



Eften Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2012

EFTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2012

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

Address: Lauteri 5a, 10114 Tallinn

E-posti address: info@eften.ee

Veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

.....1	12	Kinnisvarainvesteeringud.....	20
TEGEVUSARUANNE.....	13	Materiaalne põhivara.....	22
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE	14	Laenukohustused.....	22
AASTAARUANNE.....	15	Tuletisinstrumentid.....	23
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	16	Lühiajalised võlad ja ettemaksud.....	24
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	17	Edukustasu kohustus.....	24
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	18	Aksiakapital.....	24
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	19	Tingimuslikud kohustused.....	25
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE	20	Tehingud seotud osapooltega.....	25
ARUANNE.....	21	Finantsinstrumentid, finantsriskide juhtimine.....	26
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE	22	Bilansipäevajärgsed sündmused.....	31
AASTAARUANDELE.....	23	Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne..	31
1 Üldine informatsioon.....	24	Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	32
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise	25	Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude	
üldalused.....		aruanne.....	33
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused.....	26	Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali	
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest.....	27	aruanne.....	34
3 Tütar- ja ühissettevõtted.....	27	Kontserni struktuur seisuga 31.12.2012.....	35
4 Müügitulu.....	28	Kasumi jaotamise ettepanek	Error! Bookmark not defined.
5 Müüdüd teenuste kulud.....	18		
6 Turustuskulud.....	18	JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2012.	
7 Üldhalduskulud.....	18	AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	ERROR!
8 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	19	BOOKMARK NOT DEFINED.	
9 Finantskulud.....	19		
10 Raha ja raha ekvivalendid.....	19	Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade	
11 Nõuded ja viitlaekumised.....	20	klassifikaatorile.....	Error! Bookmark not defined.

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond teenis 2012. aastal 5,4 miljonit eurot müügitulu, mis on 2,1 korda enam kui 2011. aastal. Puhaskasum moodustas 4,7 miljonit eurot, mis ületab aasta varasemat tulemust 52%. Mitterahalised tulud ja kulud, s.h kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest ning fondivalitseja edukustasu reserve muutus moodustas 2012. majandusaastal kokku 1,5 miljonit eurot (2011: 1,8 miljonit eurot) ning EBITDA oli 2012. aastal kokku 4,3 miljonit eurot (2011: 2,0 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute soetuseks võetud pangalaenude annuiteetmaksed moodustasid viimasel majandusaastal kokku 2,6 miljonit eurot (2011: 1,4 miljonit eurot), mis teeb raha juurdekasvaks käibekapitali muutuseid ja uusi investeeringuid arvestamata 2012. aastal 1,7 miljonit eurot (2011: 0,6 miljonit eurot).

Eesti ärikinnisvaraturu lühülevaade

2012. aasta oli esimene majanduskriisi järgne stabiilsuse aasta. Üürihinnad ja vakantsuse määrad püsisid aasta vältel stabiilsena praktiliselt kõikides ärikinnisvaraklassides. Üürihinnad kasvasid mõeldukalt ja vakantsused vähenesid, kuid mitte üleliia tempokalt. Balti ärikinnisvara investeeringute turu kogumaht oli 2012. aastal Newseci hinnangul 190 miljonit eurot, mis jääb aasta varasemale tasemele umbes 40% alla. Samas tuleb arvestada, et 2011. aasta statistikat mõjutas olulises määras Kristiine Keskuse ostumüügitehing, mis moodustas eraldiseisvana 105 miljonit eurot.

2012. aasta vältel sisenes Balti ärikinnisvaraturule järjest uusi investoreid. Selle trendi on põhjustanud äärmiselt madalad pangahoiuste intressimäärad ning asjaolu, et intressimäärade langus ajalooliselt kõige madalamale tasemele Euroopas ei ole kaasa toonud kinnisvarahindade märkimisväärset kasvu ega tootlustasemet langust. Üksteisest tuleb eristada kahte tüüpi ostjaid – eraisikust investorid ja institutsionaalsed investorid. Turule on juurde tulnud erakordselt palju eraisikust investoreid, kes otsivad stabiilse rahavoototlikkusega objekte, mille investeeringu väärtus on kuni 5 miljonit eurot. Nimetatud asjaolu on kaasa toonud tootlusmäärade languse väiksemate investeerimisobjektide osas.

Institutsionaalne kapital ei leidnud 2012. aasta jooksul tagasiteed Balti ärikinnisvaraturule. Vaadeldavas perioodis ei loodud institutsionaalsete investorite kaasabil ühtegi uut kinnisvarafondi. Siiski tasub märkida, et East Capitali Balti Kinnisvarafond II tegi 2012. aastal kaks suuremat tehingut, ostes VGP logistikakompleksi Tallinnas ja Gedimino 9 ärihoone Vilniuses. 2013. aastale ette vaadates võib eeldada, et lähitulevik toob positiivseid muutusi ning on oodata institutsionaalse kapitali osakaalu kasvu Balti ärikinnisvara tehingutes. Potentsiaalset hakkab see trend mõju avaldama ka üle 5 miljoni euro suuruste objektide tootlusmääradele, tuues kaasa nende üldise alanemise.

EFTEN Kinnisvarafondi tegevuse ülevaade

Uute investeeringute seisukohast kujunes EFTEN Kinnisvarafondi 2012. aasta kaubanduskeskuste aastaks. Võrdlusperioodil, 2011. aastal, tegi EFTEN Kinnisvarafond kolm investeeringut büroohoonete segmenti kogumahas 20 miljonit eurot. 2012. aasta juulis investeeris fond 21,5 miljonit eurot Mustika Keskuse omandamisesse. Mustika Keskuses on kokku 41 500 m² üldpinda (25 600 m² üüritavat pinda) ning ca. 800 parkimiskohta kokku 4,2 hektari suurusel kinnistul. Mustika Keskuses on plaanis läbi viia põhjalik kontseptsiooni ja siselogistika muudatus ning muuta tänaste üürnike kooslust. Uuenenud keskuse avamine on plaanitud 2013. aasta lõpus. 01. novembril 2012 avati Viljandi maakonna suurim ostukeskus, UKU Keskus, kus on kokku üldpinda 7 000 m². Sellega viidi lõpuni EFTEN Kinnisvarafondi esimene iseseisev kinnisvaraarendusprojekt. Tegemist on läbi tegevusajaloo EFTEN Kinnisvarafondi kõige tulusama investeeringuga.

2012. aastal sai olulist täiendust EFTEN Kinnisvarafondi aktsionäride ring. Kokku emiteeris EFTEN Kinnisvarafond 2012. aastal uusi aktsiaid 19,3 miljoni euro vääringus aktsiaemissioonile eelneva kuu NAVI alusel. Uute investoritena lisandusid fondi aktsionäride hulka Danske Eesti ja Leedu pensionifondid, ERGO pensionifondid Eestis ja mitmed erainvestorid. Aasta lõpu seisuga kuulus pensionifondidele kokku 43,0%, EFTEN Kinnisvarafondi asutajatele investoritele 34,5% ning teistele eraisikust investoritele 22,5% EFTEN Kinnisvarafondi aktsiakapitalist. Kokku on fondi aktsionäride hulgas 28 isikut.

EFTEN Kinnisvarafond lõpetas aasta tugeva vabaraha positsiooniga - kokku 12,6 miljonit eurot. Sellest 10 miljonit eurot on plaanitud investeerida uutesse projektidesse. Bilansipäeva järgselt, 2013. aasta esimeses kvartalis, on fond teinud kokku kolm uut investeeringut ostes Narva Prisma kaubanduskeskuse, Eesti Energia peahooned Tallinnas ning kahasse Esraven AS-ga Palace hotelli Tallinnas. Sellega suureneb fondi kinnisvarainvesteeringute kogumaht ca. 27 miljoni euro võrra, mis viib fondi kinnisvarainvesteeringute kogumahu üle 100 miljoni euro. 2013. aasta veebruaris tegi fond oma esimese eduka müügitehingu müües

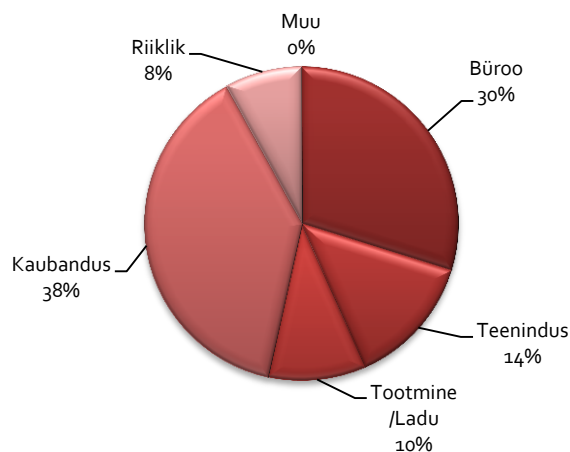
oma kõige väiksema investeringu Narva mnt 59. Tehingu tulemusena kujunes antud investeringu hoidmisperioodi omakapitali tootluseks 22%.

EFTEN Kinnisvarafondi juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta 2012. aasta eest netodividende kokku 1,4 miljoni euro ulatuses ehk 5,8% kogu fondi investeeritud kapitalist, mis on ühe aktsia kohta 0,056 eurot. Antud ettepanek vastab EFTEN Kinnisvarafondi dividendipoliitikale, mis näeb ette dividendide tasumist 80% ulatuses möödunud aastal teenitud vabast rahavoost. Lisaks teeb juhatus korralisele üldkoosolekule ettepaneku kuulutada välja uus kinnine aktsiaemissioon ning pikendada fondi tähtaegu kuni 2022. aastani.

Fondi kinnisvarainvesteeringute hindamist viib läbi fondivalitseja EFTEN Capital AS. Oleme kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtunud konservatiivsest joonest s.t hinnangud on tehtud ainult diskonteeritud rahavoo baasil, kuigi võrdlusmeetodit kasutades võiks kinnisvara väärtus olla märkimisväärselt suurem. Samuti oleme lähtunud konservatiivsetest eeldustest tootluste ja diskontomäärade osas, millest esimesed jäävad vahemikku 8,5% kuni 9,5% ning teised 10,5% tasemele. EFTEN Kinnisvarafond AS ei kasuta kinnisvarainvesteeringute hindamiseks ettevõtteväliseid hindajaid, kuivõrd ettevõttel on endal parim ülevaade kehtivatest üürilepingutest ning rahavoogusid mõjutavatest teguritest.

Kinnisvaraportfell seisuga 31.12.2012

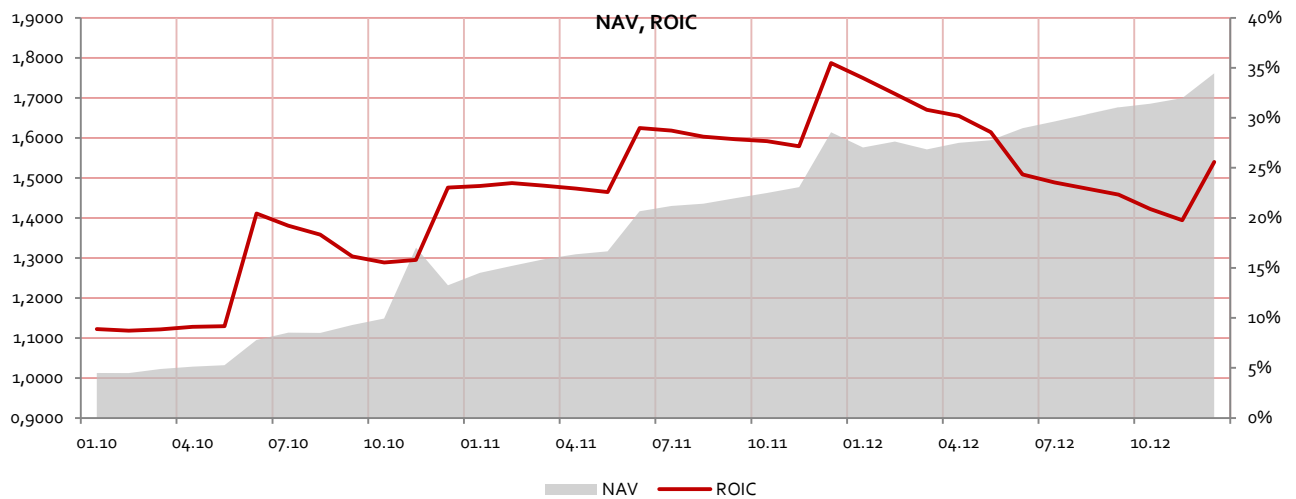
Portfelli peamised näitajad	
Üüripinnad kokku, m ²	73 588
Portfelli vakantsus üüritulus	2,30%
Portfelli vakantsus, m ²	3 542
Keskmine üürilepingu pikkus	5,2 aastat
Portfelli õiglase väärtus, milj €	75,5
Aastane üüritulu, milj €	7,0
Aastane potentsiaalne üüritulu (vakantsuseta), milj €	7,1
Portfelli puhas tegevustulu (NOI), milj €	6,3
Laenukohustused, milj €	42,6
Keskmine intressimäär	2,8%
Loan to value	56%
DSCR	2,0



Suurimad üürihikud	% konsolideeritud üüritulust
Prisma Peremarket	16,8
Rakvere politsei ja pääste ühishoone (Riigi Kinnisvara AS)	9,2
Premia Tallinna Külmhoone	8,9
Rautakesko AS	4,6
Äripäev AS	4,6
Registrite ja infosüsteemide keskus	4,2
Arvato Services Estonia	4,9
YIT Ehitus	2,1
Muud	44,7

Aktsia puhasväärtus (NAV)

	31.12.12	31.12.11
Omakapital, €	44 133 328	13 546 146
Aktsiate arv	25 057 010	8 393 059
NAV aktsia kohta, €	1,7613	1,6140
Tuletisväärtpaperite õiglase väärtus, €	-216 020	-417 657
Korrigeeritud omakapital, €	44 349 348	13 963 803
Korrigeeritud NAV (EPRA), €	1,7699	1,6637



Peamised finantsnäitajad

	2012	2011	Valemi kirjeldus
milj. €			
Müügitulu	5,4	2,5	
Ärikasum	5,8	3,8	
EBITDA	4,3	2,0	= Ärikasum - amortisatsioonikulu - kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus - edukustasu kohustuse muutus
Puhaskasum	4,7	3,1	
Neto kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused	1,9	2,24	
EBITDA marginaal, %	79,7	78,8	= EBITDA/müügitulu
ROE, %	16,1	28,0	=perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
ROA, %	6,7	8,0	=perioodi puhaskasum/ perioodi keskmised varad
ROIC, %	25,6	35	=perioodi puhaskasum/ keskmine investeeritud kapital
DSCR	2,0	1,4	=EBITDA/(intressikulu+graafikujärgsed laenumaksed)

Vastavalt varavalitsemise lepingule juhib fondivalitsejana EFTEN Kinnisvarafondi tegevust EFTEN Capital AS. Seisuga 31.12.2012 töötas Kontsernis kolm töötajat (31.12.2011: kaks töötajat), kellele maksti töötasusid 2012. aastal koos maksudega kokku 31 tuhat eurot (2011: 35 tuhat eurot). Juhatusele ega nõukogule tasusid ei arvestatud ega makstud.

Viljar Arakas
juhatuse liige

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	2012	2011
€			
Müügitulu	4	5 394 121	2 514 815
Müüdüd teenuste kulu	5	-517 023	-261 352
Brutokasum		4 877 098	2 253 463
Turustuskulud	6	-64 628	-4 586
Üldhalduskulud	7	-910 195	-686 182
Muud äritulud	8	1 969 103	2 434 405
Muud ärikulud	8	-23 001	-194 055
Ärikasum		5 848 377	3 803 045
Finantstulud		9 937	9 765
Finantskulud	9	-1 103 018	-747 813
Kasum enne tulumaksu		4 755 296	3 064 997
Dividendide tulumaksukulu		-105 000	0
Aruandeaasta puhaskasum		4 650 296	3 064 997

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisad	2012	2011
€			
Aruandeaasta puhaskasum		4 650 296	3 064 997
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	15	201 637	89 159
Muu koondkasum/-kahjum kokku		201 637	89 159
Aruandeaasta koondkasum kokku		4 851 933	3 154 156

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.12	31.12.11
€			
VARAD			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja raha ekvivalendid	10	12 687 063	2 269 796
Tuletisinstrumendid	15	3 446	3 719
Nõuded ja viitlaekumised	11	518 618	87 497
Ettemakstud kulud		2 318	1 913
Käibevara kokku		13 211 445	2 362 925
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	12	75 545 094	46 880 014
Materiaalne põhivara	13	6 071	489
Põhivara kokku		75 551 165	46 880 503
VARAD KOKKU		88 762 610	49 243 428
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	14	3 818 797	627 890
Tuletisinstrumendid	15	219 466	421 376
Võlad ja ettemaksed	16	521 138	19 308 047
Lühiajalised kohustused kokku		4 559 401	20 357 313
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	14	38 763 572	14 608 813
Saadud tagatisrahad		214 750	26 479
Edukustasu kohustus	17	1 091 559	704 677
Pikaajalised kohustused kokku		40 069 881	15 339 969
Kohustused kokku		44 629 282	35 697 282
Omakapital			
Aktiivkapital	18	15 034 206	5 035 836
Ülekurss		19 894 291	3 762 412
Kohustuslik reservkapital		247 937	94 687
Riskimaandamise reserv	15	-216 020	-417 657
Jaotamata kasum	19	9 172 914	5 070 868
Omakapital kokku		44 133 328	13 546 146
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		88 762 610	49 243 428

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2012	2011
€			
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		4 650 296	3 064 997
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>			
Finantstulud ja finantskulud		1 093 081	738 048
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	12	-1 935 342	-2 237 911
Edukustasu kohustuse muutus	17	387 370	417 510
Põhivara amortisatsioon	13	465	165
Dividendide tulumaksukulu		105 000	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-349 426	-1 082 188
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		4 300 870	1 982 809
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-13 314	221 047
Rahavood äritegevusest kokku		4 287 556	2 203 856
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	13	-6 047	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12, 16	-41 361 275	-6 515 551
Saadud intressid		9 962	9 720
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-41 357 360	-6 505 831
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		28 836 960	3 554 813
Laenude tagasimaksed		-1 438 629	-3 072 998
Makstud intressid		-1 151 511	-762 609
Aktsiate emiteerimine	18	21 740 251	6 365 013
Makstud dividendid		-395 000	0
Makstud dividendide tulumaks		-105 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		47 487 071	6 084 219
RAHAVOOD KOKKU		10 417 267	1 782 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 269 796	487 552
Raha ja raha ekvivalentide muutus		10 417 267	1 782 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		12 687 063	2 269 796

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€						
Saldo 31.12.2010	4 365 523	2 719 912	34 668	-506 816	1 798 703	8 411 990
Aktsiate emiteerimine	937 500	1 062 500	0	0	0	2 000 000
Kapitali kaasamise tasud	0	-20 000	0	0	0	-20 000
Aktsiakapitali vähendamine eurokonverteerimisel	-267 187	0	0	0	267 187	0
Eraldised reservkapitali	0	0	60 019	0	-60 019	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	89 159	3 064 997	3 154 156
Saldo 31.12.2011	5 035 836	3 762 412	94 687	-417 657	5 070 868	13 546 146
Aktsiate emiteerimine	9 998 370	16 242 629	0	0	0	26 240 999
Kapitali kaasamise tasud	0	-110 750	0	0	0	-110 750
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-395 000	-395 000
Eraldised reservkapitali	0	0	153 250	0	-153 250	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	201 637	4 650 296	4 851 933
Saldo 31.12.2012	15 034 206	19 894 291	247 937	-216 020	9 172 914	44 133 328

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütaretevõtete ja ühissetevõtte 31.12.2012 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 27. veebruaril 2013. 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 Kinnisvarafond AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2012 on esitatud lisas 27.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütaretevõtete ja ühissetevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatudeurodes

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumusemeetodist, välja arvatud juhul, kui ei ole öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtusel teatud finantsinvesteeringuid ning tuletisinstrumente).

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses eelmisel majandusaastal kasutatud põhimõtetega, välja arvatud järgnevad:

Kontsern on aruandeaastal rakendanud järgnevaid muudetud IFRS standardeid:

- IFRS 7 *Finantsinstrumendid: avalikustatav teave (muudetud)* – Täiendatud avalikustamise nõuded finantsvara või –kohustuse kajastamise lõpetamise korral;
- IAS 12 *Edasilükkunud tulumaks (muudetud)* – alusvarade maksumuse katmine.

Muudatused ei mõjuta Kontserni raamatupidamisaruandeid, kuna Kontsernil puuduvad sellised raamatupidamisaruande elemendid ja tehingud, mida kõnealused muudatused mõjutavad.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud standardid

Kontsern ei ole rakendanud järgnevaid IFRS-i ja IFRIC-i tõlgendusi, mis on käesoleva raamatupidamisaruande avaldamise kuupäevaks vastu võetud, kuid ei ole veel jõustunud:

IAS 1 *Finantsaruannete esitamine (muudetud)* – Muu koondkasumi kirjete esitamine (kohaldatakse 1. juulil 2012 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Kõnealune muudatus muudab muu koondkasumi kirjete esitluse reegleid. Kirjed, mida saaks tulevikus reklassifitseerida kasumiks või kahjumiks (nt nõude kajastamise lõpetamisel või tasumisel), tuleb edaspidi kirjetest, mida ei saa reklassifitseerida, eraldi kajastada. Muudatus mõjutab ainult esitlust ja see ei mõjuta Kontserni finantsseisundit ega majandustulemusi. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IAS 19 *Hüvitised töötajatele (muudetud)* (kohaldatakse 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

IAS 19-sse on tehtud mitmeid muudatusi, mille hulgas on nii põhjapanevaid muudatusi (nt koridorimehhanismide eemaldamine ja plaani varadelt oodatava tulu põhimõtet puudutav) kui ka lihtsaid täpsustusi ja ümbersõnastusi. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IAS 27 Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded (muudetud) (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Uute standardite IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 rakendamise tõttu muudeti käesolevat standardit ja see kirjeldab nüüd tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse tehtud investeeringute aruandlus- ja kajastamisnõuded sel puhul, mil ettevõtte koostab eraldiseisvad raamatupidamisaruanded. Uue IAS 27 järgi tuleb eraldiseisvat aruannet koostaval ettevõttel ülalmainitud investeeringud kajastada soetusmaksumuses või standardis IFRS 9 Finantsinstrumendid toodud nõuete alusel. Muudatuse rakendamine ei mõjuta Kontserni majandustulemusi.

Muudetud IAS 28 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Uute standardite IFRS 10, IFRS 11 ja IFRS 12 rakendamise tõttu nimetati see standard ümber ja see käsitleb kapitaliosalusmeetodi rakendamist lisaks sidusettevõtetele nüüd ka ühisettevõtetesse tehtud investeeringute puhul. Kontsernil on üks ühisettevõtte, mida konsolideeritakse proportsionaalselt. Muudatuse rakendamise tulemusel väheneksid Kontserni varad ja kohustused seisuga 31.12.2012 746 2465 euro võrra. Kontserni omakapitalile antud muudatusel mõju ei ole.

IAS 32 Finantsinstrumendid(muudetud): Esitamine — Finantsvarade ja –kohustuste tasaarveldamine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Muudatus seletab lahti sõnastuse „omab praegu juriidiliselt rakendatavat tasaarveldusõigust“ mõtte ja selgitab IAS 32 tasaarvelduskriteeriumite rakendamist arveldussüsteemide (nt tsentraliseeritud arvelduskoja süsteemi) puhul, kus rakendatakse brutoarveldussüsteeme, mis ei toimi samaaegselt. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 7 Finantsinstrumendid: esitamine (muudetud) — Finantsvarade ja –kohustuste tasaarvestamine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Muudatusega viiakse sisse ühtsed avalikustamisnõuded. Need aitavad kasutajatel hinnata tasaarvelduskokkulepete mõju või potentsiaalset mõju ettevõtte finantspositsioonile. IFRS 7 muudatusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 9 Finantsinstrumendid — Klassifitseerimine ja mõõtmine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2015 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

IFRS 9 asendab aegamööda standardi IAS 39. IASB on andnud välja standardi kaks esimest osa, mis kehtestavad uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistiku ning finantskohustuste raamatupidamisliku kajastamise nõuded. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

IFRS 10 sätestab ühtse kontrollimudeli, mis rakendub kõikidele ettevõtetele, sh eriotstarbelistele ettevõtetele. IFRS 10-ga sisetoodud muudatuste tõttu tuleb juhatusel kasutada hinnangut määramaks, milliseid ettevõtteid emaettevõtte kontrollib ja mida tuleb seetõttu konsolideerida. Teemad, mille puhul tuleb hinnang teostada, on näiteks *de facto* kontrolli hindamine, võimaliku hääletusõiguse hindamine, ja otsustamine, kas otsusetegija tegutseb volitaja või volitatuna. IFRS 10 asendab standardi IAS 27 Konsolideeritud ja eraldiseisvad finantsaruanded selle osa, mis käsitleb konsolideeritud finantsaruandeid, ja asendab standardi SIC 12 Konsolideerimine — Eriotstarbelised ettevõtted. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 11 Ühisettevõtmised (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

IFRS 11 kaotab ära ühise kontrolli all olevate ettevõtete proportsionaalse konsolideerimise. Standard sätestab, et ühise kontrolli all olevaid ettevõtteid, mis on klassifitseeritud ühisettevõtetena (uus termin), tuleb kajastada kapitaliosalusmeetodil. Lisaks sellele liigituvad IFRS 11 mõistes ühise tegutsemise alla ka ühiselt kontrollitavad varad ja tegevused ning nende ettevõtmiste aruandlus ühtlustatakse rakendatavate aruandluspõhimõtetega. See tähendab, et ettevõtte jätkab varade, kohustuste, tulu ja kulude puhul omaosaluse kajastamist. Kontsernil on üks ühisettevõtte, mida konsolideeritakse proportsionaalselt. Muudatuse rakendamise tulemusel väheneksid Kontserni varad ja kohustused seisuga 31.12.2012 746 2465 euro võrra. Kontserni omakapitalile antud muudatusel mõju ei ole.

IFRS 12 Teistes ettevõtetes osaluste avalikustamine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

Standard koondab avalikustamisnõudeid tütar- ja ühisettevõtete, sidusettevõtetesse tehtud investeeringute ja struktureeritud investeeringute kohta. Standardiga lisandub hulk uusi avalikustamisnõudeid, nt teise ettevõtte üle kontrolli määratlemisel kasutatud hinnangute avalikustamine. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

Muudetud IFRS 10, IFRS 12 ja IAS 27 — Investeeringisettevõtted (kohaldatakse 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

Muudatused mõjutavad ettevõtteid, mis kvalifitseeruvad investeeringisettevõtetena. Muudatus kätkeb endas IFRS 10 konsolideerimisnõuete alternatiivi, nõudes investeeringisettevõtetelt oma tütarettevõtjate mõõtmist õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande, mitte nende konsolideerimist. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS 13 Õiglase väärtuse mõõtmine (kohaldatakse 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

IFRS 13 avaldamise peamiseks põhjuseks on õiglase väärtuse mõõtmise lihtsustamine ja ühtsuse tagamine. Standard ei muuda seda, mis puhul tuleb ettevõttel õiglast väärtust rakendada, pigem annab see juhtnööre, kuidas IFRSi raamistikus õiglast väärtust mõõta nendel puhkudel, mil IFRS õiglase väärtuse mõõtmist nõuab või lubab. Kontsern ei ole veel hinnanud selle standardi rakendamise mõju.

IFRS-ide täiendused (kohaldatakse 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele peale EL-i poolt heakskiitmist)

2012. aasta mais andis IASB viie standardi puhul välja nõutavate, kuid mitte-kohele rakendatavate muudatuste kogumiku:

- IFRS 1 *Rahvusvaheliste raamatupidamisstandardite esmakordne kasutuselevõtt*;
- IAS 1 *Raamatupidamisaruannete esitamine*;
- IAS 16 *Materiaalsed põhivarad*;
- IAS 32 *Finantsinstrumendid: esitamine*;
- IAS 34 *Vahefinantsaruandlus*.

Nende muudatuste rakendamine võib mõjutada Kontserni raamatupidamispehimoitteid, kuid need ei mõjuta Kontserni finantspositsiooni või majandustulemusi.

IFRIC tõlgendus 20 maapealse kaevanduse tootmisfaasis tehtavad koorimiskulutused (kohaldatakse 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele)

See tõlgendus rakendus koorimiskuludele, mis tekivad kaevanduse tootmisetapis toimunud maapealse kaevandamistegevuse käigus („tootmisetapi koorimiskulud“). Tõlgendus ei mõjuta Kontserni raamatupidamisaruandeid, kuna Kontsern ei tegele kaevandustegevusega.

Kontsern plaanib ülaltoodud standardid ja tõlgendused rakendada nende rakendumise päeval, eeldusel, et need on EL-i poolt heakskiidetud.

2.2 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega 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:

Kinnisvara klassifitseerimine

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

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi 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.

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.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust, s.t, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamistes kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisa 12.

Debitoorne võlgnevus

Juhtkond analüüsib perioodiliselt debitoorse võlgnevuse laekumise tõenäosust ning teeb vajadusel allahindluseid. Lisateavet riskide kohta, mis võivad mõjutada debitoorsete võlgnevuste jääkväärtust, kajastab lisa 21 alajaotus Krediidirisk.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Kinnisvarafond AS ning selle tütarettevõtete ja ühissettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted ja ühissetevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Ühissetevõtteks loetakse ettevõtet, mille majandustegevuse üle omavad kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli.

Ühissetevõtteid konsolideeritakse kasutades proportsionaalset konsolideerimist, mille tulemusena Kontsern liidab oma osa kõigist ühissetevõtete varadest, kohustustest, tuludest ja kuludest konsolideeritud raamatupidamise aruande sarnaste kirjetega.

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

Uued tütaretevõtted ja ühissettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglaste väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodituluna (kasumiaruandes real "üldhalduskulud"). Juhul, kui toimub äriühendus, mille käigus omandatakse ärikinnisvara üürileandev ettevõtte, kajastatakse vahe õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse vahel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusena muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Investeering tütar- ja ühissetevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 24) on investeeringud tütaretevõtetesse ja ühissetevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodile sarnaselt õiglasest väärtusest kajastatud finantsvarale. Tütaretevõtete ja ühissetevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, investeeringu vähendusena ning nõudena tütaretevõtete või ühissetevõtte vastu.

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 ning rahaturufondi osakud.

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 finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaperite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaperite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügiavalms finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud 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 amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

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 ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulusemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseerivate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumuleerunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui

riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse kohe kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse 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. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatakse kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

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 väärtusel, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse nii ettevõttesisesid hindajad (vastavalt EFTEN Kinnisvarafondi kinnisvarainvesteeringute hindamise eeskirjadele hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust üldkoosolek) kui ka atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmisi meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. 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 nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

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

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumi real, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluva summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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 erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Rendiarvestus

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

3 Tütar- ja ühissettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %	
			31.12.12	31.12.11
Emaettevõtte				
EFTEN Kinnisvarafond AS	Eesti	Võru Rautakesko, Tallinna Külmoone, Lõkke 4 Tallinnas		
Tütarettevõtted				
EFTEN SPV ₁ OÜ	Eesti	Ülikooli 6a, Tartu	100	100
EFTEN SPV ₂ OÜ	Eesti	Lauteri 5, Narva mnt 59 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV ₃ OÜ	Eesti	UKU Keskus Viljandis	100	100
EFTEN SPV ₄ OÜ	Eesti	Rakvere politsei ja pääste ühishoone	100	100
EFTEN SPV ₅ OÜ	Eesti	Pärnu mnt 105 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV ₆ OÜ	Eesti	Pärnu mnt 102 Tallinnas	100	100
EFTEN SPV ₇ OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	-
EFTEN SPV ₈ OÜ	Eesti	Mustika keskus Tallinnas	100	-
EFTEN SPV ₉ OÜ	Eesti	Kadaka tee 63, Tallinn (soetatud 2013)	100	-
EFTEN SPV ₁₀ OÜ	Eesti	Laki 24, Tallinn (soetatud 2013)	100	-
Ühissettevõtte				
Lepa Keskus OÜ	Eesti	Lepa keskus Pärnus	50	50

Kõik tütar- ja ühissettevõtte tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega.

Ühissettevõtte osa Kontserni varadest, kohustustest, tuludest ning kuludest on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2012		2012
Käibevara	120 925	Tulud	215 926
Põhivara	1 438 625	<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum</i>	52 767
Lühiajalised kohustused	-58 247	Kulud	-73 772
Pikaajalised kohustused	-687 999		
Netovara	813 305	Puhaskasum	142 154

2012. aasta juunis asutas EFTEN Kinnisvarafond AS kaks tütar- ja ühissettevõtet EFTEN SPV₇ OÜ ja EFTEN SPV₈ OÜ eesmärgiga seotada kinnisvarainvesteeringuna Mustika keskus Tallinnas. Tütarettevõtete osakapitali maksti kokku 8 752 500€.

2012. aasta detsembris asutas EFTEN Kinnisvarafond veel kaks tütar- ja ühissettevõtet EFTEN SPV₉ OÜ ja EFTEN SPV₁₀ OÜ eesmärgiga seotada uued kinnisvarainvesteeringud. Tütarettevõtete osakapitali maksti kokku 5 000 eurot. Uute kinnisvarainvesteeringute soetus toimus bilansipäevajärgselt 2013. aasta veebruaris (vt. lisa 22).

2011. aasta detsembris asutas EFTEN Kinnisvarafond AS kaks tütar- ja ühissettevõtet EFTEN SPV₅ OÜ ja EFTEN SPV₆ OÜ eesmärgiga seotada tütar- ja ühissettevõtetesse uued kinnisvarainvesteeringud. Tütarettevõtete osakapitali maksti kokku 3 999 000 eurot. 2012. aasta jaanuaris soetati nimetatud tütar- ja ühissettevõtetesse kinnisvarainvesteeringutega Tallinnas, Pärnu mnt 102 ning Pärnu mnt 105 asuvad kinnistud, millega seoses maksti tütar- ja ühissettevõtete osakapitali lisanduvalt 2 500 000 eurot.

Ühegi tütar- ja ühissettevõtte ega ühissettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2012	2011
€		
Üüritulu büroopindadelt	2 478 457	787 444
Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt	664 593	647 006
Üüritulu kaubanduspindadelt	1 424 604	457 178
Üüritulu laopindadelt	598 950	583 851
Üüritulu teeninduspindadelt	70 147	4 385
Üüritulu parklalt	72 811	15 420
Muud müügitulud	84 559	19 531
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	5 394 121	2 514 815

Kontserni kogu müügitulu on teenitud Eestis.

5 Müüdid teenuste kulud

	2012	2011
€		
Üüripindade remont ja hooldus	-410 349	-170 164
Vara kindlustus	-17 074	-8 123
Maamaks	-64 583	-20 347
Muud haldustegevuse kulud	-249	-58 989
Materiaalse põhivara kulum (lisa 13)	-54	0
Palgakulud, s.h maksud	-8 460	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-16 254	-3 729
Müüdid teenuste kulu kokku	-517 023	-261 352

6 Turustuskulud

	2012	2011
€		
Vahendustasud	-20 965	-4 586
Reklaam, reklaamüritused	-42 149	0
Korporatiivturundus	-1 514	0
Turustuskulud kokku	-64 628	-4 586

7 Üldhalduskulud

	2012	2011
€		
Valitsemisteenus	-442 767	-214 795
Bürookulud	-14 344	-4 354
Palgakulud, s.h maksud	-22 953	-17 573
Konsultatsioonikulud	-42 060	-31 575
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-387 370	-417 510
Muud üldhalduskulud	-290	-210
Amortisatsioonikulud (lisa 13)	-411	-165
Üldhalduskulud kokku	-910 195	-686 182

8 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2012	2011
€		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	1 958 209	2 431 909
Saadud trahvid ja viivised	8 148	0
Kasum materiaalse põhivara müügist (lisa 13)	310	0
Muud tulud	2 436	2 496
Muud äritulud kokku	1 969 103	2 434 405

Muud ärikulud	2012	2011
€		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-22 867	-193 998
Viivised ja trahvid	-134	-56
Muud kulud	0	-1
Muud ärikulud kokku	-23 001	-194 055

9 Finantskulud

Finantskulud	2012	2011
€		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-1 103 018	-747 813
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/kulu vähendus (+)	-789 967	-515 056
	-313 051	-232 757
Finantskulud kokku	-1 103 018	-747 813

10 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2012	31.12.2011
€		
Sularaha ja nõudmiseni hoised	1 553 932	2 269 796
Tähtajalised hoised	11 133 131	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku	12 687 063	2 269 796

Tähtajalised hoised seisuga 31.12.2012 kandsid intressi 0,06% kuni 0,18% aastas.

11 Nõuded ja viitlaekumised

	31.12.12	31.12.11
€		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	482 644	66 447
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-16 892	-3 729
Nõuded ostjate vastu kokku	465 752	62 718
Muud lühiajalised nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	796	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	796	0
Viitlaekumised		
Intrssid	4	29
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	40 479	24 750
Muud viitlaekumised	11 587	0
Viitlaekumised kokku	52 070	24 779
Nõuded ja viitlaekumised kokku	518 618	87 497

12 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2012 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m ²)	Kasulik pind (m ²)	Ehitusaasta	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtes 31.12.2012	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
€								
Tallinna Külmhoone	Betooni 4, Tallinn	18 773	6 863	2008	sept. 08	6 237 216	7 023 803	8%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	10 110	3 120	2008	sept. 08	3 270 274	3 440 618	4%
Lökke 4	Lökke 4, Tallinn	2 320	4 177	2008	sept. 09	2 476 319	3 533 083	4%
Lepa Keskus	Karja 4, Pärnu	4 118	4 161	1998-1999	dets. 09	1 995 033	2 876 597	2%
UKU Keskus	Tallinna 41, Viljandi	6 540	5 117	2012	aug. 10	5 341 406	6 780 750	8%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 775	5 744	2010	nov. 10	4 940 256	6 022 822	7%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 941	3 942	1997	dets. 10	3 244 346	3 485 392	4%
Narva mnt 59	Narva mnt 59, Tallinn	935	935	1997	dets. 10	962 839	946 143	1%
Ülikooli 6	Ülikooli 6, Tartu	697	2 276	1997	mai. 11	2 328 653	2 407 147	3%
Pärnu mnt 102	Pärnu mnt 102, Tallinn	4 053	9 216	2005	dets. 11	12 280 411	12 426 224	14%
Pärnu mnt 105	Pärnu mnt 105, Tallinn	3 075	5 031	1998	dets. 11	6 269 628	6 302 382	7%
Mustika Keskus	Tammsaare tee 116	42 546	23 007	2002	juuli. 12	21 738 431	21 738 431	24%
Kokku			73 589			71 084 812	76 983 392	87%

Lepa Keskus OÜ on Kontserni 50%-lise osalusega ühissettevõtte, mida konsolideeritakse proportsionaalselt. Ülalolevas tabelis on toodud 100% Lepa Keskus OÜ näitajatest.

	Pooleliolevad kinnisvara- investeeringud	Valminud kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud kokku
Saldo seisuga 31.12.2010	424 985	23 051 529	23 476 514
Soetused	153 394	21 012 195	21 165 589
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	704 607	1 533 304	2 237 911
Saldo seisuga 31.12.2011	1 282 986	45 597 028	46 880 014
Soetused	4 747 787	21 966 710	26 714 497
Kapitaliseeritud intressikulud	15 241	0	15 241
Ümberklassifitseerimised	-6 046 014	6 046 014	0
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	0	1 935 342	1 935 342
Saldo seisuga 31.12.2012	0	75 545 094	75 545 094

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

31. detsembri seisuga või aasta kohta	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	5 309 562	2 495 284
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-517 023	-261 352
Kapitaliseeritud parendused varem olemasolnud kinnisvarainvesteeringutesse	228 278	205 361
Kinnisvarainvesteeringute soetusest tasumata summad (lisa 16)	11 815	14 658 593
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	75 545 094	27 046 988

Kõik EFTEN Kinnisvarafond AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

EFTEN Kinnisvarafond AS ning üürnike vahel sõlmitud osad üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2012	31.12.2011
kuni 1 aasta	6 019 112	3 518 590
2-5 aastat	18 216 887	10 188 577
Üle 5 aasta	12 150 344	7 952 464
Kokku	36 386 343	21 659 631

Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kasutades fondivalitseja poolt kehtestatud kinnisvara hindamise eeskirju. Kinnisasjade hindamisel lähtutakse Eestis kehtestatud hindamisstandarditest EVS 875-1:2005, EVS 875-2:2005, EVS 875-3:2005, EVS 875-4:2005, EVS 875-5:2005, EVS 875-6:2006, EVS 875-7:2006, EVS 875-8:2007 ja EVS 875-9:2007. Kontserni kinnisvarainvesteeringud hindab fondivalitseja üldkoosolek.

Kõikide seisuga 31.12.2012 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

	2012	2011
Renditulu kasv aastas	1,5%-2,5%	1,5%-2,5%
Kulude kasv aastas	1,5%-2,5%	1,5%-2,5%
Väljarenditavate pindade vakants	0%-13%	0%-15%
WACC pooleliolevate kinnisvarainvesteeringute puhul	-	12,0%
WACC valminud kinnisvarainvesteeringute puhul	10,5%	10,8%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel pooleliolevate kinnisvarainvesteeringute puhul	-	11,3%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel valminud kinnisvarainvesteeringute puhul	8,5%-9,5%	8,3%-9,5%

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

	2012	2011
€		
Väljumistootlikkuse tõus 50 baaspunkti võrra valminud kinnisvarainvesteeringute puhul	-1 825 336	-996 042
Väljumistootlikkuse langus 180 baaspunkti võrra pooleliolevate kinnisvarainvesteeringute puhul	-	632 283
Portfelli üüritulu indekseerimise langus 100 baaspunkti võrra valminud kinnisvarainvesteeringute puhul	-2 247 612	-1 122 183
Portfelli üüritulu indekseerimise langus 100 baaspunkti võrra pooleliolevate kinnisvarainvesteeringute puhul	-	-308 443

13 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara
€	
Jääkväärtus 01.01.2011	654
Soetusmaksumus 01.01.2011	813
Akumuleeritud amortisatsioon 01.01.2011	-159
Ostud 2011. aastal	0
Aruandeaasta amortisatsioon 2011. aastal (lisad 5, 7)	-165
Jääkväärtus 31.12.2011	489
Soetusmaksumus 31.12.2011	813
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2011	-324
Ostud 2012. aastal	6 047
Aruandeaasta amortisatsioon 2012. aastal (lisad 5,7)	-465
Jääkväärtus 31.12.2012	6 071
Soetusmaksumus 31.12.2012	6 860
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2012	-789

14 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2012 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2012	Lepingu kuupäev	Lepingu tähtaeg	Laenu tagatis	Intressi marginaal	Ujuva intressiosa alus	Intressi- määra swap	Osakaal fondi aktivite turuväärtusest
SEB	3 668 083	09.09.08	09.09.15	hüpoteek	1,45%	1M EURIBOR	4,62%	4,13%
DnB Nord	2 044 407	08.08.08	15.08.13	hüpoteek	1,60%	6M EURIBOR	4,999%	2,30%
SEB	1 220 289	28.08.09	25.08.14	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	1,85%	1,37%
SEB	1 028 091	06.06.11	26.05.16	hüpoteek	2,00%	1M EURIBOR	-	1,16%
SEB	1 839 187	02.09.11	25.09.16	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	-	2,07%
SEB	495 697	02.09.11	25.09.16	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	-	0,56%
SEB	3 531 911	31.07.12	23.01.17	hüpoteek	2,40%	1M EURIBOR	-	3,98%
Swedbank	3 561 742	03.12.10	25.11.17	hüpoteek	2,10%	1M EURIBOR	1,31%	4,01%
Swedbank	3 890 586	02.01.12	30.12.16	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	-	4,38%
Swedbank	7 591 386	02.01.12	30.12.16	hüpoteek	1,95%	1M EURIBOR	-	8,55%
SEB	13 068 811	31.07.12	05.07.15	hüpoteek	1,85%	1M EURIBOR	-	14,71%
SEB ¹	1 284 360	01.11.10	01.11.15	hüpoteek	2,30%	1M EURIBOR	-	0,72%
Kokku	43 224 549							48%

¹ Laen on võetud ühissettevõtte poolt, mida konsolideeritakse proportsionaalselt. Tabelis on toodud 100% ühissettevõtte näitajatest.

Lühiajalised laenukohustused	31.12.12	31.12.11
€		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	3 818 797	627 890
<i>Pangalaenud</i>	3 818 797	627 890
Lühiajalised laenukohustused kokku	3 818 797	627 890

Pikaajalised laenukohustused	31.12.12	31.12.11
€		
Pikaajalised laenukohustused kokku	42 582 369	15 236 703
sh. kohustuste lühiajaline osa	3 818 797	627 890
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	38 763 572	14 608 813
<i>Pangalaenud</i>	38 763 572	14 608 813

EFTEN Kinnisvarafond AS pangalaenud on nomineeritud eurodes ja sõlmitud ujuva intressimäära baasil. Pangalaenude intressimarginaalid on vahemikus 1,45% kuni 2,4%. Intressiriski maandamiseks on nelja laenu ujuvad intressimäärad (6- ja 1- kuu EURIBOR) fikseeritud tuletisinstrumentide kaudu (vt. lisa 15). EFTEN Kinnisvarafond AS pangalaenude keskmine kaalutud intressimäär seisuga 31.12.2012 oli 2,8% (31.12.2011: 4,5%). Laenulepingute lõpptähtajad jäävad 2013-2017 aasta vahele.

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.12	31.12.11
€		
Arvelduskrediit ¹		
Alla 1 aasta	3 818 797	627 890
2-5 aastat	38 763 572	8 464 557
rohkem kui 5 aastat	0	6 144 256
Pangalaenude tagasimaksed kokku	42 582 369	15 236 703

15 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2012 oli Kontsernil intressimäära vahetustehinguid pikaajaliste laenu intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 10 845 532 eurot (31.12.2011: 11 073 274 eurot).

Kõigi intressimäära vahetustehingute tingimused ja tähtajad jälgivad maandatava laenu tagasimaksegraafikut ja neid on raamatupidamises käsitletud rahavoo riskimaandamisinstrumendina.

Seisuga 31.12.2012 oli Kontsernil neli tuletistehingut intressimäära riski maandamiseks. Kahe tuletistehingu lõpptähtajad on 2013. aastal, kusjuures ühe tehingu korral on baasintressiks 1 kuu EURIBOR, teise puhul 6 kuu EURIBOR. Ülejäänud kahe tuletistehingu lõpptähtajad on 2014. aastal ning 2017. aastal ning mõlema tehingu baasintressiks on 1 kuu EURIBOR. Kontserni ujuv intressimäär on intressimäära vahetuslepingute kohaselt fikseeritud tasemetel 1,31% kuni 4,999%. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on SEB Eesti Ühispanga ning Swedpanga noteeringud, millest kolme tuletistehingu puhul oli väärtus seisuga 31.12.2012 negatiivne summas 219 466 eurot (seisuga 31.12.2011 421 376 eurot) ning ühe tuletistehingu õiglase väärtus oli seisuga 31.12.2012 positiivne summas 3 446 eurot (seisuga 31.12.2011: 3 719 eurot). Kontsern sai 2012. aastal kasumit tuletisväärtpaperite õiglase väärtuse muutusest summas 201 637 eurot (2011: 89 159 eurot).

16 Lühiajalised võlad ja ettemaksud

	31.12.12	31.12.11
€		
Võlad tarnijatele	333 317	14 744 413
Maksuvõlad		
Käibemaks	95 045	35 931
Üksikisiku tulumaks	961	373
Sotsiaalmaks	1 718	490
Muud maksuvõlad	346	130
Maksuvõlad kokku	98 070	36 924
Viitvõlad		
Intressivõlad	78 264	65 436
Võlad töövõtjatele	3 283	1 761
Muud viitvõlad	161	5 196
Viitvõlad kokku	81 708	72 393
Ettemaksud		
Saadud ostjate ettemaksud	8 043	69 318
Ettemaks aktsiate eest	0	4 384 999
Ettemaksud kokku	8 043	4 454 317
Võlad ja ettemaksud kokku	521 138	19 308 047

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2012 sisaldavad muuhulgas kinnisvarainvesteeringute eest tasumata summadest kokku 11 815€, mis tasuti 2013. aasta jaanuaris.

Võlad tarnijatele seisuga 31.12.2011 sisaldasid muuhulgas Pärnu mnt 102 ja Pärnu mnt 105 asuvate kinnistute eest tasumisele kuuluvat 14 658 593 eurot, mis tasuti kinnistute eest 2012. aasta alguses (vt. ka lisa 12).

Seisuga 31.12.2012 sisaldasid intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas 22 926 eurot (31.12.2011: sama). Vt. seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 20.

17 Edukustasu kohustus

EFTEN Kinnisvarafond 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.

Kontsern on seisuga 31.12.2012 arvestanud edukustasu kohustust summas 1 091 559 eurot (31.12.2011: 704 676 eurot). Nimetatud edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

18 Aktsiakapital

2012. aasta septembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 5 826 506 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti 2012. aastal rahas kokku 9 672 000 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 6 176 096 eurot.

2012. aasta juunis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 2 094 340 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti 2012. aastal rahas kokku 3 330 001 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 2 073 397 eurot.

2012. aasta aprillis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 4 037 580 aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti 2012. aastal rahas kokku 6 339 001 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 3 916 453 eurot.

2011. aasta detsembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 2 993 196 uut aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti 2011. aastal rahas kokku 1 899 998 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 1 006 122 eurot. Bilansipäevajärgselt tasuti nimetatud emissiooni eest lisaks 2 500 000 eurot, millest ülekursi osa moodustas 1 479 592 eurot. Seisuga 31.12.2011 EFTEN Kinnisvarafond AS pangakontole laekunud summa on Kontserni bilansis kajastatud ettemaksete koosseisus.

2011. aasta novembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 1 712 329 uut aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 2 500 000 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 1 472 603 eurot. Nimetatud aktsiakapital oli seisuga 31.12.2011 täies ulatuses EFTEN Kinnisvarafond AS pangakontole laekunud, kuid kuna avaldus Äriregistrile esitati 2012. aasta alguses, on sissemaks Kontserni bilansis kajastatud ettemaksete koosseisus.

2011. aasta mais emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 1 562 500 uut aktsiat nimiväärtusega 0,6 eurot. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 2 000 000 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 1 062 500 eurot.

Seoses aktsiakapitali konverteerimisega eurodeks vähendas EFTEN Kinnisvarafond AS 2011. aastal aktsia nominaalväärtust 0,60 euronit. Enne vähendamist oli ühe aktsia nominaalväärtus 0,64 eurot (10 krooni). Aktsia nominaalhinnas vähendamisel vähenes EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapital 267 187 euro võrra ning aktsiate arv ei muutunud.

EFTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2012 on 15 034 206 eurot (31.12.2011: 5 035 835 eurot). Aktsiakapital koosnes seisuga 31.12.2012 seisuga 25 057 010 aktsiast (31.12.2011: 8 393 059 aktsiast) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2011: sama). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 16 393 342 euronit. Käesoleva aruande koostamise hetkel on EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolekule tehtud ettepanek muuta põhikirja, mille kohaselt saaks ettevõtte aktsiakapitali maksimumsuuruseks 60 136 824 eurot. Eeldatavasti hakkab uus põhikirja kehtima alates 2013. aasta aprillist.

2012. aastal emiteeritud aktsiatega otseselt seotud kulud on kajastatud ülekursi vähendamisenä summas 110 750 eurot (2011: 20 000 eurot). Nende aktsiate emiteerimisega seotud kulud, mille osas seisuga 31.12.2011 Äriregistrile avaldus esitamata, kaasnes otse omakapitalis kajastatavate kulude kogusummas 15 000 eurot. Nimetatud kulud olid seisuga 31.12.2011 kajastatud bilansis ettemaksete vähendusena (lisa 16).

19 Tingimuslikud kohustused

Potentsiaalne tulumaksukohustus

	2012	2011
€		
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembri seisuga	9 172 914	5 070 868
Potentsiaalne tulumaksukohustus	1 926 312	1 064 882
Dividendidena on võimalik välja maksta	7 246 602	4 005 986

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012 ning 31.12.2011.

20 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Kinnisvarafond AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- ühissettevõtet Lepa Keskus OÜ;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2012. aastal valitsemisteenust summas 442 767 eurot (2011: 214 795 eurot). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2012. ega 2011. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2012. ega ka 2011. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni ühissetvõttel oli 2012. aastal kaks töötajat, kellele arvestati koos maksudega tasusid kokku 27 002 eurot (2011: 35 146 eurot).

21 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, kohustused tarnijate ees ning nõuded ja võlad intressiderivatiividest, mida kasutatakse intressiriski maandamise eesmärgil (vt. lisa 15).

Alljärgnevas tabelis on näidatud Kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes nii, nagu need konsolideeritud bilansis on esitatud. Kuna osad Kontserni bilansis olevad varad ja kohustused hõlmavad nii finantsinstrumente kui ka mitte-finantsinstrumente, on allolevas tabelis esitatud lisaks nende varade ja kohustuste bilansilised maksumused, mis finantsinstrumentide hulka ei kuulu.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

31.12.2012	Finantsvarad/ kohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	Finantsvarad/ kohustused õiglasel väärtuses	Mitte-finantsvarad/ kohustused	Jääkväärtus bilansis
€				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	12 687 063	-	-	12 687 063
Laenud ja nõuded	12 687 063	-	-	12 687 063
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	465 752	-	-	465 752
Laenud ja nõuded	465 752	-	-	465 752
Muud nõuded, viitlaekumised ja ettemaksed	-	-	55 184	55 184
Mitte-finantsvarad	-	-	55 184	55 184
Tuletisväärtpaberid (lisa 15)	-	3 446	-	3 446
Intressiderivatiivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)	-	3 446	-	3 446
Finantsvarad kokku	13 152 815	3 446		13 156 261
<i>s.h laenud ja nõuded</i>	<i>13 152 815</i>	<i>0</i>		<i>13 152 815</i>
<i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressiderivatiivid</i>	<i>0</i>	<i>3 446</i>		<i>3 446</i>
Laenukohustused (lisa 14)	42 582 369	-	-	42 582 369
Korrigeeritud soetusmaksumuses	42 582 369	-	-	42 582 369
Võlad tarnijatele (lisa 16)	333 317	-	-	333 317
Korrigeeritud soetusmaksumuses	333 317	-	-	333 317
Tuletisväärtpaberid (lisa 15)	-	219 466	-	219 466
Intressiderivatiivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)	-	219 466	-	219 466
Muud võlad	81 708	-	98 070	179 778
Korrigeeritud soetusmaksumuses	81 708	-	98 070	179 778
Ettemaksed, tagatisrahad, edukustasukohustus	-	-	1 306 309	1 306 309
Mitte-finantskohustused	-	-	1 306 309	1 306 309
Finantskohustused kokku	42 997 394	219 466		43 216 860
<i>s.h korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantskohustused</i>	<i>42 997 394</i>	<i>0</i>		<i>42 997 394</i>
<i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressiderivatiivid</i>	<i>0</i>	<i>219 466</i>		<i>219 466</i>

31.12.2011	Finantsvarad/ kohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	Finantsvarad/ kohustused õiglasel väärtuses	Mitte-finantsvarad/ kohustused	Jääkväärtus bilansis
€				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	2 269 796	-	-	2 269 796
Laenuid ja nõuded	2 269 796	-	-	2 269 796
Raha teel	0	-	-	0
Nõuded ostjate vastu (lisa 11)	62 718	-	-	62 718
Laenuid ja nõuded	62 718	-	-	62 718
Muud nõuded, viitlaekumised ja ettemaksed	-	-	26 692	26 692
Mitte-finantsvarad	-	-	26 692	26 692
Tuletisväärtpaberid (lisa 15)	-	3719	-	3719
Intressideriviivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)	-	3719	-	3719
Finantsvarad kokku	2 332 514	3 719		2 336 233
<i>s.h laenuid ja nõuded</i>	<i>2 332 514</i>	<i>0</i>		<i>2 332 514</i>
<i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressideriviivid</i>	<i>0</i>	<i>3 719</i>		<i>3 719</i>
Laenukohustused (lisa 14)	15 236 703	-	-	15 236 703
Korrigeeritud soetusmaksumuses	15 236 703	-	-	15 236 703
Võlad tarnijatele (lisa 16)	14 744 413	-	-	14 744 413
Korrigeeritud soetusmaksumuses	14 744 413	-	-	14 744 413
Tuletisväärtpaberid (lisa 15)	-	421 376	-	421 376
Intressideriviivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)	-	421 376	-	421 376
Muud võlad	72 393	-	36 925	109 318
Korrigeeritud soetusmaksumuses	72 393	-	36 925	109 318
Ettemaksed, tagatisrahad, edukustasukohustus	-	-	5 185 472	5 185 472
Mitte-finantskohustused	-	-	5 185 472	5 185 472
Finantskohustused kokku	30 053 509	421 376	-	30 474 885
<i>s.h korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantskohustused</i>	<i>30 053 509</i>	<i>0</i>		<i>30 053 509</i>
<i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressideriviivid</i>	<i>0</i>	<i>421 376</i>		<i>421 376</i>

Ülaltoodud tabelites esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oma lühikese tähtaja tõttu oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Finantstrumendide tulud ja kulud

2012	Laenu ja nõuded	Intressideriivide kajastatud riskimaandamis-arvestuses	Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
€				
Intrassitulu	9 937	-	-	9 937
Intrassikulu (lisa 9)	0	-313 051	-789 967	-1 103 018
Netotulem	9 937	-313 051	-789 967	-1 093 081

2011	Laenu ja nõuded	Intressideriivide kajastatud riskimaandamis-arvestuses	Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
€				
Intrassitulu	9 765	0	0	9 765
Intrassikulu (lisa 9)	0	-232 757	-515 056	-747 813
Netotulem	9 765	-232 757	-515 056	-738 048

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

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

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

Tururisk

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

Tururisk - intressirisk

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

Intressiriski juhtimiseks on Kontsern sõlminud intressiswapi lepinguid, millega vahetatakse ujuvast intressimäärast tulenevad maksed fikseeritud intressimääraga maksete vastu. Vahe ujuval intressimääral põhineva makse ning swapilepinguga kokkulepitud intressimääral põhineva makse vahel tasutakse kas 6-kuulise või 1-kuulise perioodi kaupa, sõltuvalt sellest, millise ajavahemiku intressimäär on swapilepingus kokku lepitud. Kontsern käsitleb nimetatud swapilepingud rahavoo riskimaandamisinstrumentidena, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega otse omakapitalis. Seisuga 31.12.2012 moodustavad swapilepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 25% (31.12.2011: 73%).

Kõik Kontserni sellised laenulepingud, mida mõjutab ujuva turuintressi muutumine, on sõlmitud 1-kuu EURIBORI baasil. 1-kuu Euribor kõikus 2012. aastal tasemel 0,107% kuni 1,005% (2011: 0,752% kuni 1,470%). s.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 89,8 baaspunkti (2011: 71,8 baaspunkti). Allpoololevas analüüsis on illustreeritud ujuva intressimäärade muutusele avatud laenulepingutest tulenevate intressimaksete sensitiivsust intressimäärade kõikumisele 2012. aastal, kui 1-kuu EURIBOR oleks kõikunud 50 baaspunkti võrra.

2012	Intressimäär muutus baaspunktides	Mõju puhaskasumile (€)
Euribor	50	-114 420
Euribor	-50	-114 420

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 kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2012 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 56% (31.12.2011: sama) ning võla kattekordaja 1,7 (2011: 1,4).

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:

Seisuga 31.12.2012	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€						
Intressikandvad võlakohustused	138 384	420 921	3 259 492	38 763 572	0	42 582 369
Võlad hankijatele (lisa 16)	333 317	0	0	0	0	333 317
Intressiderivatiivide võlad	0	0	0	219 466	0	219 466
Muud võlakohustused	179 778	0	0	0	0	179 778
Finantskohustused kokku	651 479	420 921	3 259 492	38 983 038	0	43 314 930

Seisuga 31.12.2011	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€						
Intressikandvad võlakohustused (lisa 14)	66 521	204 276	357 093	14 608 813	0	15 236 703
Võlad hankijatele (lisa 16)	14 744 413	0	0	0	0	14 744 413
Intressiderivatiivide võlad (lisa 15)	0	0	0	421 376	0	421 376
Muud võlakohustused	109 317	0	0	0	0	109 317
Finantskohustused kokku	14 920 251	204 276	357 093	15 030 189	0	30 511 809

Seisuga 31.12.2011 sisaldasid võlad hankijatele summas 14 658 593 eurot võlgnevusi detsembris soetatud kinnisvarainvesteeringute eest. Nimetatud võlad tasuti 2012. aasta jaanuari alguses.

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, deposiitide ning tuletisväärtpaperite 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 üürimaksete tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksete tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern ühe

ankurüürnikuga sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt peab üürniku finantseerimisasutus kogu üüriperioodi vältel üürimaksed garanteerima. Samuti tuleneb enamikest üürilepingutest tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

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

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimeetuks muutumiseks, hindab Kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 60-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:

	31.12.2012	31.12.2011
Aegumata	417 685	53 925
Aegunud, s.h	64 959	12 523
<i>Kuni 30 päeva</i>	26 891	5 317
<i>30-60 päeva</i>	7 593	2 746
<i>Üle 60 päeva</i>	30 475	4 460
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-16 892	-3 730
Nõuded ostjate vastu kokku	465 752	62 718

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.12	31.12.11
Raha ja raha ekvivalendid	12 687 063	2 269 796
Raha teel	0	0
Nõuded ostjate vastu	465 752	62 718
Positiivse väärtusega intressiderivaativid	3 446	3 719
Maksimaalse krediidirisk kokku	13 156 261	2 336 233

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 vaba rahavoog lubab alates 2012. aastast maksta investoritele dividende 4-5% investeeritud omakapitali väärtusest. 2012. aastal jaotati investoritele netodividende summas 395 000 eurot. 2013. aastal teeb EFTEN Kinnisvarafondi juhatus aktsionäridele ettepaneku jaotada 2012. aasta kasumist dividendideks 1 400 000 eurot.

22 Bilansipäevajärgsed sündmused**Kinnisvarainvesteeringute soetus**

Kontsern soetas 2013. aasta veebruaris kaks uut kinnisvarainvesteeringut Tallinnas, mille soetusmaksumus oli kokku 8 825 808€. Soetust finantseeriti pangalaenudega kokku summas 5 640 000€. Laenud tuleb lepingu järgi tagastada 2017. aastal ning laenude intressimäär on 2,1% + 1-kuu EURIBOR.

Kinnisvarainvesteeringu müük

Kontsern müüs 2013. aasta veebruaris Narva mnt 59, Tallinn asuva kinnisvarainvesteeringu. Kinnistu müügihind oli 1 070 000 eurot ning müügiga kaasnevad kulutused ulatusid 30 000 euron. Kontsern sai kinnisvarainvesteeringu müügist kasumit 93 857 eurot.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded on koostatud kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need ei ole emettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 "Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded" mõistes.

	2012	2011
€		
Müügitulu	1 621 374	1 333 032
Müüdud teenuste kulu	-143 493	-109 171
Brutokasum	1 477 881	1 223 861
Turustuskulud	-1 815	-187
Üldhalduskulud	-562 293	-453 425
Muud äritulud	515 157	1 186 116
Muud ärikulud	0	0
Ärikasum	1 428 930	1 956 365
Finantstulud ja -kulud	3 322 423	1 114 457
Kasum enne tulumaksu	4 751 353	3 070 822
Dividendide tulumaksukulu	-105 000	0
Aruandeaasta puhaskasum	4 646 353	3 070 822

Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

	2012	2011
€		
Aruandeaasta puhaskasum	4 646 353	3 070 822
Muu koondkasum/-kahjum:		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	201 910	85 440
Muu koondkasum/-kahjum kokku	201 910	85 440
Aruandeaasta koondkasum kokku	4 848 263	3 156 262

24 *Emaettevõtte konsolideerimata bilanss*

	31.12.12	31.12.11
€		
VARAD		
<i>Käibevara</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	10 616 035	1 589 680
Nõuded	2 140 091	848 383
Käibevara kokku	12 756 126	2 438 063
<i>Põhivara</i>		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	24 175 726	9 274 905
Kinnisvarainvesteeringud	13 997 504	13 482 347
Pikaajalised laenuõuded	885 825	885 825
Põhivara kokku	39 059 055	23 643 077
VARAD KOKKU	51 815 181	26 081 140
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
<i>Lühiajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	2 333 968	338 829
Tuletisinstrumendid	219 466	421 376
Võlad	127 496	4 496 663
Lühiajalised kohustused kokku	2 680 930	5 256 868
<i>Pikaajalised kohustused</i>		
Laenukohustused	4 598 812	6 975 188
Saadud tagatisrahad	2 556	2 743
Edukustasu kohustus	402 739	299 707
Pikaajalised kohustused kokku	5 004 107	7 277 638
Kohustused kokku	7 685 037	12 534 506
Omakapital		
Aksiakapital	15 034 206	5 035 836
Ülekurss	19 894 290	3 762 412
Kohustuslik reservkapital	247 937	94 687
Riskimaandamise reserv	-219 466	-421 376
Jaotamata kasum	9 173 177	5 075 074
Omakapital kokku	44 130 144	13 546 633
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	51 815 181	26 081 140

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2012	2011
€		
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	4 646 333	3 070 822
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>		
Intressitulud ja intressikulud	320 895	391 854
Kasum/-kahjum tütar- ja ühissettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-3 643 321	-1 506 311
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	-515 157	-1 186 116
Edukustasu kohustuse muutus	103 052	237 223
Ettevõtte tulumaksukulu	105 000	0
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	1 016 802	1 007 472
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	16 258	4 134
Rahavood äritegevusest kokku	1 033 060	1 011 606
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-11 257 500	-5 121 187
Kontsernikonto nõude muutus	-1 323 127	-148 013
Antud laenude tagasimaksed	131 402	0
Saadud intressid	17 193	9 595
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-12 432 032	-5 259 605
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenude tagasimaksed	-382 715	-351 769
Makstud intressid	-432 209	-471 203
Makstud dividendid	-395 000	0
Makstud dividendide tulumaks	-105 000	0
Aktsiate emiteerimine	21 740 251	6 365 013
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	20 425 327	5 542 041
RAHAVOOD KOKKU	9 026 355	1 294 042
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 589 680	295 638
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 026 355	1 294 042
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 616 035	1 589 680

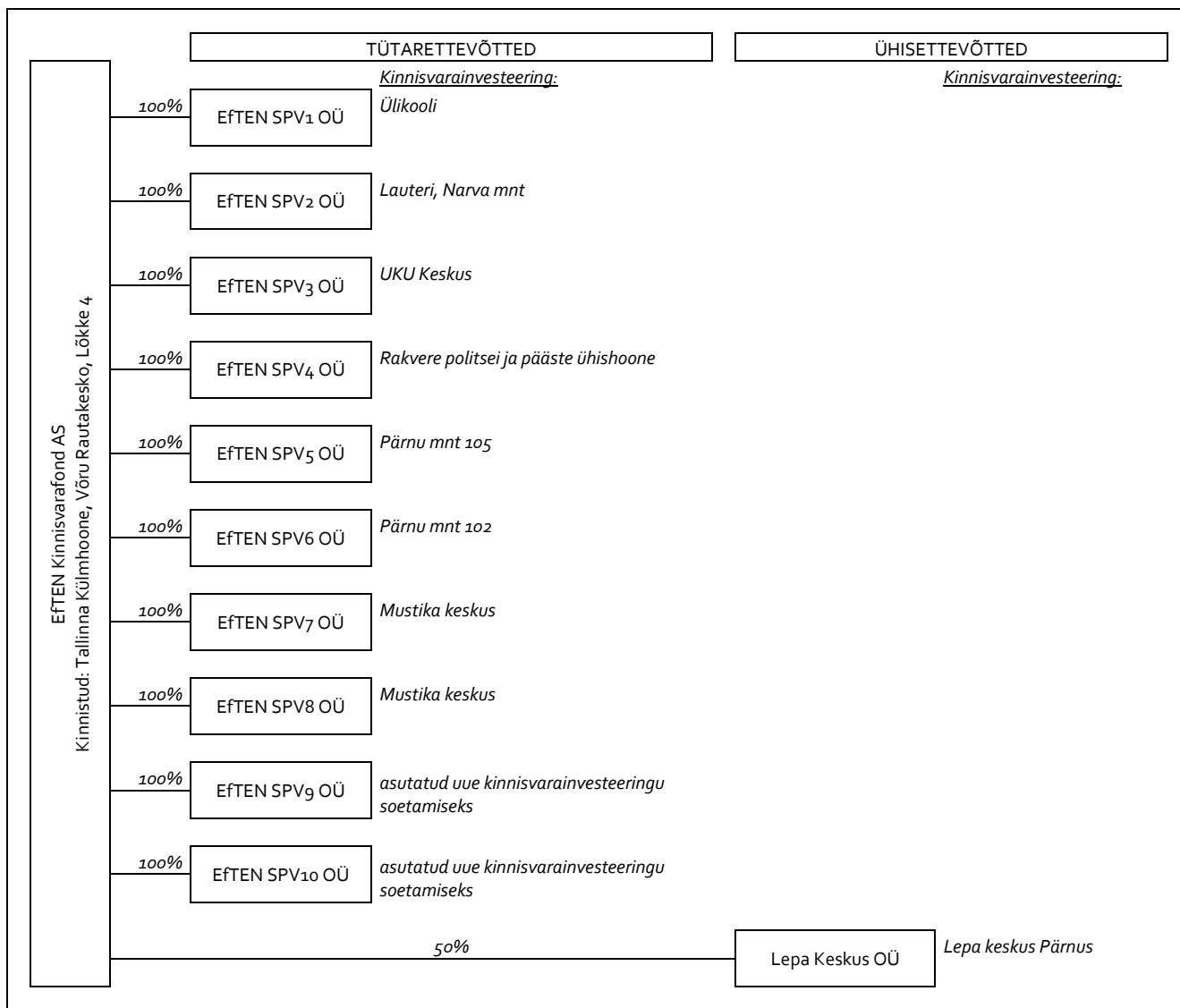
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

	Aktia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
€						
Saldo 31.12.2010	4 365 523	2 719 912	34 668	-506 816	1 797 084	8 410 370
Aktiate emiteerimine	937 500	1 062 500	0	0	0	2 000 000
Kapitali kaasamise tasud	0	-20 000	0	0	0	-20 000
Aktiakapitali vähendamine eurokonverteerimisel	-267 187	0	0	0	267 187	0
Eraldised reservkapitali	0	0	60 019	0	-60 019	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	85 440	3 070 822	3 156 262
Saldo 31.12.2011	5 035 836	3 762 412	94 687	-421 376	5 075 074	13 546 632
Aktiate emiteerimine	9 998 370	16 242 628	0	0	0	26 240 998
Kapitali kaasamise tasud	0	-110 750	0	0	0	-110 750
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	0	-395 000	-395 000
Eraldised reservkapitali	0	0	153 250	0	-153 250	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	201 910	4 646 353	4 848 263
Saldo 31.12.2012	15 034 206	19 894 290	247 937	-219 466	9 173 177	44 130 143

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisa 18.

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

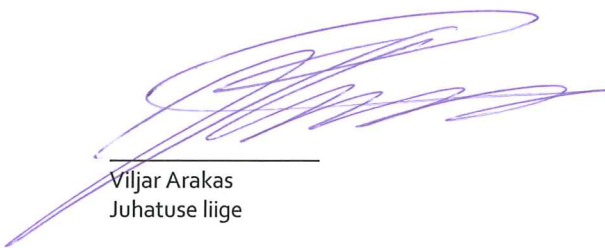
	31.12.12	31.12.11
€		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	44 130 143	13 546 632
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-24 175 726	-9 274 905
Tütar- ja ühissettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	24 178 911	9 274 419
Kokku	44 133 328	13 546 146



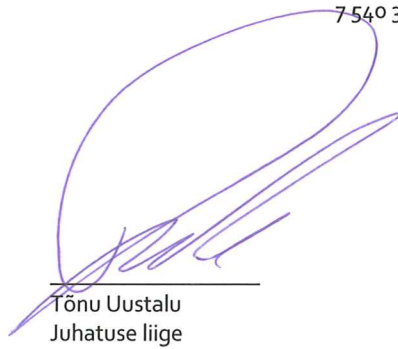
Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Kinnisvarafond AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2012	9 172 914
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	-232 515
Dividendide jaotamine	-1 400 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	7 540 399



Viljar Arakas
Juhatuseliige



Tõnu Uustalu
Juhatuseliige

27. veebruar 2013. a

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2012. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2012. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Arti Arakas
Nõukogu esimees



Siive Penu
Nõukogu liige

Rain Lõhmus
Nõukogu liige

Sander Rebane
Nõukogu liige

Jaan Pillesaar
Nõukogu liige

Laire Piik
Nõukogu liige

Martin Hendre
Nõukogu liige

Tauno Tats
Nõukogu liige

Viljar Arakas
Juhatuses liige

Tõnu Uustalu
Juhatuses liige

27. veebruar 2013. a

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	2012	Müügitulu %	Põhitegevusala
€				
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	88201	1 317 790	81,3%	jah

VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EfTEN Kinnisvarafond AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2012 ning sel kuupäeval lõppenud majandusaastate koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeauditiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja 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 raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

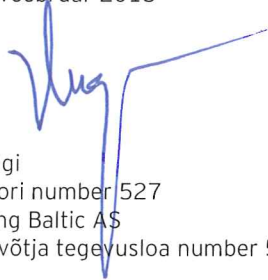
Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sel kuupäeval lõppenud majandusaastate finantstulemusi ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Järeldusotsus muude juriidiliste ja regulatiivsete nõuete osas

Meie audit on läbi viidud eesmärgiga avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Finantsinformatsioon EfTEN Kinnisvarafond AS kui emaettevõtte kohta on esitatud lisades 23-26, mis on nõutud Eesti Raamatupidamise seadusega, aga ei ole nõutud osana konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Nimetatud finantsinformatsiooni osas on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise protseduure ja olulisust ning meie arvates on täiendav finantsinformatsioon koostatud kõigis olulistel osades kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga ja arvestades konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet tervikuna.

Tallinn, 27. veebruar 2013



Ivar Kiigemägi
Vandeauditiitori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58



Urmo Kallakas
Vandeauditiitori number 542