320	5 290	717	8,6%	7,7%	100	2,7	13
Evolution büroohoone, Vilnius	100	10 005	11 780	6 614	903	9,0%	7,7%	95	2,6	26
L3 büroohoone, Vilnius	100	8 836	10 771	6 150	787	8,9%	7,3%	100	3,2	34
airBaltic peakontor, Riia	100	7 112	6 920	6 217	530	7,5%	7,7%	100	3,2	1
Rutkauskos büroohoone, Vilnius	100	11 819	13 010	6 812	914	7,7%	7,0%	100	7,6	3
Büroo kokku		46 099	51 801	31 083	3 851	8,4%	7,4%	100	4,0	77
Pirita Pansionaat, Tallinn	100	6 217	6 320	5 983	363	5,8%	5,7%	100	7,9	1
Valkla Südamekodu, Valkla	100	2 692	2 400	2 759	268	10,0%	11,2%	100	9,3	1
Tartu Südamekodu, Tartu	100	234	234							
							arendusjärgus			
Hooldekodud kokku		9 143	8 954	8 742	631	6,9%	7,0%	100	8,3	2
Kinnisvaraportfell kokku		151 426	168 875	147 505	13 401	8,8%	7,9%	100	5,4	235

¹ Fondi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on kinnisvarainvesteeringute turuhind, mis leitakse diskonteeritud rahavoogude baasil. Fondi kinnisvaraportfelli väliseks hindajaks on Colliers International.

² Otsese tootluse leidmiseks jagatakse neto üüritulu kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse ja hilisemate kapitaliseeritud kulude summaga.

³ Esmase puhastootluse leidmiseks jagatakse neto üüritulu kinnisvarainvesteeringu turuväärtusega.

Fondi tütarettevõtte EFTEN Valkla OÜ ostis aprillis Valklas, Valklaranna tee 36 asuva kinnistu. Fond kavandab hooldekodu hoone ümberehitust üldhooldekoduks, mis võiks tulevikus mahutada kuni 250 klienti. Renoveerimistööd viiakse läbi etapiviisiliselt. Kinnistu soetushind oli 2 005 tuhat eurot ning lisaks kohustub fondi tütarettevõtte tegema investeeringuid mahus kuni 2 000 tuhat eurot. Kinnistu ostu ja investeeringuid finantseeritakse fondi omavahendite arvel.

Fondi tütarettevõtja EFTEN Ermi OÜ ostis aprillis Tartumaal Tartu vallas, Tila külas, Ermi tn 13 asuva hoonestusõiguse. Fond kavandab hoonestusõiguse alusel kasutatavale maale rajada hooldekodu minimaalselt kuni 120-le kliendile. Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat, mida võib maaomanikuga kokkuleppel pikendada kuni 99 aastani. Kinnisasjale hooldekodu ehitamise järgselt võtab selle pikaajalise üürilepingu alusel üürile Súdamekodud AS. Hoonestusõiguse soetushind on 233 tuhat eurot. Hoonestusõiguse ostu ja investeringuid finantseeritakse fondi omavahendite arvel.

2021. aasta juunis asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise osalusega tütarettevõtte EFTEN Ramygalos UAB, mis asutamise järgselt soetas Leedus Panevešyses asuvad tootmis- ja laohooned. Kinnisvarainvesteeringu kogumaksumus koos tehingukuludega ulatus 10 011 tuhande euron. Fond investeeris tütarettevõtte omakapitali tehingu eelselt 4 036 tuhat eurot.

2022. aastal teenis kontsern kokku 13,489 miljonit eurot üüritul. Võrreldataval alusel arvestatud üüritulo oli 2022. aastal kokku 12,588 miljonit eurot, mis on 7% rohkem kui 2021. aastal.

Võrreldav (Like-for-like) üüritulo ärisegmentide lõikes

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Üüritulo 2022	Üüritulo 2021	Muutus	Muutus, %
Büroo	51 801	3 982	3 785	197	5%
Logistika	40 640	3 207	3 117	90	3%
Kaubandus	56 820	4 983	4 413	570	13%
Hooldekodud	6 320	416	416	0	0%
Võrreldavad varad ja üüritulo kokku	155 581	12 588	11 731	857	7%
Omandatud varad ja üüritulo	13 294	901	434	467	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulo kokku	168 875	13 489	12 165	1 324	11%

Võrreldav (Like-for-like) üüritulo riikide lõikes

€ tuhandetes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Üüritulo 2022	Üüritulo 2021	Muutus	Muutus, %
Eesti	40 470	2 960	2 896	64	2%
Läti	13 820	1 956	1 897	59	3%
Leedu	101 291	7 672	6 938	734	11%
Võrreldavad varad ja üüritulo kokku	155 581	12 588	11 731	857	7%
Omandatud varad ja üüritulo	13 294	901	434	467	
Kinnisvaraportfelli varad ja üüritulo kokku	168 875	13 489	12 165	1 324	11%

EFTEN Real Estate Fund III AS suurimad üürnikud seisuga 31.12.2022

Üürnik	Osakaal kogu üüritul
DSV Estonia AS	7,8%
Adax UAB	6,0%
DSV Latvia SIA	5,5%
DSV Lithuania, UAB	5,4%
Hortes AS	5,4%
Atea, UAB	4,9%
AIR BALTIC CORPORATION AS	4,2%
Rimi Lietuva, UAB	3,8%
Súdamekodud AS	3,3%
Selver AS	2,7%
Valstybinė energetikos reguliavimo taryba	2,3%
Ülejäänud	48,5%

EFTEN Real Estate Fund III AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – juunis ja detsembris. Seoses plaanitava ühinemisega EFTEN Kinnisvarafond AS-ga hindas fond lisaks kinnisvarainvesteeringuid 30.11.2022 seisuga. Seisuga 31.12.2022 on fondi kinnisvaraportfelli õiglase väärtus 168 875 tuhat eurot. 2022. aastal kasvas fondi investeeringute väärtus ümberhindluste tulemusel 1,9% ning fond sai õiglase väärtuse muutustest kasumit kokku 3 119 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringute väärtus kasvas peamiselt inflatsiooni toel oodatava kõrgema üürirahavoole tulemusel. EURIBORI suurenemise ning investorite tuluootustest tingituna hindamistes rahavoogude nüüdisväärtuse arvutamiseks kasutatavad diskontomäärad kasvasid 2022. aastal peaaegu kõikides investeeringuobjektides.

EPRA tulemuslikkuse näitajad

EPRA tulemuslikkuse näitajad

Bilansipäeva seisuga või aasta kohta	31.12.2022	31.12.2021	Muutus
EPRA kasum, € tuhandetes	9 354	7 821	20%
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,84	1,66	11%
EPRA NRV (puhas taastamisväärtus), € tuhandetes	111 123	102 708	8%
EPRA NRV aktsia kohta, eurodes	21,91	20,25	8%
EPRA NDV (puhas võõrandamisväärtus), € tuhandetes	104 264	96 914	8%
EPRA NDV aktsia kohta, eurodes	20,55	19,11	8%
EPRA NIY (esmane puhastootus)	7,3%	7,3%	0%
EPRA Topped-up NIY (korrigeeritud esmane puhastootus)	7,8%	7,3%	6%
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	17%	-25%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	17%	-24%
EPRA vakantsuse määr	0,5%	0,2%	131%

EPRA näitajate arvutused

EPRA puhasväärtuse näitajad

seisuga 31.12.2022

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	104 264	104 264	104 264
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	6 912	6 912	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	-53	-53	-
EPRA vara puhasväärtus	111 123	111 123	104 264
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	21,91	21,91	20,55

seisuga 31.12.2021

€ tuhandetes	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS kohaselt arvestatud vara puhasväärtus	96 914	96 914	96 914
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse ning maksuamortisatsiooni arvestusega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus	5 673	5 673	-
Tuletisinstrumentide õiglase väärtus	121	121	-
EPRA vara puhasväärtus	102 708	102 708	96 914
Täielikult lahustatud aktsiate arv	5 072 535	5 072 535	5 072 535
EPRA vara puhasväärtus osaku kohta, eurodes	20,25	20,25	19,11

EPRA kasum

€ tuhandetes	2022	2021
Puhaskasum (IFRS)	11 408	13 099
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-3 119	-6 442
Finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutus	-174	-126
EPRA korrigeerimistega seotud edasilükkunud tulumaksukulu	1 239	1 290
EPRA kasum	9 354	7 821
Perioodi kaalutud keskmine osakute arv	5 072 535	4 698 909
EPRA kasum aktsia kohta, eurodes	1,84	1,66

EPRA puhastootlus

€ tuhandetes	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringud	168 875	161 961
Valmis kinnisvarainvesteeringud	168 875	161 961
Aruandekuupäeval kehtivate üürilepingute annualiseeritud renditulu	13 401	13 022
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud, mida rentnikud ei kata	-1 071	-1 223
Annualiseeritud puhas renditulu	12 330	11 799
Rendivabastuste või muude rendistiimulite lõppemise nominaalne mõju	766	0
Korrigeeritud annualiseeritud puhas renditulu	13 096	11 799
EPRA esmane puhastootlus (NIY)	7,3%	7,3%
EPRA korrigeeritud esmane puhastootlus (Topped-up NIY)	7,8%	7,3%

EPRA vakantsuse määr

€ tuhandetes	2022	2021
Vakantsete pindade hinnanguline üüritulu	63	26
Kogu kinnisvaraportfelli hinnanguline üüritulu	13 556	12 856
EPRA vakantsuse määr	0,5%	0,2%

EPRA kulusuhted

€ tuhandetes	2022	2021
Müügikulud	-267	-241
Muud müügitulud, mida üürnikud maksavad kulude katteks	810	756
Turustuskulud	-367	-268
Üldhalduskulud	-1 916	-2 326
Kulud kokku, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 740	-2 079
Otsesed vakantsusega seotud kulud	-25	-32
Kulud kokku, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	-1 715	-2 047
Üüritulu (bruto)	13 489	12 165
EPRA kulusuhe, s.h otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	17%
EPRA kulusuhe, v.a otsesed vakantsusega seotud kulud	13%	17%

Finantseerimine

Järgmise 12 kuu jooksul lõppevad kontserni kolme tütarettevõtte – Evolution büroohoone, Saules Miestas kaubanduskeskuse ning Piepilsetas logistikakeskuse laenulepingud, mille jääk 31.12.2022 seisuga on 19 841 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 30%-40% ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiwapi lepinguid) EURIBOR'i tõusu mõjul on detsembri lõpu seisuga 3,7% (31.12.2021: 2,3%) ning LTV (Loan to Value) 40% (31.12.2021: 44%). Kõik fondi tütarettevõtete laenulepingud on seotud ujuva intressimääraga. Ühe laenulepingu intressimäär tõusu riski maandamiseks on sõlmitud intressimäär vahetusleping, kus Euribor on fikseeritud 0,35% tasemel. Swapileping lõpeb 2023. aastal ning selle õiglase väärtus on 31.12.2022 seisuga 53 tuhat eurot.

Aktsiainfo

EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhaskäätus seisuga 31.12.2022 oli 20,55 eurot (31.12.2021: 19,11 eurot). EFTEN Real Estate Fund III AS'i aktsia puhaskäätus kasvas 2022. aasta jooksul 7,5%. 2022. aasta mais maksis fond 2021. aasta kasumist dividende kogusummas 4,058 miljonit eurot (2021 aasta juunis: 2,798 miljonit eurot). Ilma dividendide maksmiseta oleks fondi aktsia puhaskäätus 2022. aasta jooksul kasvanud 12,0%.

2022. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 6,182 miljonit eurot (2021 12 kuud: 4,550 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks netodividendide kogusumma 4,638 miljonit eurot (2021: 3,401 miljonit eurot). Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust, samuti aga fondi tütarettevõtte EFTEN Laagri OÜ kehtivast laenulepingust tulenevalt laenusumma suurendamise võimalust 1 miljoni euro võrra teeb fondi juhatuse nõukogule ettepaneku maksta 2022. aasta eest dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 5,438 miljonit eurot.

Seoses EFTEN Real Estate Fund III AS (ühendaja) ja EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav) ühinemisega makstakse lisaks EFTEN Real Estate Fund III AS dividendidele 2023. aasta kevadel fondist välja ka EFTEN Kinnisvarafond AS vaba rahavoog. Kuivõrd ühinemiseks teeb EFTEN Real Estate Fund III AS EFTEN

Kinnisvarafond AS aktsionäridele vastavalt aktsiate asendussuhte suunatud aktsiaemissiooni ja emissiooni tulemusel suureneb ka EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiate arv, teatatakse täpne netodividend aktsia kohta läbi börsisüsteemi 2023. aasta märtsis.

Potentsiaalse dividendimakse arvutuskäik

	12 kuud	
	2022	2021
EUR tuhandetes		
Ärkasum	14 891	16 529
Korrigeerimine kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumiga	-3 119	-6 442
Korrigeerimine põhivara amortisatsiooni ja allahindlusega	47	76
EBITDA	11 819	10 163
Intressikulud	-1 854	-1 804
Pangalaenu tagasimaksud	-3 493	-3 586
Tulumaksukulu kasumilt (Leedu)	-290	-222
Vaba rahavoog	6 182	4 551
80% vabast rahavoost	4 946	3 641
Brutodividendi korrigeerimine	-34	0
Dividendide tulumaksukulu	-274	-240
Potentsiaalne netodividend vastavalt dividendipoliitikale	4 638	3 401
Potentsiaalne lisanduv rahavoog ¹	1 000	700
Dividendide tulumaksukulu lisanduvast rahavoost	-200	-42
Potentsiaalne netodividend koos lisanduva rahavooga	5 438	4 059
Aktsiate arv perioodi lõpus	5 072 535	5 072 535
Potentsiaalne netodividend aktsia kohta, eurodes	1,07	0,80

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

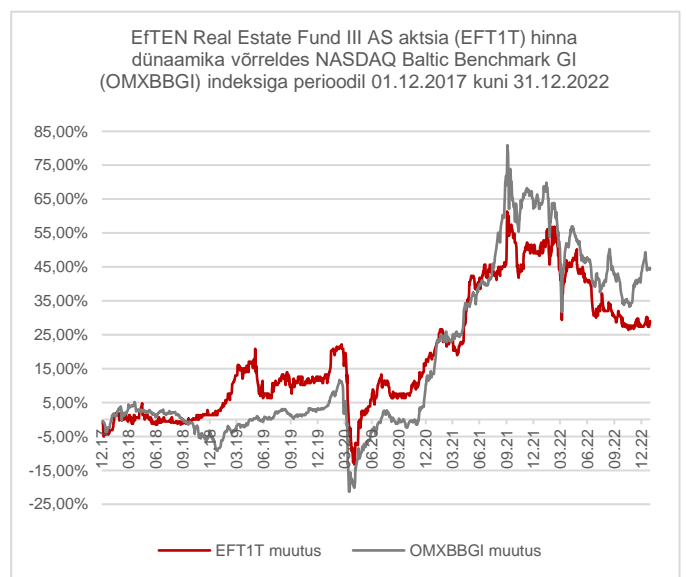
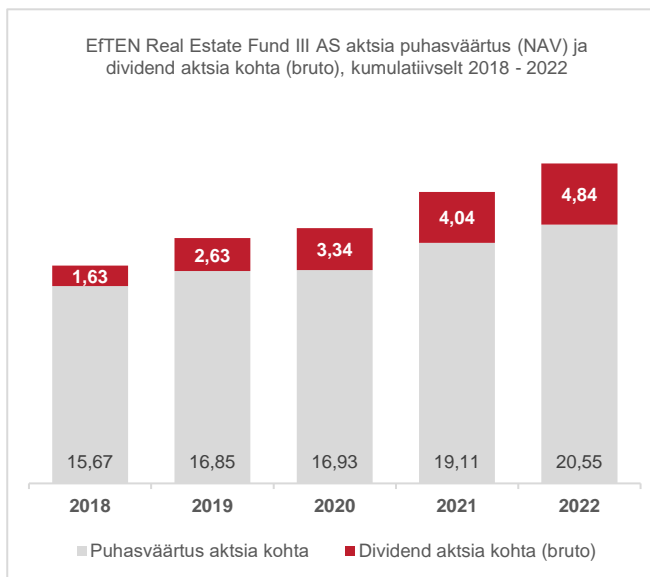
EFT1T aktsia statistika	2022	2021
Avamishind	23,1	19,0
Sulgemishind	19,65	22,8
Aktsia hind, madalaim	19,2	18,8
Aktsia hind, kõrgeim	24,2	25,6
Kaubeldud aktsiaid, tuhandetes	262	282
Käive, EUR miljonites	5,501	6,026
Turukapitalisatsioon seisuga 31.12, EUR miljonites	99,929	107,135
Kasum aktsia kohta, eurodes	2,25	2,79
P/B (aktsia sulgemishind / omakapital aktsia kohta)	0,96	1,19
P/B EPRA (aktsia sulgemishind / EPRA omakapital aktsia kohta)	0,90	1,13

Seisuga 31.12.2022 oli EFTEN Real Estate Fund III AS'1 6 172 aktsionäri, kellest 16,8% olid juriidilised isikud. Juriidilistele isikutele kuulus kokku 76,9% kogu fondi aktsiakapitalist. Aktsiate jaotus on toodud allolevas tabelis.

	Aktsionäre, tk		Kokku aktsionäre	Aktsiate arv		Kokku aktsiaid	Osalus		Osalus kokku
	Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud		Juriidilised isikud	Eraisikud	
Afganistan	-	1	1	-	16	16	-	0,0003%	0,0003%
Albaania	-	1	1	-	15	15	-	0,0003%	0,0003%
Alžeeria	-	1	1	-	327	327	-	0,0064%	0,0064%
Ameerika Ühendriigid	1	1	2	19 000	531	19 531	0,3746%	0,0105%	0,3850%
Araabia Ühendemiraadid	-	1	1	-	142	142	-	0,0028%	0,0028%
Austraalia	-	4	4	-	24	24	-	0,0005%	0,0005%
Austria	-	1	1	-	1 255	1 255	-	0,0247%	0,0247%
Belgia	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	0,0001%
Eesti	1 027	5 082	6 109	3 872 815	1 159 037	5 031 852	76,3487%	22,8493%	99,1980%
Hispaania	-	1	1	-	120	120	-	0,0024%	0,0024%
Holland	-	1	1	-	109	109	-	0,0021%	0,0021%
Iirimaa	-	1	1	-	27	27	-	0,0005%	0,0005%
Itaalia	-	1	1	-	75	75	-	0,0015%	0,0015%
Küpros	-	1	1	-	666	666	-	0,0131%	0,0131%
Leedu	5	1	6	7 730	6 406	14 136	0,1524%	0,1263%	0,2787%
Läti	1	1	2	2 120	31	2 151	0,0418%	0,0006%	0,0424%
Malta	-	1	1	-	20	20	-	0,0004%	0,0004%
Norra	-	1	1	-	5	5	-	0,0001%	0,0001%
Portugal	-	1	1	-	100	100	-	0,0020%	0,0020%
Rootsi	1	3	4	25	83	108	0,0005%	0,0016%	0,0021%
Saksamaa	-	7	7	-	332	332	-	0,0065%	0,0065%
Soome	1	15	16	42	676	718	0,0008%	0,0133%	0,0142%
Suurbritannia	-	4	4	-	693	693	-	0,0137%	0,0137%
Sveits	-	2	2	-	82	82	-	0,0016%	0,0016%
Taani	1	1	2	1	25	26	0,0000%	0,0005%	0,0005%
Kokku	1 037	5 135	6 172	3 901 733	1 170 802	5 072 535	76,92%	23,08%	100,00%

EFTEN Real Estate Fund III AS'1 on seisuga 31.12.2022 kolm üle 10%-lise osalusega aktsionäri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	723 182	14,26%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23%
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19%



KONSOLIDEERIMISGRUPI VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>					
Müügitulu	3,4	3 699	3 508	14 299	12 921
Müüdüd teenuste kulu	5	-56	-48	-267	-241
Brutokasum		3 643	3 460	14 032	12 680
Turustuskulud	6	-113	-124	-367	-268
Üldhalduskulud	7	-525	-1 024	-1 916	-2 326
Kasum / kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12	-582	4 422	3 119	6 442
Muud äritulud ja -kulud		-25	-17	23	1
Ärikasum	3	2 398	6 717	14 891	16 529
Muud finantstulud ja -kulud	8	-582	-420	-1 680	-1 678
Kasum enne tulumaksu		1 816	6 297	13 211	14 851
Tulumaksukulu	9	-617	-942	-1 803	-1 752
Aruandeperioodi koondkasum kokku	3	1 199	5 355	11 408	13 099
Kasum aktsia kohta	10				
- tava		0,24	1,06	2,25	2,79
- lahustatud		0,24	1,06	2,25	2,79

Lisad lehekülgedel 14-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	15	11 331	13 074
Nõuded ja viitlaekumised	11	1 522	876
Ettemakstud kulud		49	314
Varud		0	29
Käibevara kokku		12 902	14 293
Pikaajalised nõuded		61	4
Kinnisvarainvesteeringud	3,12	168 875	161 961
Materiaalne põhivara		116	140
Immateriaalne põhivara		2	3
Põhivara kokku		169 054	162 108
VARAD KOKKU		181 956	176 401
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	13	22 058	7 645
Tuletisinstrumendid	15	0	121
Võlad ja ettemaksed	14	1 461	1 349
Lühiajalised kohustused kokku		23 519	9 115
Laenukohustused	13	45 917	63 440
Muud pikaajalised võlad	14	1 008	987
Edasilükkunud tulumaksukohustus	9	7 248	5 945
Pikaajalised kohustused kokku		54 173	70 372
Kohustused kokku		77 692	79 487
Aktsiakapital	16	50 725	50 725
Ülekurss	16	16 288	16 288
Kohustuslik reservkapital		2 149	1 489
Jaotamata kasum	17	35 102	28 412
Omakapital kokku		104 264	96 914
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		181 956	176 401

Lisad lehekülgedel 14-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	IV kvartal		12 kuud	
		2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes					
Puhaskasum		1 199	5 355	11 408	13 099
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>					
Finantstulud ja -kulud	8	582	418	1 680	1 678
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	582	-4 422	-3 119	-6 442
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,7	12	11	47	54
Kasum / kahjum põhivara müügist		0	21	0	21
Tulumaksukulu	9	617	942	1 803	1 752
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		1 793	-3 030	411	-2 937
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		2 992	2 325	11 819	10 162
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		71	359	-775	167
Rahavood äritegevusest kokku		3 063	2 684	11 044	10 329
Materiaalse põhivara soetus		-1	1	-32	-89
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-381	-159	-3 526	-11 284
Tütarettevõtete soetus		0	0	0	-95
Muude investeeringute soetus		-86	0	-86	0
Saadud intressid		0	3	0	12
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-468	-155	-3 644	-11 456
Saadud laenud	13	377	0	377	6 300
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	13	0	0	0	-4 000
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	13	-803	-896	-3 493	-3 586
Makstud intressid		-462	-447	-1 760	-1 804
Aktsiate emitteerimine		0	0	0	15 130
Makstud dividendid	15	0	0	-4 058	-2 798
Makstud dividendide tulumaks		1	0	-209	-169
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-887	-1 343	-9 143	9 073
RAHAVOOD KOKKU		1 708	1 186	-1 743	7 946
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 623	11 888	13 074	5 128
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 708	1 186	-1 743	7 946
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15	11 331	13 074	11 331	13 074

Lisad lehekülgedel 14-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2020	42 225	9 658	1 323	18 277	71 483
Aktsiate emiteerimine	8 500	6 630	0	0	15 130
Makstud dividendid	0	0	0	-2 798	-2 798
Eraldised reservkapitali	0	0	166	-166	0
Tehingud omanikega kokku	8 500	6 630	166	-2 964	12 332
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	13 099	13 099
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	13 099	13 099
Saldo 31.12.2021	50 725	16 288	1 489	28 412	96 914
Makstud dividendid	0	0	0	-4 058	-4 058
Eraldised reservkapitali	0	0	660	-660	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	660	-4 718	-4 058
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	11 408	11 408
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	11 408	11 408
Saldo 31.12.2022	50 725	16 288	2 149	35 102	104 264

Aksiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 16.

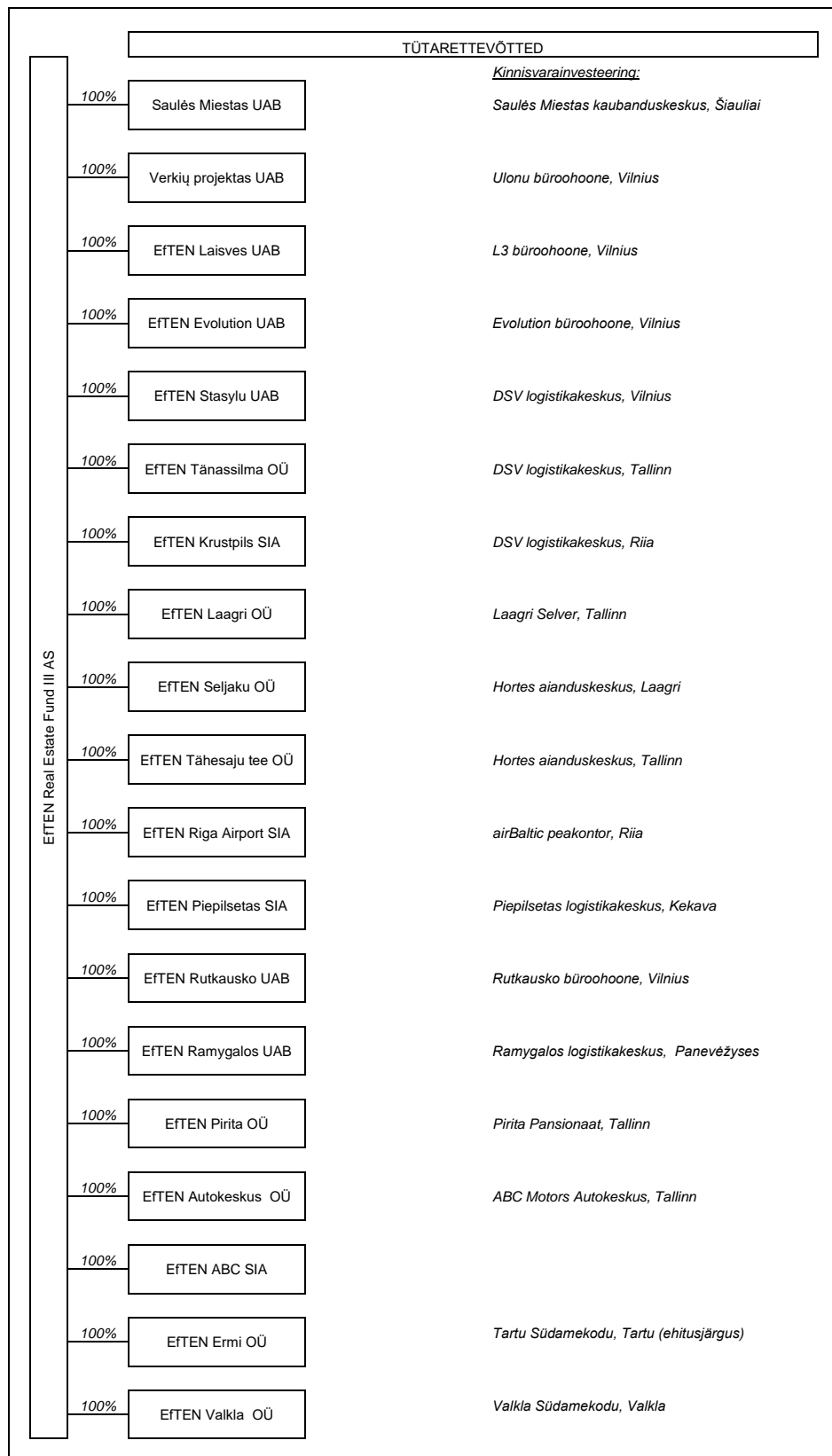
Lisad lehekülgedel 14-30 on raamatupidamise vahearuanne lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1 Konsolideeritud vahearuanne koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

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

EFTEN Real Estate Fund III AS kontserni struktuur seisuga 31.12.2022 on järgmine (vt ka lisa 2):



EFTEN Real Estate Fund III AS ja tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise lühendatud vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). Käesolev konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardiga IAS 34: Vahearuanne. Vahearuanne koostamisel on kasutatud samu arvestusmeetodeid nagu 31.12.2021 lõppenud majandusaasta aastaaruandes. Vahearuanne tuleks lugeda koos kontserni viimase avalikustatud 2021. aasta majandusaasta aruandega, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Juhatuse hinnangul kajastab EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid. Aruandevaluuta on euro. Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

2 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Tütarettevõtte omakapital, € tuhandetes		Kontserni osalus, %	
			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Emettevõtte						
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti					
Tütarettevõtted						
Saules Miestas UAB	Leedu	Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	21 601	18 990	100	100
Verkiu Projektas UAB	Leedu	Ulonu büroohoone, Vilnius	4 612	4 326	100	100
EFTEN Laisves UAB	Leedu	L3 büroohoone, Vilnius	6 062	5 375	100	100
EFTEN Stasyly UAB	Leedu	DSV logistikakeskus, Vilnius	5 278	5 106	100	100
EFTEN Tānassilma OÜ	Eesti	DSV logistikakeskus, Tallinn	8 249	7 729	100	100
EFTEN Krustpils SIA	Läti	DSV logistikakeskus, Riia	3 516	3 083	100	100
EFTEN Tāhesāju tee OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Tallinn	2 724	3 507	100	100
EFTEN Evolution UAB	Leedu	Evolution büroohoone, Vilnius	6 249	5 528	100	100
EFTEN Seljaku OÜ	Eesti	Hortes aianduskeskus, Laagri	2 504	2 374	100	100
EFTEN Laagri OÜ	Eesti	Laagri Selver, Tallinn	5 257	4 623	100	100
EFTEN Autokeskus OÜ	Eesti	ABC Motors Autokeskus, Tallinn	2 017	1 996	100	100
EFTEN Piepilsetas SIA	Läti	Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	4 216	4 042	100	100
EFTEN Rīga Airport SIA	Läti	airBaltic peakontor, Riia	4 796	4 469	100	100
EFTEN Rutkauskos UAB	Leedu	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	6 464	5 714	100	100
EFTEN Pīrita OÜ	Eesti	Pīrita Pansionaat, Tallinn	3 779	3 479	100	100
EFTEN Rāmygalos UAB	Leedu	Rāmygalos logistikakeskus, Panevėžys	5 188	4 585	100	100
EFTEN ABC SIA	Läti	-	3	0	100	0
EFTEN Valkla OÜ	Eesti	Valkla Sūdamekodu, Valkla	1 784	0	100	0
EFTEN Ermī OÜ	Eesti	Tartu Sūdamekodu, Tartu	237	0	100	0

2022. aasta veebruaris asutas EFTEN Real Estate Fund III kavandatava tehingu tarbeks 100%-lise tütarettevõtte Lätis EFTEN ABC SIA, makstes tütarettevõtte osakapitali 2 800 eurot. Tehing ebaõnnestus ning hetkel ei ole plaanitud asutatud ettevõttesse kinnisvarainvesteeringut soetada.

2022. aasta märtsis asutas Fond kaks uut 100%-list tütarettevõtet kahe hooldekodu soetamiseks Valklas ja Tartumaal – vastavalt EFTEN Valkla OÜ ja EFTEN Ermī OÜ. Tütarettevõtete asutamisel maksis Fond mõlema ettevõtte osakapitali 2 500 eurot. Tütarettevõtted soetasid vahetult peale asutamist hooldekodude hoonete arendamiseks kinnistud koguväärtuses 2 244 tuhat eurot.

2021. aasta juunis asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise osalusega tütarettevõtte EFTEN Rāmygalos UAB, mis asutamise järgselt soetas Leedus Panevėžys asuvad tootmis- ja laohooned. Kinnisvarainvesteeringu kogumaksumus koos tehingukuludega ulatus 10 011 tuhande euroni. Fond investeeris tütarettevõtte omakapitali tehingu eelselt 4 036 tuhat eurot.

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

3 Segmendiaruandlus

SEGMENTI TULEM

12 kuud	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu (lisa 4), s.h	4 015	3 794	4 072	3 606	5 694	5 105	518	416	0	0	14 299	12 921
Eesti	0	0	1 049	1 018	1 532	1 477	518	416	0	0	3 099	2 911
Läti	499	498	1 502	1 450	0	0	0	0	0	0	2 001	1 948
Leedu	3 516	3 296	1 521	1 138	4 162	3 628	0	0	0	0	9 199	8 062
Äritegevuse netokulu, s.h	3 914	3 674	4 030	3 571	5 209	4 756	512	411	0	0	13 665	12 412
Eesti	0	0	1 049	1 013	1 512	1 462	512	411	0	0	3 073	2 886
Läti	497	497	1 460	1 421	0	0	0	0	0	0	1 957	1 918
Leedu	3 417	3 177	1 521	1 137	3 697	3 294	0	0	0	0	8 635	7 608
Ärikasum, s.h	5 220	5 108	4 142	4 549	5 516	7 155	165	427	-152	-710	14 891	16 529
Eesti	0	0	1 118	1 153	842	2 678	165	427	-152	-710	1 973	3 548
Läti	497	401	1 324	1 500	0	0	0	0	0	0	1 821	1 901
Leedu	4 723	4 707	1 700	1 896	4 674	4 477	0	0	0	0	11 097	11 080
EBITDA, s.h	3 455	3 228	3 567	3 116	4 541	4 155	408	374	-152	-710	11 819	10 163
Eesti	0	0	957	922	1 321	1 277	408	374	-152	-710	2 534	1 863
Läti	389	401	1 245	1 207	0	0	0	0	0	0	1 634	1 608
Leedu	3 066	2 827	1 365	987	3 220	2 878	0	0	0	0	7 651	6 692
Ärikasum											14 891	16 529
Neto finantskulu (lisa 8)											-1 680	-1 678
Kasum ette tulumaksukulu											13 211	14 851
Tulumaksukulu (lisa 9)											-1 803	-1 752
ARUANDEAASTA PUHASKASUM											11 408	13 099

IV kvartal	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Allokeerimata		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>												
Müügitulu, s.h	992	964	1 022	993	1 543	1 447	142	104	0	0	3 699	3 508
Eesti	0	0	260	255	343	383	142	104	0	0	745	742
Läti	125	124	381	362	0	0	0	0	0	0	506	486
Leedu	867	840	381	376	1 200	1 064	0	0	0	0	2 448	2 280
Äritegevuse netokulu, s.h	972	951	1 009	979	1 409	1 303	140	103	0	0	3 530	3 336
Eesti	0	0	260	250	342	378	140	103	0	0	742	731
Läti	124	124	368	353	0	0	0	0	0	0	492	477
Leedu	848	827	381	376	1 067	925	0	0	0	0	2 296	2 128
Ärikasum, s.h	909	2 500	521	1 973	1 189	2 658	-183	155	-38	-569	2 398	6 717
Eesti	0	0	156	458	-497	1 061	-183	155	-38	-569	-562	1 105
Läti	111	96	175	522	0	0	0	0	0	0	286	618
Leedu	798	2 404	190	993	1 686	1 597	0	0	0	0	2 674	4 994
EBITDA, s.h	830	827	882	857	1 208	1 129	109	86	-38	-569	2 991	2 330
Eesti	0	0	236	227	292	331	109	86	-38	-569	599	75
Läti	93	96	310	296	0	0	0	0	0	0	403	392
Leedu	737	731	336	334	916	798	0	0	0	0	1 989	1 863
Ärikasum											2 398	6 717
Neto finantskulu											-582	-420
Kasum ette tulumaksukulu											1 816	6 297
Tulumaksukulu											-617	-942
IV KVARTALI PUHASKASUM											1 199	5 355

SEGMENTI VARAD

Aasta lõpu seisuga	Büroo		Logistika		Kaubandus		Hooldekodud		Kokku	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
€ tuhandetes										
Kinnisvarainvesteeringud										
Eesti	0	0	13 610	13 370	20 540	20 770	8 954	6 270	43 104	40 410
Läti	6 920	6 800	17 560	17 440	0	0	0	0	24 480	24 240
Leedu	44 881	43 031	20 130	19 780	36 280	34 500	0	0	101 291	97 311
Kinnisvarainvesteeringud kokku (lisa 12)	51 801	49 831	51 300	50 590	56 820	55 270	8 954	6 270	168 875	161 961
Muud pikaajalised varad									179	147
Netovõlg (kohustused miinus raha)									-66 361	-66 413
Muud lühiajalised varad									1 571	1 219
NETOVARA									104 264	96 914

2022. ja 2021. aastal ei teinud ärisegmendid omavahelisi tehinguid. Kontserni peamine tulu saadakse kinnisvarainvesteeringutelt, mis asuvad samades riikides, kus kinnisvarainvesteeringut omav tütarettevõtte.

Kontserni suurimad kliendid on DSV Estonia AS, Adax UAB, DSV Latvia SIA, DSV Lithuania UAB ja Hortes AS omades vastavalt 7,8%, 6,0%, 5,5%, 5,4% ja 5,4% kontserni konsolideeritud üüritulust. Ülejäänud üürnike tulu osakaal konsolideeritud tulust jääb alla 5%.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2022	2021
€ tuhandetes		
Üüritulu büroopindadelt (lisa 12)	3 981	3 786
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 12)	4 983	4 413
Üüritulu logistikapindadelt (lisa 12)	4 007	3 550
Üüritulu hooldekodudelt (lisa 12)	518	416
Muud müügitulud	810	756
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku (lisa 3)	14 299	12 921

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2022	2021
€ tuhandetes		
Eesti	3 099	2 911
Läti	2 001	1 948
Leedu	9 199	8 062
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes kokku (lisa 3)	14 299	12 921

5 Müüdüd teenuste kulud

Müüdüd teenuste kulu	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade remont ja hooldus	-48	-34
Vara kindlustus	-5	-5
Maamaks ja kinnisvaramaks	-28	-60
Muud haldustegevuse kulud	-10	-64
Vakantsete pindade kommunaalkulud	0	-5
Amortisatsioonikulud	-2	-1
Parenduskulud	-13	-1
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-39	-32
Käibemaksu proportsioonikulud	-42	-35
Muud müügiikulud	-80	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-4
Müüdüd teenuste kulu kokku (lisa 12)	-267	-241

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üüripindade vahendustasud	-25	-27
Reklaam, reklaamüritused ¹	-342	-239
Korporatiivturundus	0	-2
Turustuskulud kokku	-367	-268

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

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Valitsemisteenus (lisa 18)	-1 178	-1 074
Bürookulud	-41	-36
Palgakulud, s.h maksud (lisa 18)	-228	-213
Konsultatsioonikulud, õigusabi, raamatupidamisteenus, hindamisteenus	-207	-185
Audit	-73	-60
Regulaatori kulud	-112	-135
Fondivalitseja edukustasu	0	-537
Muud üldhalduskulud	-32	-32
Amortisatsioonikulud	-45	-54
Üldhalduskulud kokku	-1 916	-2 326

8 Muud finantstulud ja -kulud

Muud finantstulud ja -kulud	2022	2021
€ tuhandetes		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenuidelt	-1 854	-1 804
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-1 809	-1 691
Intressivahetuslepingute õiglase väärtuse muutus	-45	-113
	174	126
Muud finantstulud ja -kulud kokku (lisa 3,15)	-1 680	-1 678

9 Tulumaks

	2022	2021
€ tuhandetes		
Edasilükkunud tulumaksukulu dividendidelt ¹	-274	-240
Leedu ettevõtete edasilükkunud tulumaksukulu	-1239	-1 290
Leedu ettevõtete tulumaksukulu kasumilt	-290	-222
Tulumaksukulu kokku (lisa 3)	-1 803	-1 752

¹Seoses IFRS Tõlgenduskomitee otsusega IAS12 edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamise osas on kontsern teinud varasemate perioodide tulumaksukulu ning edasilükkunud tulumaksukohustuse osas parandusi.

Muutused edasilükkunud tulumaksukohustuses 2022. ja 2021. aastal sisaldavad endas järgmiseid muutuseid:

	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses kinnisvara-investeeringutega	Edasilükkunud tulumaksukohustus seoses dividendidega	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 31.12.2020	4 383	200	4 583
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2021. aastal	1 290	240	1 530
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-168	-168
Saldo 31.12.2021	5 673	272	5 945
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes 2022. aastal	1 239	273	1 512
Tasutud tulumaks dividendidelt	0	-209	-209
Saldo 31.12.2022	6 912	336	7 248

10 Kasum aktsia kohta

Aktsiakasum	IV kvartal		12 kuud	
	2022	2021	2022	2021
Aruandeperioodi puhaskasum, € tuhandetes	1 199	5 355	11 408	13 099
Dividendid aktsia kohta, eurodes	0,80	0,55	0,80	0,55
Kaalutud keskmine aktsiate arv aasta jooksul, tk	5 072 535	5 072 535	5 072 535	4 698 909
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,24	1,06	2,25	2,79

11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	765	584
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-6	-7
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 15)	759	577
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>		
Intressideriviitide nõuded	53	0
Muud lühiajalised nõuded	27	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	80	0
<i>Viitlaekumised</i>		
Käibemaksu ettemaksud ja tagasinõuded	111	0
Muud viitlaekumised	572	299
Viitlaekumised kokku	683	299
Nõuded ja viitlaekumised kokku (lisa 15)	1 522	876

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2022 on kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Neto üüripind (m ²)	Ehitusaasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2022	Väärtuse kasv	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
<i>€ tuhandetes</i>								
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	20 282	2007	08.2015	29 308	36 280	24%	20%
DSV logistikakeskus	Vilnius, Leedu	11 751	2005	06.2016	8 519	9 470	11%	5%
DSV logistikakeskus	Tallinn, Eesti	16 014	2003	07.2016	12 366	13 610	10%	7%
DSV logistikakeskus	Riia, Läti	12 149	2000	07.2016	8 837	8 830	0%	5%
L3 büroohoone	Vilnius, Leedu	6 150	2004	10.2016	8 836	10 771	22%	6%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	5 290	2012	12.2015	8 327	9 320	12%	5%
Hortes aianduskeskus Laagri	Tallinn, Eesti	3 470	2006	05.2017	3 138	3 720	19%	2%
Hortes aianduskeskus Tähesaju	Tallinn, Eesti	5 300	2019	05.2018	5 458	5 600	3%	3%
Laagri Selver	Tallinn, Eesti	3 059	2017	05.2017	6 279	7 810	24%	4%
Evolution büroohoone	Vilnius, Leedu	6 614	2009	05.2018	10 005	11 780	18%	6%
ABC Motors Autokeskus	Tallinn, Eesti	2 149	2002	02.2019	3 479	3 410	-2%	2%
airBalticu peakontor	Riia, Läti	6 217	renov. 2016	03.2020	7 112	6 920	-3%	4%
Piepilsetas logistikakeskus	Kekava, Läti	13 380	2007	03.2020	8 789	8 730	-1%	5%
Rutkausko büroohoone	Vilnius, Leedu	6 812	2014	08.2020	11 819	13 010	10%	7%
Pirita pansionaat	Tallinn, Eesti	5 983	2020	12.2020	6 217	6 320	2%	3%
Ramygalos logistikakeskus	Panevėžys, Leedu	20 126	2007	06.2021	10 011	10 660	6%	6%
Valkla Südamekodu	Valkla, Eesti	2 759	renov. 2022	04.2022	2 692	2 400	-11%	1%
Tartu Südamekodu	Tartu, Eesti	ehitusjärgus	2022-2023	04.2022	234	234	0%	0%
Kokku		147 505			151 426	168 875	12%	93%

Lisainformatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisa 3 'Segmendiaruandlus'.

2022. ja 2021. aastal on kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud	Valmis kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	0	144 235	144 235
Soetused ja arendused	0	10 311	10 311
Kapitaliseeritud parendused	0	973	973
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	0	6 442	6 442
Saldo seisuga 31.12.2021	0	161 961	161 961
Soetused ja arendused	2 926	0	2 926
Kapitaliseeritud parendused	0	869	869
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-292	3 411	3 119
Saldo seisuga 31.12.2021	2 634	166 241	168 875

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	13 489	12 165
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-267	-241
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 14) ¹	268	0
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	168 641	161 961

¹ Seisuga 31.12.2022 oli kontsernil kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata hankijatele Valkla Südamekodu ehituse eest summas 268 tuhat eurot.

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

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
kuni 1 aasta	12 184	11 041
2-5 aastat	28 791	27 776
Üle 5 aasta	21 847	19 540
Kokku	62 822	58 357

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Kõikide seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Seisuga 31.12.2022:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumis-tootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
€ tuhandetes						
Büroo	51 801	Diskonteeritud rahavood	3 851	8,8%	6,75%-7,5%	11,5
Logistika	51 300	Diskonteeritud rahavood	4 116	8,2%-9,6%	7,1%-7,9%	4,7
Kaubandus	56 820	Diskonteeritud rahavood	4 803	7,8%-9,6%	6,5%-8,0%	12,2
Hooldekodud	8 954	Diskonteeritud rahavood	631	8,0%-9,0%	6,8%-8,0%	5,0
Kokku	168 875		13 401			

Seisuga 31.12.2021:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamiseetod	Eeldatav üüritulu aastas	Diskontomäär	Väljumistootlikkus	Keskmine üürihind €/m ²
<i>€ tuhandetes</i>						
Büroo	49 831	Diskonteeritud rahavood	3 759	8,2%-8,7%	6,8%-7,5%	10,9
Logistika	50 590	Diskonteeritud rahavood	3 978	8,2%-9,1%	7,2%-7,9%	4,5
Jaekaubandus	55 270	Diskonteeritud rahavood	4 606	7,8%-9,0%	6,8%-8,0%	11,8
Hooldekodud	6 270	Diskonteeritud rahavood	443	7,8%	6,8%	6,1
Kokku	161 961		12 786			

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

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

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2022 kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp	
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroo	51 801	5 630	-5 640	-1 040	1 040	-2 500	2 870	
Logistika	51 300	5 380	-5 370	-1 010	1 010	-2 300	2 640	
Jaekaubandus	56 820	6 390	-6 410	-1 130	1 130	-2 420	2 760	
Hooldekodud	8 954	980	-1 040	-220	220	-460	470	
KOKKU	168 875	18 380	-18 460	-3 400	3 400	-7 680	8 740	

Seisuga 31.12.2021

Sektor	Õiglase väärtus	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus sõltumatus hinnangus			
		Müügitulu +10%	Müügitulu -10%	Diskontomäär +50bp	Diskontomäär -50bp	Väljumistootlikkus +50bp	Väljumistootlikkus -50bp	
<i>€ tuhandetes</i>								
Büroo	49 831	5 970	-5 910	-980	1 050	-2 360	2 740	
Logistika	50 590	5 310	-5 360	-1 020	1 020	-2 280	2 570	
Jaekaubandus	55 270	6 240	-6 240	-1 100	1 120	-2 340	2 660	
Hooldekodud	6 270	660	-650	-120	130	-310	360	
KOKKU	161 961	18 180	-18 160	-3 220	3 320	-7 290	8 330	

Kõikide kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid (lisa 15).

13 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2022 on kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.22	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.22	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	14 616	12 554	13.08.23	4,79%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	36 280	12,0%
SEB	Leedu	5 500	4 047	28.06.26	3,04%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 470	3,9%
SEB	Läti	5 123	3 884	29.06.26	3,98%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 830	3,7%
SEB	Leedu	5 620	4 181	27.10.26	3,09%	Hüpoteek L3 büroohoone	10 771	4,0%
SEB	Eesti	7 950	5 849	29.06.26	3,08%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 610	5,6%
SEB	Leedu	5 200	3 690	21.12.25	3,44%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 320	3,5%
SEB	Leedu	5 850	4 673	30.05.23	3,95%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 780	4,5%
Swedbank	Eesti	3 833	2 814	29.06.27	3,30%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 810	2,7%
SEB	Eesti	1 860	1 356	05.07.27	2,24%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 720	1,3%
Swedbank	Eesti	3 290	2 928	11.01.24	3,56%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	5 600	2,8%
LHV	Eesti	1 800	1 551	25.02.24	3,88%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 410	1,5%
Swedbank	Läti	4 000	2 614	05.02.23	5,21%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 730	2,5%
Luminor	Läti	3 905	2 457	04.02.25	4,39%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 920	2,4%
Swedbank	Eesti	3 100	2 914	28.11.25	3,85%	Hüpoteek - Piriita Pansionaat, emattevõtte garantii	6 320	2,8%
Swedbank	Eesti	2 250	377	25.09.27	3,85%	Hüpoteek-Valklaranna tee 36	2 400	0,4%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 646	13.06.26	5,02%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 660	5,4%
SEB	Leedu	7 300	6 526	12.08.25	2,76%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	13 010	6,3%
Kokku		87 197	68 061				168 641	65,3%

Seisuga 31.12.2021 olid kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepinguline laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.12.21	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär seisuga 31.12.21	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	14 616	13 422	13.08.23	2,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	34 500	13,8%
SEB	Leedu	5 500	4 204	28.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	9 380	4,3%
SEB	Läti	5 123	4 049	29.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	8 710	4,2%
SEB	Leedu	5 620	4 349	27.10.26	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone	10 281	4,5%
SEB	Eesti	7 950	6 098	29.06.26	1,85%	Hüpoteek - DSV logistikakeskus	13 370	6,3%
SEB	Leedu	5 200	3 841	21.12.25	2,25%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone	9 080	4,0%
SEB	Leedu	5 850	4 932	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone	11 190	5,1%
Swedbank	Eesti	3 700	2 927	29.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	7 340	3,0%
SEB	Eesti	1 860	1 449	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Laagri	3 680	1,5%
Swedbank	Eesti	3 290	3 060	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 480	3,2%
LHV	Eesti	1 800	1 624	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - ABC Motors Autokeskus	3 270	1,7%
Swedbank	Läti	3 201	2 827	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 730	2,9%
Luminor	Läti	3 905	2 630	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic peakontor	6 800	2,7%
Swedbank	Eesti	3 100	3 038	28.11.25	1,95%	Hüpoteek - Piriita Pansionaat, emattevõtte garantii	6 270	3,1%
Šiaulių bankas	Leedu	6 000	5 883	13.06.26	2,50%	Hüpoteek - Ramygalos logistikakeskus	10 400	6,1%
SEB	Leedu	7 300	6 844	12.08.25	2,10%	Hüpoteek - Rutkausko büroohoone	12 480	7,1%
Kokku		84 015	71 177				161 961	73,4%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil ²	22 093	7 677
Pangalaenu diskonteeritud lepingutasud	-35	-32
Lühiajalised laenukohustused kokku	22 058	7 645

² Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil seisuga 31.12.2022 sisaldavad järgmise 12 kuu jooksul lõpeva kolme tüürettevõtte laenukohustuse jääki summas 19 841 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 30-40% vahemikus ning kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt tugevat üürirahavoogu, mistõttu kontserni juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Pikaajalised laenukohustused kokku	67 975	71 085
sh. kohustuste lühiajaline osa	22 058	7 645
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	45 917	63 440
<i>Pangalaenuid</i>	<i>45 968</i>	<i>63 500</i>
<i>Pangalaenuide diskonteeritud lepingutasud</i>	<i>-51</i>	<i>-60</i>

Pangalaenuid jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenuide tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Alla 1 aasta	22 093	7 677
2-5 aastat	45 968	63 500
Pangalaenuide tagasimaksed kokku	68 061	71 177

Laenukohustuste rahavood	2022	2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses	71 085	72 368
Saadud pangalaenuid	377	6 300
Tagastatud pangalaenuid refinantseerimisel	0	-4 000
Pangalaenuide annuiteetmaksed	-3 493	-3 586
Diskonteeritud lepingutasude muutus	6	3
Saldo perioodi lõpus	67 975	71 085

Laenukohustuste kohta on toodud lisainformatsioon ka aruande lisa 15.

14 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele põhivaratehingutest (lisa 12)	268	0
Muud võlad tarnijatele	228	681
Võlad tarnijatele kokku	496	681
Muud võlad	4	25
Muud võlad kokku	4	25
Käibemaks	272	252
Ettevõtte tulumaks	62	0
Maamaks, kinnisvaramaks	64	103
Muud maksuvõlad	5	4
Maksuvõlad kokku	403	359
Võlad töövõtjatele	27	23
Intressivõlad	123	40
Üürmike tagatisrahad	82	77
Muud viitvõlad	326	144
Viitvõlad kokku	558	284
Võlad ja ettemaksed kokku	1 461	1 349

Pikaajalised võlad

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Üürnike tagatisrahad	1 008	985
Muud pikaajalised võlad	0	2
Muud pikaajalised võlad kokku	1 008	987

Lisainformatsioon võlgade kohta on toodud lisas 15.

15 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 lisas 8.

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

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>			
Finantsvarad - laenu ja nõuded			
Raha ja raha ekvivalendid		11 331	13 074
Nõuded ostjate vastu	11	759	577
Finantsvarad kokku		12 090	13 651
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Laenukohustused	13	67 975	71 085
Võlad tarnijatele	14	496	681
Üürnike tagatisrahad	14	1 090	1 062
Intressivõlad	14	123	40
Viitvõlad	14	353	167
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses kokku		70 037	73 035
Finantskohustused õiglasel väärtusel			
Tuletisinstrumendid (intressivahetuslepingud)		0	121
Finantskohustused õiglasel väärtusel kokku		0	121
Finantskohustused kokku		70 037	73 156

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

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

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

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

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglasel väärtusel muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning 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 31.12.2022 on kontserni laenulepingutest 100% sõlmitud ujuva intressi baasil (marginaal vahemikus 1,4% kuni 2,95% pluss 1 kuu-, 3 kuu - ja 6 kuu EURIBOR). Ujuva intressi baasil sõlmitud lepingutest on omakorda 18% seotud intressimäära vahetuslepinguga, kus 3-kuu EURIBOR on omakorda fikseeritud 0,35% tasemel. Kõikidele EFTEN Real Estate Fund III AS'i laenuportfellis olevatele lepingutele on negatiivse EURIBORi kaitseks seatud 0% piir (*floor*), s.t. negatiivse EURIBORi korral laenumarginaal nende laenukohustuste juures ei vähene.

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

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

Intressiriski maandamiseks sõlmiti 2016. aastal intressiswapi leping nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBORi tasemel 0,35%. iintressivahetuslepingute lõpptähtaeg on 2023. aastal.

Kontsern kajastab intressimäära vahetuslepinguid muutusega läbi kasumiaruande põhimõttel. Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2022 oli positiivne summas 53 tuhat eurot (31.12.2021: negatiivne 121 tuhat eurot). Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 65% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2022 oli kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulude tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 40% (31.12.2021: 44%) ning viimase 12 kuu keskmine võla kattekordaja (DSCR) 2,2 (2021: 1,9).

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 31.12.2022	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	371	3 453	18 266	45 971	0	68 061
Intressimaksud	226	655	1 337	3 365	0	5 583
Intressikohustused	123	0	0	0	0	123
Võlad tarnijatele	496	0	0	0	0	496
Üürnike tagatisrahad	2	16	64	836	172	1 090
Viitvõlad	353	0	0	0	0	353
Finantskohustused kokku	1 571	4 124	19 667	50 172	172	75 706

Seisuga 31.12.2021	Alla 1 kuu	2-4 kuud	5 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>						
Intressikandvad võlakohustused	299	899	6 478	63 501	0	71 177
Intressimaksud	141	420	1 060	2 976	0	4 597
Intressikohustused	40	0	0	0	0	40
Võlad tarnijatele	681	0	0	0	0	681
Üürnike tagatisrahad	5	8	64	853	133	1 062
Viitvõlad	167	0	0	0	0	167
Finantskohustused kokku	1 333	1 327	7 602	67 330	133	77 724

Käibekapitali aruanne

	31.12.2022	31.12.2021
<i>€ tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	11 331	13 074
Nõuded ja viitlaekumised (lisa 11)	1 522	876
Ettemakstud kulud	49	314
Käibevara kokku	12 902	14 264
Pikaajaliste kohustuste lühiajaline osa (lisa 13)	-22 058	-7 645
Lühiajalised võlad ja ettemaksud	-1 461	-1 470
Lühiajalised kohustused kokku	-23 519	-9 115
Käibekapital kokku	-10 617	5 149

Kontserni käibekapital on 31.12.2022 seisuga negatiivne summas 10 617 tuhat eurot (31.12.2021: positiivne 5 149 tuhat eurot). Käibekapital oli 31.12.2022 seisuga negatiivne seoses 2023. aasta jooksul lõppevate kontserni kolme laenulepingu lõppemisega kogusummas 19 841 tuhat eurot.

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 annuiteetmaksede tegemise päeval. Enamike üürilepingute tingimustest tuleneb tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada. Osade üürilepingute puhul on lubatud tagatisraha asendada pangagarantiiga.

Kontserni ettevõtteid sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõbulikuks tunnustatud 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Aegumata	717	536
Aegunud, s.h	48	48
<i>Kuni 30 päeva</i>	33	40
<i>30-60 päeva</i>	6	2
<i>Üle 60 päeva</i>	9	6
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6	-7
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 11)	759	577

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	11 331	13 074
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	759	577
Maksimaalse krediidirisk kokku	12 090	13 651

Kapitalijuhtimine

Kontsern käsitleb kapitalina saadud laenukohustusi ning omakapitali.

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

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeingute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeeimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 35% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeingu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeingu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeeingu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeingu EBITDA olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest (s.h intressikulu).

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab kontserni vaba rahavoogu maksta investoritele dividende keskmiselt 80% kalendriaasta korrigeeritud rahavoost (EBITDA miinus intressikulu miinus laenumaksed). 2022. aasta jooksul on kontsern teeninud vaba rahavoogu 6,182 miljonit eurot (2021 12 kuud: 4,550 miljonit eurot), millest vastavalt fondi dividendipoliitikale oleks netodividendide kogusumma 4,638 miljonit eurot (2021: 3,401 miljonit eurot). Arvestades fondi tütarettevõtete laenu eritingimustest tulenevat minimaalse raha jäägi hoidmise kohustust ning lühiajalist likviidsusvajadust, samuti aga fondi tütarettevõtte EFTEN Laagri OÜ kehtivast laenulepingust tulenevalt laenusumma suurendamise võimalust 1 miljoni euro võrra teeb fondi juhatuse nõukogule ettepaneku maksta 2022. aasta eest dividende rohkem kui dividendipoliitika ette näeb – kokku 5,438 miljonit eurot.

Kapitalisatsiooni aruanne

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

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Hüpoteegiga tagatud lühiajalised kohustused (lisa 13)	22 093	7 677
Tagamata lühiajalised kohustused	1 426	1 438
Kokku lühiajalised kohustused	23 519	9 115
Hüpoteegiga tagatud pikaajalised kohustused (lisa 13)	45 968	63 500
Tagamata pikaajalised kohustused	8 205	6 872
Kokku pikaajalised kohustused	54 173	70 372
Aktiivkapital ja ülekurs (lisa 16)	67 013	67 013
Reservid	2 149	1 489
Jaotamata kasum (lisa 17)	35 102	28 412
Aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	104 264	96 914
Kokku kohustused ja omakapital	181 956	176 401

Netovõla aruanne

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Raha	11 331	13 074
Likviidsed varad kokku	11 331	13 074
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 13)	22 093	7 677
Neto lühiajalised võlad	10 762	-5 397
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa) (lisa 13)	45 968	63 500
Pikaajalised võlad kokku	45 968	63 500
Netovõlad kokku	56 730	58 103

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 31.12.2022 ega 31.12.2021 õiglasest väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi (vt lisa 12). Kõik kontserni laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisväärtpaberid kuuluvad Tase 2 gruppi.

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

16 Aktsiakapital

EFTEN Real Estate Fund III AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2022 oli 50 725 tuhat eurot (31.12.2021: sama). Aktsiakapital koosnes 31.12.2022 seisuga 5 072 535 aktsiast (31.12.2021: sama) nimiväärtusega 10 eurot (31.12.2021: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 168 901 tuhande euron. Aktsiakapitali ja ülekursi on seisuga 31.12.2022 tehtud sissemaksid kokku 67 013 tuhande euro ulatuses (31.12.2021: sama), vt (lisa 15).

EFTEN Real Estate Fund III AS üle 10%-lise osalusega aktsionäride nimekiri:

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Altius Energia OÜ	723 182	14,26%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	518 952	10,23%
Hoiukonto OÜ	516 930	10,19%

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

Ettevõtte	Seisuga 31.12.2022	
	Aktsiate arv	Osalus, %
Juhatuselise Viljar Arakas	2 000	0,04%
Juhatuselise liikmele Viljar Arakas'le kuuluv ettevõtte Miemma Holding OÜ	15 440	0,30%
Juhatuselise Tõnu Uustalu	14 753	0,29%
Juhatuselise liikmele Tõnu Uustalu lähikondlane Meeli Leis	2 457	0,05%
Nõukogu liikmele Arti Arakas'e olulise kontrolli all olev ettevõtte Altius Energia OÜ	723 182	14,26%
Nõukogu liige Olav Miil	38 933	0,77%
Nõukogu liige Siive Penu	1 350	0,03%

17 Tingimuslikud kohustused

	31.12.2022	31.12.2021
€ tuhandetes		
Ettevõtte jaotamata kasum (lisa 15)	35 102	28 412
Potentsiaalne tulumaksukohustus	7 020	5 682
Dividendidena on võimalik välja maksta	28 082	22 730

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022 ning 31.12.2021.

18 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2022. aasta jooksul valitsemisteenust summas 1 178 tuhat eurot (2021: 1 074 tuhat eurot), (vt lisa 7).

EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostsud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2022. ega 2021. aasta jooksul muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli seisuga 31.12.2022 kokku 10 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 267 tuhande euro ulatuses (2021: 245 tuhande euro ulatuses), (vt lisa 5,7). Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2022. ega ka 2021. aasta jooksul tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

19 Bilansipäevajärgsed sündmused

EFTEN Real Estate Fund III AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS sõlmisid 19.09.2022 ühinemislepingu, mille kohaselt ühineb EFTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav) liikvideerimismenetlusega EFTEN Real Estate Fund III AS-iga (ühendaja). Ühinemise bilansipäev on 01.01.2023, s.t sellest päevast alates kajastatakse kõik EFTEN Kinnisvarafond AS'i varad, kohustused, tulud ja kulud EFTEN Real Estate Fund III finantsaruannetes.

Eeldatav ühinemise mõju EFTEN Real Estate Fund III varadele, kohustustele ja omakapitalile on toodud allolevas tabelis:

	EFTEN Real Estate Fund III AS	EFTEN Kinnisvarafond AS	Tehingud ühinemisel	Ühinenud ettevõte 01.01.2023
<i>€ tuhandetes</i>				
Raha ja raha ekvivalendid	11 331	11 621	0	22 952
Muu käibevara	1 571	462	0	2 033
Käibevara kokku	12 902	12 083	0	24 985
Kinnisvarainvesteeringud	168 875	196 292	0	365 167
Sidusettevõtete osad	0	2 577	0	2 577
Muu põhivara	179	84	0	263
Põhivara kokku	169 054	198 953	0	368 007
VARAD KOKKU	181 956	211 036	0	392 992
Lühiajalised laenukohustused	22 058	26 875	0	48 933
Muud lühiajalised võlad	1 461	831	0	2 292
Lühiajalised võlad kokku	23 519	27 706	0	51 225
Pikaajalised laenukohustused	45 917	55 528	0	101 445
Edasilükkunud tulumaksukohustus	7 248	1 791	0	9 039
Muud pikaajalised võlad	1 008	795	0	1 803
Pikaajalised võlad kokku	54 173	58 114	0	112 287
KOHUSTUSED KOKKU	77 692	85 820	0	163 512
Aktsiakapital ja aazio	67 013	54 154	71 752	192 919
Kohustuslik reservkapital	2 149	4 734	-4 734	2 149
Jaotamata kasum	35 102	66 328	-67 018	34 412
Omakapital kokku	104 264	125 216	0	229 480
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	181 956	211 036	0	392 992

Juhatusdeklaratsioon konsolideeritud 2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele

Käesolevaga kinnitame, et EFTEN Real Estate Fund III AS 2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja sisaldab peamiste riskide kirjeldust ning konsolideerimisse kaasataud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Viljar Arakas

Juhatusdeklaratsioon

/digitaalselt allkirjastatud/

Tõnu Uustalu

Juhatusdeklaratsioon