

## Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2011

### EfTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2011

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

Aadress: Lauteri 5a, 10114 Tallinn

E-posti aadress: [info@efTEN.ee](mailto:info@efTEN.ee)

Veebilehe aadress: [www.efTEN.ee](http://www.efTEN.ee)

#### Sisukord

|                                                            |    |                                                         |    |
|------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                       | 1  | Kinnisvarainvesteeringud .....                          | 18 |
| KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE                       |    | Materiaalne põhivara .....                              | 20 |
| AASTAARUANNE .....                                         | 4  | Laenukohustused .....                                   | 20 |
| KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....                        | 4  | Tuletisinstrumentid .....                               | 21 |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....                   | 4  | Lühiajalised võlad ja ettemaksed .....                  | 21 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....              | 5  | Edukustasu kohustus .....                               | 22 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....                  | 6  | Aktiivkapital .....                                     | 22 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....         | 7  | Tingimuslikud kohustused .....                          | 23 |
| LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE                 |    | Tehingud seotud osapooltega .....                       | 23 |
| AASTAARUANDELE .....                                       | 8  | Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine .....     | 24 |
| 1 Üldine informatsioon .....                               | 8  | Bilansipäevajärgsed sündmused .....                     | 28 |
| 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise               |    | Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne ..          | 29 |
| üldalused .....                                            | 8  | Emaettevõtte konsolideerimata bilanss .....             | 30 |
| 2.1 IFRS-i esmakordne rakendamine .....                    | 8  | Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude               |    |
| 2.2 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused .....     | 8  | aruanne .....                                           | 31 |
| 2.3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest ..... | 10 | 26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali            |    |
| 3 Tütar- ja ühisettevõtted .....                           | 15 | aruanne .....                                           | 32 |
| 4 Müügitulu .....                                          | 16 | 27 Kontserni struktuur seisuga 31.12.2011 .....         | 32 |
| 5 Müüdü teenuste kulud .....                               | 16 | Kasumi jaotamise ettepanek .....                        | 33 |
| 6 Üldhalduskulud .....                                     | 16 | JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2011.            |    |
| 7 Muud äritulud ja muud ärikulud .....                     | 17 | AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....                     | 34 |
| 8 Finantskulud .....                                       | 17 | Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade |    |
| 9 Raha ja raha ekvivalendid .....                          | 17 | klassifikaatorile .....                                 | 35 |
| 10 Nõuded .....                                            | 17 | JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2011. AASTA                 |    |
| 11 Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                | 18 | MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....                           | 36 |

## TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond teenis 2011. aastal 2,5 miljonit eurot müügitulu mis, on 61% enam kui 2010. aastal. Puhaskasum moodustas 3,1 miljonit eurot, mis ületab aasta varasemat tulemust 2,5 korda. Mitterahalised tulud ja kulud, s.h kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest ning fondivalitseja edukustasu reservide muutus moodustas 2011. majandusaastal kokku 1,8 miljonit eurot (2010: 0,6 miljonit eurot) ning EBITDA oli 2011. aastal kokku 2,0 miljonit eurot (2010: 1,0 miljonit eurot). Kinnisvarainvesteeringute soetuseks võetud pangalaenude annuiteetmaksed moodustasid viimasel majandusaastal kokku 1,4 miljonit eurot (2010: 0,9 miljonit eurot), mis teeb raha juurdekasvuks käibekapitali muutuseid ja uusi investeeringuid arvestamata 2011. aastal 0,6 miljonit eurot (2010: 0,1 miljonit eurot).

### *Eesti ärikinnisvaraturu lühiülevaade*

---

Olukord 2011. aasta Eesti ärikinnisvaraturul kujunes vastuoluliseks. Aasta algas tugeva optimismipuhanguga. Tehingute arv tegi tuntava tõusu, pakutavad tootlusmäärad langesid (50 – 100 bps), turule tuli juurde järjest uusi omakapitali paigutamise sooviga välisinvestoreid, vakantsused vähenesid pea igas ärikinnisvara varaklassis ja tekkisid eeldused mõõdukaks üüritasemete tõusuks. Aasta teine pool tõi tänu eurotsooni võlakriisile uue pessimismi laine, mis väljendus ärikinnisvaraga tehtud tehingute arvu vähenemises, tootlustemäärade kasvus (25 – 50 bps) ja uute üürnike huvi languses. 2012. aasta alguses on olukord stabiliseerunud ning pessimismi – optimismi skaalal oleme pigem neutraalses positsioonis. Kuna eurotsooni võlakriis ei ole leidnud poliitilist lahendust, siis käesoleva aasta esimeselt poolaastalt ootame pigem senise olukorra jätkumist, ilma märkimisväärselte muutusteta üüritasemetes, tootlusmäärades või vakantsustes. Teise poolaasta osas on ennustamine peaaegu võimatu ja ootame poliitilisi otsuseid Brüsselist ning rahapoliitilisi otsuseid Frankfurdist, mis võivad tänast *status quo'd* oluliselt muuta. Eesti 2011. aasta ärikinnisvaratehingute mahuks saavutati 250 miljonit eurot. Sellest ainuüksi Kristiine kaubanduskeskuse müük moodustas 42%. Tehingu mahu suuruselt teise tehingu tegi EFTEN Kinnisvarafond soetades kaks büroohoonet Pärnu maanteel.

### *EFTEN Kinnisvarafondi tegevuse ülevaade*

---

2011. aastal tegi EFTEN Kinnisvarafond kolm uut kinnisvarainvesteeringut. Kõik omandatud kinnistud kuuluvad büroopindade segmenti – Ülikooli 6A „Kapitali ärimaja“ Tartus, Pärnu mnt. 105 ja Pärnu mnt 102C / Kauba 2 kinnistud Tallinna linnas. Lisaks alustati ehitustegevust Viljandis uue, Uku kaubanduskeskuse rajamiseks, mis avatakse külastajatele 2012. aasta novembris. Uku keskuse ankurüürnikuks on RIMI Hypermarket, mis üürib ca. 50% keskuse kogu üüritavate pindade mahust.

Seoses uute investeeringutega on EFTEN Kinnisvarafondi kinnisvarainvesteeringute maht aastaga kahekordistunud. Tänu uutele investeeringutele on laienenud ka EFTEN Kinnisvarafondi aktsionäride ring. 2011. aastal lisandusid fondi aktsionäride hulka LHV pensionifondid, Ambient Sound Investments ning First Telecom Trading. EFTEN Kinnisvarafond jätkab aktiivset investeerimistegevust ning plaanib fondi kinnisvara investeeringute mahtu 2012. aastal jätkuvalt kasvatada. Lisaks oleme kaasamas uut omakapitali, et turu madalseisus pakutavaid investeerimisvõimalusi kasutada.

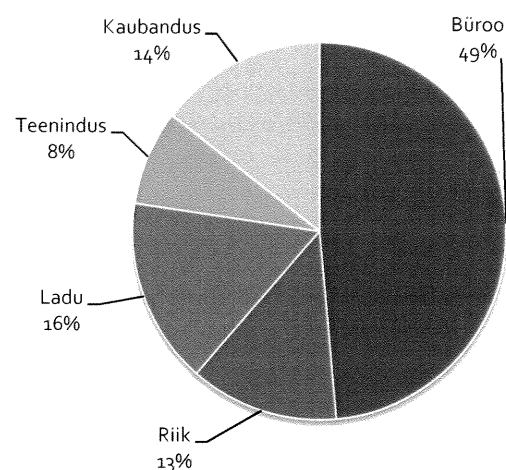
Varasemalt tehtud investeeringud andsid 2011. aastal oodatuid tulemusi. Kuna EFTEN Kinnisvarafond on investeerinud juba käigus olevatesse hoonetesse, mitte ainult uusarendustesse, siis peame väga tähtsaks maja visuaalset ja tehnilist kvaliteeti. Oleme alustanud parendustega A. Lauteri 5 büroomaja fuajees ning 2012. aastal plaanime korrastada ka Pärnu mnt. 105 ja Pärnu mnt 102C kinnistute üldalad.

Fondi juhtimise seisukohalt on väga oluline vakantsete äripindade välja üürimine. 2011. aasta lõpu seisuga oli EFTEN Kinnisvarafondi vakantsus 7%. 2012. aasta esimene kvartal on toonud häid uudiseid seni vakantsete äripindade väljaüürimisest ning eelduste kohaselt jääb portfelli keskmiseks vakantsuse määraks 4 - 5%, mis on hea tulemus.

Fondi kinnisvarainvesteeringut hindamist viib läbi fondivalitseja EFTEN Capital. 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 valminud kinnisvarainvesteeringute puhul vahemikku 8,3% kuni 9,5% ning teised 10,8% tasemele. EFTEN Kinnisvarafond AS ei kasuta kinnisvarainvesteeringute hindamiseks ettevõtteväliseid hindajaid, kuivõrd ettevõttel on endal parim ülevaade kehtivatest üürilepingutest ning rahavoogusid mõjutavatest teguritest.

**Kinnisvaraportfell seisuga 31.12.2011****Portfelli peamised näitajad**

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Üüripinnad kokku, m <sup>2</sup>                           | 45464             |
| Arenduses olevad potentsiaalsed üüripinnad, m <sup>2</sup> | 5238              |
| Portfelli vakantsus üüritulus                              | 3,70%             |
| Portfelli vakantsus, m <sup>2</sup>                        | 2462              |
| Keskmine üürilepingu pikkus                                | 4,7 aastat        |
| Portfelli õiglane väärtus, milj €, s.h                     | 46,9              |
| poolleliolevad kinnisvarainvesteeringud, milj €            | 1,3               |
| seisuga 31.12.2011 võõrfinantseerimiseta, milj €           | 19,9 <sup>1</sup> |
| Aastane üüritulu, milj €                                   | 4,1               |
| Aastane potentsiaalne üüritulu (vakantsuseta), milj €      | 4,3               |
| Portfelli puhas tegevustulu (NOI), milj €                  | 3,8               |
| Laenukohustused, milj €                                    | 15,2              |
| Keskmine intressimäär                                      | 4,5%              |
| Loan to value                                              | 56%               |
| DSCR                                                       | 1,4               |

**Üüripinnad: kokku 45 464 m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> EfTEN Kinnisvarafond poolt 2011. aasta lõpus soetatud kinnistute finantseerimiseks oli aasta lõpu seisuga laenuleping sõlmitud, kuid laenusumma laekus kontole 2012. aasta alguses.

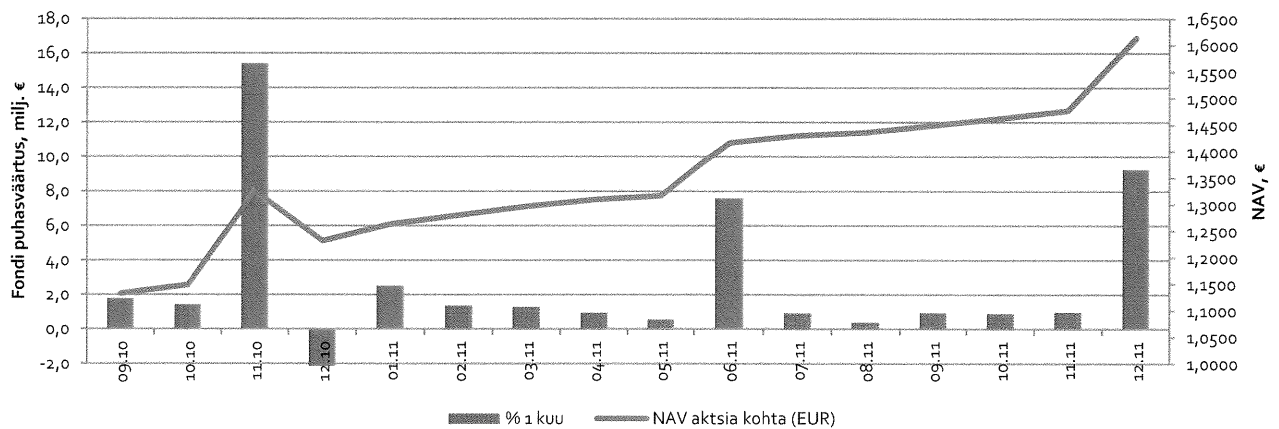
**Suurimad kliendid**

% aastasest üüritulust

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Rakvere politsei ja pääste ühishoone | 14,7% |
| Premia Tallinna Külmuhoone AS        | 13,9% |
| Registrite- ja infosüsteemide keskus | 7,5%  |
| Rautakesko AS                        | 7,1%  |
| Äripäev AS                           | 6,8%  |
| Arvato Services Estonia OÜ           | 5,2%  |
| YIT Ehitus AS                        | 2,6%  |
| Muud                                 | 42,2% |

**Aksia puhasväärtus (NAV)**

|                                         | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Omakapital, €                           | 13 546 146 | 8 411 989  |
| Aktsiate arv                            | 8 393 059  | 6 830 559  |
| NAV aktsia kohta, €                     | 1,6140     | 1,2315     |
| Tuletisväärtpaberite õiglane väärtus, € | -417 657   | -506 816   |
| Korrigeeritud omakapital, €             | 13 963 803 | 8 918 806  |
| Korrigeeritud NAV (EPRA), €             | 1,6637     | 1,3057     |



### Peamised finantsnäitajad

|                                               | 2011 | 2010 | Valemi kirjeldus                                                                       |
|-----------------------------------------------|------|------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| milj. €                                       |      |      |                                                                                        |
| Müügitulu                                     | 2,5  | 1,6  |                                                                                        |
| Ärikasum                                      | 3,8  | 1,8  |                                                                                        |
|                                               |      |      | = Ärikasum - amortisatsioonikulu - kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus - edukustasu |
| EBITDA                                        | 2,0  | 1,1  | kohustuse muutus                                                                       |
| Puhaskasum                                    | 3,1  | 1,2  |                                                                                        |
| Neto kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused | 2,2  | 0,05 |                                                                                        |
| EBITDA marginaal, %                           | 79   | 73   | = EBITDA/müügitulu                                                                     |
| ROE, %                                        | 28   | 18   | =perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital                                      |
| ROA, %                                        | 8    | 6    | =perioodi puhaskasum/ perioodi keskmised varad                                         |
| ROIC, %                                       | 35   | 23   | =perioodi puhaskasum/ keskmine investeeritud kapital                                   |
| DSCR                                          | 1,4  | 1,2  | =EBITDA/(intressikulu+graafikujärgsed laenumaksed)                                     |

Vastavalt varavalitsemise lepingule juhib fondivalitsejana EFTEN Kinnisvarafondi tegevust EFTEN Capital AS. EFTEN Kinnisvarafond AS'is ega ka tema tütarettevõtetes ei tööta ühtegi töötajat ning juhatusele töötasusid ei makstud. Ühisettevõttes Lepa Keskus OÜ töötas 2011. aastal kaks töötajat ning neile arvestati koos maksudega 2011. aastal tasusid kokku 35 tuhat eurot (2010: 30 tuhat eurot).

Viljar Arakas  
juhatuse liige

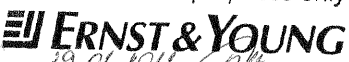
## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

|                                | Lisad | 2011             | 2010             |
|--------------------------------|-------|------------------|------------------|
| €                              |       |                  |                  |
| Müügitulu                      | 4     | 2 514 815        | 1 557 468        |
| Müüdnud teenuste kulu          | 5     | -261 352         | -181 821         |
| <b>Brutokasum</b>              |       | <b>2 253 463</b> | <b>1 375 647</b> |
| Turustuskulud                  |       | -4 586           | -3 655           |
| Üldhalduskulud                 | 6     | -686 182         | -519 275         |
| Muud äritulud                  | 7     | 2 434 405        | 1 283 195        |
| Muud ärikulud                  | 7     | -194 055         | -381 377         |
| <b>Ärikasum</b>                |       | <b>3 803 045</b> | <b>1 754 536</b> |
| Finantstulud                   |       | 9 765            | 3 556            |
| Finantskulud                   | 8     | -747 813         | -557 694         |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>    |       | <b>3 064 997</b> | <b>1 200 398</b> |
| Dividendide tulumaksukulu      |       |                  |                  |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b> |       | <b>3 064 997</b> | <b>1 200 398</b> |

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

|                                                         | Lisad | 2011             | 2010             |
|---------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| €                                                       |       |                  |                  |
| Aruandeaasta puhaskasum                                 |       | 3 064 997        | 1 200 398        |
| Muu koondkasum/-kahjum:                                 |       |                  |                  |
| Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum | 15    | 89 159           | 54 735           |
| <b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>                     |       | <b>89 159</b>    | <b>54 735</b>    |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>                    |       | <b>3 154 156</b> | <b>1 255 132</b> |

For identification purposes only  
  
 29.01.2012 *[Signature]*

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

|                                       | Lisad | 31.12.2011        | 31.12.2010        | 1.01.2010         |
|---------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| €                                     |       |                   |                   |                   |
| <b>VARAD</b>                          |       |                   |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |       |                   |                   |                   |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 9     | 2 269 796         | 487 552           | 296 708           |
| Raha teel                             |       | 0                 | 134 951           | 0                 |
| Tuletisinstrumendid                   | 15    | 3 719             | 0                 | 0                 |
| Nõuded ja viitlaekumised              | 10    | 87 497            | 53 232            | 214 942           |
| Ettemakstud kulud                     |       | 1 913             | 550               | 863               |
| <b>Käibevara kokku</b>                |       | <b>2 362 925</b>  | <b>676 286</b>    | <b>512 513</b>    |
| <b>Põhivara</b>                       |       |                   |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud    | 11    | 0                 | 0                 | 990 631           |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 12    | 46 880 014        | 23 476 514        | 13 159 286        |
| Materiaalne põhivara                  | 13    | 489               | 654               | 595               |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |       | <b>46 880 503</b> | <b>23 477 168</b> | <b>14 150 512</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |       | <b>49 243 428</b> | <b>24 153 453</b> | <b>14 663 024</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |       |                   |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |       |                   |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 14    | 627 890           | 2 996 071         | 1 299 661         |
| Tuletisinstrumendid                   | 15    | 421 376           | 506 816           | 561 551           |
| Võlad ja ettemaksed                   | 16    | 19 308 048        | 160 561           | 121 116           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |       | <b>20 357 314</b> | <b>3 663 449</b>  | <b>1 982 328</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |       |                   |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 14    | 14 608 813        | 11 763 479        | 7 671 274         |
| Saadud tagatisrahad                   |       | 26 479            | 27 368            | 0                 |
| Edukustasu kohustus                   | 17    | 704 677           | 287 167           | 0                 |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |       | <b>15 339 969</b> | <b>12 078 015</b> | <b>7 671 274</b>  |
| <b>Kohustused kokku</b>               |       | <b>35 697 283</b> | <b>15 741 464</b> | <b>9 653 603</b>  |
| <b>Omakapital</b>                     |       |                   |                   |                   |
| Aktiivkapital                         | 18    | 5 035 836         | 4 365 523         | 2 441 426         |
| Ülekurss                              |       | 3 762 412         | 2 719 912         | 1 506 219         |
| Registreerimata aktiivkapital         |       | 0                 | 0                 | 990 354           |
| Kohustuslik reservkapital             |       | 94 687            | 34 668            | 0                 |
| Riskimaandamise reserv                |       | -417 657          | -506 816          | -561 551          |
| Jaotamata kasum                       | 19    | 5 070 868         | 1 798 703         | 632 973           |
| <b>Omakapital kokku</b>               |       | <b>13 546 145</b> | <b>8 411 989</b>  | <b>5 009 422</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |       | <b>49 243 428</b> | <b>24 153 453</b> | <b>14 663 024</b> |

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG  
 29.02.2012

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

|                                                            | Lisad | 2011              | 2010              |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| €                                                          |       |                   |                   |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                              |       |                   |                   |
| <b>Puhaskasum</b>                                          |       | <b>3 064 997</b>  | <b>1 200 398</b>  |
| <i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>                        |       |                   |                   |
| Finantstulud ja finantskulud                               |       | 738 063           | 554 138           |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum    | 7     | -2 237 911        | -901 818          |
| Edukustasu kohustuse muutus                                | 17    | 417 510           | 287 167           |
| Põhivara amortisatsioon                                    |       | 165               | 159               |
| <b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>      |       | <b>-1 082 173</b> | <b>-60 354</b>    |
| <b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b> |       | <b>1 982 824</b>  | <b>1 140 044</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus           |       | 221 032           | 57 856            |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                        |       | <b>2 203 856</b>  | <b>1 197 900</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                    |       |                   |                   |
| Materiaalse põhivara soetus                                | 13    | 0                 | -218              |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                           | 12    | -6 515 551        | -4 632 820        |
| Tütarettevõtete soetus                                     | 3     | 0                 | -596 473          |
| Antud laenude tagasimaksed                                 |       | 0                 | 37 388            |
| Saadud intressid                                           |       | 9 720             | 3 295             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>              |       | <b>-6 505 831</b> | <b>-5 188 828</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                   |       |                   |                   |
| Saadud laenud                                              |       | 3 554 813         | 4 554 240         |
| Laenude ja tagasimaksed                                    |       | -3 072 998        | -1 956 642        |
| Makstud intressid                                          |       | -762 609          | -562 210          |
| Aktsiate emiteerimine                                      | 18    | 6 365 013         | 2 147 435         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>             |       | <b>6 084 219</b>  | <b>4 182 824</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                      |       | <b>1 782 244</b>  | <b>191 896</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>          |       | <b>487 552</b>    | <b>296 708</b>    |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                          |       | 1 782 244         | 191 896           |
| Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele   |       | 0                 | -1 052            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>            |       | <b>2 269 796</b>  | <b>487 552</b>    |

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG  
 29.02.2012

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

|                                                              | Aktsia-<br>kapital | Ülekurss         | Registreeri-<br>mata<br>aktsiakapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Riski-<br>maandamise<br>reserv | Jaotamata<br>kasum | Kokku             |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| €                                                            |                    |                  |                                       |                              |                                |                    |                   |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                                      | <b>2 441 426</b>   | <b>1 506 219</b> | <b>990 354</b>                        | <b>0</b>                     | <b>-561 551</b>                | <b>632 973</b>     | <b>5 009 422</b>  |
| Aktsiakapitali registreerimine                               | 721 307            | 269 047          | -990 354                              | 0                            | 0                              | 0                  | 0                 |
| Aktsiate emiteerimine (lisa 18)                              | 1 202 790          | 944 645          | 0                                     | 0                            | 0                              | 0                  | <b>2 147 435</b>  |
| Eraldised reservkapitali                                     | 0                  |                  | 0                                     | 34 668                       |                                | -34 668            | 0                 |
| Aruandeaasta koondkasum                                      | 0                  | 0                | 0                                     | 0                            | 54 735                         | 1 200 398          | <b>1 255 132</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>                                      | <b>4 365 523</b>   | <b>2 719 912</b> | <b>0</b>                              | <b>34 668</b>                | <b>-506 816</b>                | <b>1 798 703</b>   | <b>8 411 989</b>  |
| Aktsiate emiteerimine (lisa 18)                              | 937 500            | 1 062 500        | 0                                     | 0                            | 0                              | 0                  | 2 000 000         |
| Kapitali kaasamise tasud (lisa 18)                           | 0                  | -20 000          | 0                                     | 0                            | 0                              | 0                  | -20 000           |
| Aktsiakapitali vähendamine<br>eurokonverteerimisel (lisa 18) | -267 187           | 0                | 0                                     | 0                            | 0                              | 267 187            | 0                 |
| Eraldised reservkapitali                                     | 0                  | 0                | 0                                     | 60 019                       | 0                              | -60 019            | 0                 |
| Aruandeaasta koondkasum                                      | 0                  | 0                | 0                                     | 0                            | 89 159                         | 3 064 997          | 3 154 156         |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>                                      | <b>5 035 836</b>   | <b>3 762 412</b> | <b>0</b>                              | <b>94 687</b>                | <b>-417 657</b>                | <b>5 070 868</b>   | <b>13 546 145</b> |

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisa 18.

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**  
29.01.2012 CH



## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

EfTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütaretevõtete ja ühissetevõtte 31.12.2011 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuselt 28. veebruaril 2012. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuselt 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 juhatuselt 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 31.12.2011 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 esitatud Eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhul, kui ei ole öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglaselt väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ning tuletisinstrumente).

#### 2.1 IFRS-i esmakordne rakendamine

Kontsern on käesoleva majandusaasta aruande koostamisel rakendanud esmaskordselt täies ulatuses IFRS-i standardeid. Eelmiste perioodide raamatupidamise aastaaruanded koostati kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes sisalduv võrdlusinformatsioon on koostatud ja esitatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, kusjuures IFRS standardite järgi esitatud algbilanss on koostatud seisuga 01.01.2010.

IFRS standardite rakendamine käesolevale majandusaasta aruannetele ei ole avaldanud mõju Kontserni kasumiaruandele, bilansile, rahavoogude aruandele ning omakapitali aruandele. Vastavalt IFRS nõuetele on esitatud täiendavat informatsiooni Kontserni varade, kohustuste ning tulude ja kulude kohta käesoleva raamatupidamise aastaaruande lisades.

#### 2.2 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

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

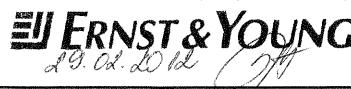
Kontsern on aruandeaastal 1. jaanuarist 2011 rakendanud järgnevaid uusi ja muudetud IFRS standardeid ja IFRIC tõlgendusi:

- IFRIC 14 Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed (muudetud);
- IFRIC 19 Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega;
- IAS 24 Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine (muudetud);
- IAS 32 Märkimisõiguste emissioonide klassifitseerimine;
- IFRS 1 Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel (muudetud);
- IFRS täiendused (Mai 2010)

Nimetatud muudatustega kaasnevad olulisemad mõjud on järgmised:

- IFRS 1 Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel (muudetud). Selle muudatusega said IFRSi esmarakendajad vabastuse märtsis 2009 muudetud IFRS 7 poolt nõutud täiendava avalikustatava info osas.

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG  
29.02.2012

**IFRS-ide täiendused**

2010. aasta mais andis IASB välja oma kolmanda standardite muutuste kogumiku, mille eesmärk on vasturääkivuste kõrvaldamine ja sõnastuse täpsustamine. Kogumik sisaldab eraldi üleminekusätteid iga standardi kohta.

Järgmiste muudatuste rakendamine toob kaasa arvestusmeetodite muudatusi, kuid ei mõjuta Kontserni finantsseisundit ega majandustulemusi:

- IFRS 7 Finantsinstrumendid – avalikustatav teave. Muudatuse eesmärk on lihtsustada avalikustamise nõudeid, vähendades avalikustamise nõuete mahtu saadud tagatiste osas ning parandades avalikustamist nõudes kvalitatiivset informatsiooni, et panna kvantitatiivne info vastavasse konteksti. Kontsern näitab muudetud avalikustamise nõudeid lisas 22.
- IAS 27 Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded. IAS 27 on muudetud, selgitamaks üleminekureegleid IAS 21, 28 ja 31 muudatustele, mis tekkisid muudetud IAS 27 (muudetud jaanuaris 2008) vastuvõtmisel rakenduvad edasiulatuvalt pärast 1. juulit 2009 algavatele majandusaastatele või varasemalt kui IAS 27 rakendatakse varasemalt;

Muudatuste kogumikuga tehtavad ülejäänud muudatused järgnevates standardites ei mõjuta Kontserni poolt kasutatavaid arvestusmeetodeid, finantsseisundit ega majandustulemusi:

- IFRS 3 Äriühendused
- IAS 1 Finantsaruannete esitamine
- IAS 34 Vahearvuanded
- IFRIC 13 Kliendi lojaalsusprogrammid

**Avaldatud, kuid mitte veel jõustunud standardid ja tõlgendused ja mida ei ole rakendatud ennetähtaegselt:**

- IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave (muudetud). Täiendatud on avalikustamise nõuded finantsvara või -kohustuse kajastamise lõpetamise korral. Antud muudatust kohaldatakse 01.07.2011 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Muudatus nõuab põhjalikumat avalikustamist üle antud, aga jätkuvalt kajastatavate finantsvarade puhul, et võimaldada finantsaruande lugejal mõista suhet nimetatud seni kajastatavate varade ning seotud kohustuste vahel. Lisaks nõuab muudatus ka jätkuva osaluse avalikustamist varades, mille kajastamine on lõpetatud, et võimaldada lugejal hinnata sellise jätkuva osaluse olemust ning seotud riske. Muudatus avaldab mõju vaid avalikustamisele.

**Järgnevad standardid on avaldatud IASB poolt, kuid pole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt:**

- IAS 1 Finantsaruannete esitamine (muudetud) – muu koondkasumi kirjete esitamine
- IAS 12 (muudetud) Edasilükkunud tulumaks: alusvarade maksumuse katmine
- IAS 19 Hüvitised töötajatele (muudetud)
- IAS 27 Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded (parandatud)
- IAS 28 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse (Parandatud)
- IAS 32 Finantsinstrumendid: esitamine (muudetud) – Finantsvarade ja -kohustuste tasaarveldamine
- IFRS 9 Finantsinstrumendid: klassifitseerimine ja mõõtmine
- IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded
- IFRS 11 Ühisettevõtmised
- IFRS 12 Teistes ettevõtetes osaluste avalikustamine
- IFRS 13 Õiglase väärtuse mõõtmine
- IFRIC Tõlgendus 20 Maapealse kaevanduse tootmisfaasis tehtavad koorimiskulutused

**Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas**

1. jaanuaril 2011 ühises Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on EfTEN Kinnisvarafond AS arvestusvaluutaks alates 01.01.2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 01.01.2011 on ematettevõtte, tütarettevõtted ja ühisettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

## 2.3 Kokkuvõte olulisematest arvestusprintsipidest

### 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 arvandeperioodi 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. Valdtkonnad, 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 lisas 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 ühisettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted ja ühisettevõtte 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 emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

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

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

For identification purposes only

Tütar- ja ühisettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised 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 tütaretttevõtted ja ühisettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodiluna (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 ühisettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütaretttevõtetesse ja ühisettevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodile sarnaselt õiglases väärtuses kajastatud finantsvarale. Tütaretttevõtete ja ühisettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, investeeringu vähendusena ning nõudena tütaretttevõtete või ühisettevõtte vastu.

### Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

### Finantstulud

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

### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust 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 õiglase 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 õiglases väärtuses 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 õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügi valmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

20.02.2012

### 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 väärtipaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite puhul leitakse õiglase 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 müügivalmis 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 arvutatud 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 tulususemääraga. 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 õiglaste väärtuste või rahavoogude muutuste maandamisel.

### *Rahavoo riskimaandamine*

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumulieerunud 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 koheselt 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 arendatavaid kinnistuid (ehitatavad 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 väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;

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

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

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

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

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

For identification purposes only

**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 rendimaksede 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 müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja 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 akumulatsioonid kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni 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 ühisettevõtted**

| Ettevõtte nimi                                      | Asukohamaa | Kontserni osalus, % |            |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------------|------------|
|                                                     |            | 31.12.2011          | 31.12.2010 |
| <b>Tütarettevõtted</b>                              |            |                     |            |
| EFTEN SPV <sub>1</sub> OÜ                           | Eesti      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV <sub>2</sub> OÜ                           | Eesti      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV <sub>3</sub> OÜ                           | Eesti      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV <sub>4</sub> OÜ (endine Superficarius OÜ) | Eesti      | 100                 | 100        |
| EFTEN SPV <sub>5</sub> OÜ                           | Eesti      | 100                 | 0          |
| EFTEN SPV <sub>6</sub> OÜ                           | Eesti      | 100                 | 0          |
| <b>Ühisettevõtte</b>                                |            |                     |            |
| Lepa Keskus OÜ                                      | Eesti      | 50                  | 50         |

Kõik tütarettevõtted ja ühisettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega.

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

|                         | 31.12.2011     |                                                   | 2011           |
|-------------------------|----------------|---------------------------------------------------|----------------|
| Käibevara               | 71 102         | Tulud                                             | 283 330        |
| Põhivara                | 1 386 021      | s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum | 119 017        |
| Lühiajalised kohustused | -54 591        | Kulud                                             | -98 423        |
| Pikaajalised kohustused | -731 567       |                                                   |                |
| <b>Netovara</b>         | <b>670 965</b> | <b>Puhaskasum</b>                                 | <b>184 907</b> |

2011. aasta detsembris asutas EFTEN Kinnisvarafond AS kaks tütarettevõtet EFTEN SPV<sub>5</sub> OÜ ja EFTEN SPV<sub>6</sub> OÜ eesmärgiga soetada tütarettevõtetesse uued kinnisvarainvesteeringud. Tütarettevõtete osakapitali maksti kokku 5 000 eurot. Samal kuul suurendati tütarettevõtete osakapitali uute osade emiteerimise teel, makstes osade eest kokku 3 994 000 eurot.

2010. aasta mais asutas EFTEN Kinnisvarafond AS kolm 100%-list tütarettevõtet EFTEN SPV<sub>1</sub> OÜ, EFTEN SPV<sub>2</sub> OÜ ning EFTEN SPV<sub>3</sub> OÜ eesmärgiga soetada tütarettevõtetesse uued kinnisvarainvesteeringud. Tütarettevõtete osakapitali maksti kokku 7 669 eurot. 2010. aasta sügisel suurendas EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtete EFTEN SPV<sub>2</sub> OÜ ja EFTEN SPV<sub>3</sub> OÜ osakapitale kogusummas 1 974 870 eurot seoses kinnisvarainvesteeringute soetusega antud ettevõtetesse.

05.11.2010 soetas EFTEN Kinnisvarafond AS mitteseotud osapolelt 100% EFTEN SPV<sub>4</sub> OÜ osadest. Osaluse soetusmaksumus oli 11 770 eurot.

Omandatud netovara õiglane väärtus seisuga 05.11.2010 on järgmine:

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Raha                               | 11 770          |
| Nõuded ja ettemaksed               | 86 983          |
| Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12) | 5 637 007       |
| Laenukohustused                    | -4 782 686      |
| Muud kohustused                    | -86 887         |
| <b>Netovara õiglane väärtus</b>    | <b>866 188</b>  |
| Soetusmaksumus                     | 11 770          |
| <b>Negatiivne firmaväärtus</b>     | <b>-854 418</b> |

Kontserni rahavoog tütarettevõtte soetusest oli 2010 aastal 596 473 eurot (s.o osaluse soetus 11 770 eurot ja nõude ülevõtmine EFTEN SPV<sub>4</sub> OÜ vastu 584 703 eurot, millest on maha arvatud EFTEN SPV<sub>4</sub> OÜ kontol olnud raha summas 11 770 eurot).

Ühegi tütarettevõtte ega ühisettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

29.01.2012



**4 Müügitulu**

| Tegevusalad                                | 2011             | 2010             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| €                                          |                  |                  |
| Üüritulu büroopindadelt                    | 787 444          | 28 347           |
| Üüritulu riiklikelt institutsioonidelt     | 647 006          | 528 887          |
| Üüritulu kaubanduspindadelt                | 457 178          | 421 192          |
| Üüritulu laopindadelt                      | 583 851          | 569 611          |
| Üüritulu teeninduspindadelt                | 4 385            | 873              |
| Üüritulu parklalt                          | 15 420           | 2 166            |
| Muud müügitulud                            | 19 531           | 6 391            |
| <b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b> | <b>2 514 815</b> | <b>1 557 468</b> |

Kontserni kogu müügitulu on teenitud Eestis.

**5 Müüdnud teenuste kulud**

| Müüdnud teenuste kulu                        | 2011            | 2010            |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| €                                            |                 |                 |
| Üüripindade remont ja hooldus                | -170 164        | -160 307        |
| Vara kindlustus                              | -8 123          | -5 181          |
| Maamaks                                      | -20 347         | -5 325          |
| Muud haldustegevuse kulud                    | -58 989         | -11 009         |
| Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus | -3 729          | 0               |
| <b>Müüdnud teenuste kulu kokku</b>           | <b>-261 352</b> | <b>-181 821</b> |

**6 Üldhalduskulud**

| Üldhalduskulud                       | 2011            | 2010            |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| €                                    |                 |                 |
| Valitsemisteenus                     | -214 795        | -161 353        |
| Bürookulud                           | -4 354          | -2 046          |
| Palgakulud, s.h maksud               | -17 573         | -15 119         |
| Konsultatsioonikulud                 | -31 575         | -20 586         |
| Edukustasukohustuse muutus (lisa 17) | -417 510        | -287 167        |
| Muud üldhalduskulud                  | -210            | -32 844         |
| Amortisatsioonikulud (lisa 13)       | -165            | -159            |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>          | <b>-686 182</b> | <b>-519 275</b> |

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

29.01.2012

**7 Muud äritulud ja muud ärikulud**

| <b>Muud äritulud</b>                                                 | <b>2011</b>      | <b>2010</b>      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| €                                                                    |                  |                  |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12) | 2 431 909        | 428 777          |
| Negatiivne firmaväärtus äriühendusel (lisa 3)                        | 0                | 854 418          |
| Muud tulud                                                           | 2 496            | 0                |
| <b>Muud äritulud kokku</b>                                           | <b>2 434 405</b> | <b>1 283 195</b> |

| <b>Muud ärikulud</b>                                                  | <b>2011</b>     | <b>2010</b>     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| €                                                                     |                 |                 |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12) | -193 998        | -381 376        |
| Viivised ja trahvid                                                   | -56             | 0               |
| Muud kulud                                                            | -1              | -1              |
| <b>Muud ärikulud kokku</b>                                            | <b>-194 055</b> | <b>-381 377</b> |

**8 Finantskulud**

| <b>Finantskulud</b>                                        | <b>2011</b>     | <b>2010</b>     |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| €                                                          |                 |                 |
| Intressikulud, s.h                                         | -747 813        | -556 642        |
| Intressikulud laenudelt                                    | -515 056        | -287 861        |
| Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/kulu vähendus (+) | -232 757        | -268 780        |
| Kahjum valuutakursi muutustest                             | 0               | -1 052          |
| <b>Finantskulud kokku</b>                                  | <b>-747 813</b> | <b>-557 694</b> |

**9 Raha ja raha ekvivalendid**

|                                        | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| €                                      |                   |                   |
| Sularaha ja nõudmiseni hoiused         | 2 269 796         | 359 729           |
| Tähtajalised hoiused                   | 0                 | 127 823           |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b> | <b>2 269 796</b>  | <b>487 552</b>    |

Tähtajalised hoiused seisuga 31.12.2010 kandsid intressi 1% aastas.

**10 Nõuded**

|                                             | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| €                                           |                   |                   |
| <b>Nõuded ostjate vastu</b>                 |                   |                   |
| Ostjate tasumata summad                     | 66 447            | 52 998            |
| Ebatõenäoliselt laekuvad summad             | -3 729            | 0                 |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 21)</b> | <b>62 718</b>     | <b>52 998</b>     |
| <b>Viitlaekumised</b>                       |                   |                   |
| Intressid                                   | 29                | 0                 |
| Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded       | 24 750            | 234               |
| <b>Viitlaekumised kokku</b>                 | <b>24 779</b>     | <b>234</b>        |
| <b>Nõuded kokku</b>                         | <b>87 497</b>     | <b>53 232</b>     |

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

19.01.2012 *[Signature]*

**11 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

EFTEN Kinnisvarafond AS tegi 2009. aasta detsembris ettemaksu EFTEN SPV4 OÜ's (endises Superficarius OÜ's) osaluse omandamiseks summas 990 631 eurot.

2010. aasta novembris soetas EFTEN Kinnisvarafond AS EFTEN SPV4 OÜ 100%-lise osaluse ning võttis üle müüja nõuded EFTEN SPV4 OÜ vastu. Vaata osaluse soetuse kohta täpsemalt lisast 3.

**12 Kinnisvarainvesteeringud**

Seisuga 31.12.2011 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

| Nimetus                  | Asukoht                 | Pindala<br>(m2) | Kasulik<br>pind<br>(m2) | Ehitus-<br>aasta | Omanda-<br>mise aeg | Soetusmaksumus    | Turu-<br>väärtus<br>31.12.2011 | Osakaal<br>fondi<br>aktivate<br>turu-<br>väärtusest |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| €                        |                         |                 |                         |                  |                     |                   |                                |                                                     |
| Tallinna Külkhoone       | Betooni 4, Tallinn      | 18 773          | 6 863                   | 2008             | sept. 08            | 6 237 216         | 6 813 157                      | 14%                                                 |
| Võru Rautakesko          | Kreutzwaldi 89, Võru    | 10 110          | 3 120                   | 2008             | sept. 08            | 3 270 274         | 3 348 909                      | 7%                                                  |
| Lökke 4                  | Lökke 4, Tallinn        | 2 320           | 4 177                   | 2008             | sept. 09            | 2 476 319         | 3 320 281                      | 7%                                                  |
| Lepa Keskus <sup>1</sup> | Karja 4, Pärnu          | 4 161           | 4 161                   | 1998-1999        | dets. 09            | 1 995 033         | 2 771 063                      | 3%                                                  |
| Viljandi vangla          | Tallinna 41, Viljandi   | 13 608          | 5 238                   | 2012             | aug. 10             | 578 379           | 1 282 986                      | 3%                                                  |
| Rakvere Politseimaja     | Kreutzwaldi 5a, Rakvere | 5 744           | 5 744                   | 2010             | nov. 10             | 4 940 256         | 6 045 689                      | 12%                                                 |
| Lauteri 5                | Lauteri 5, Tallinn      | 3 942           | 3 942                   | 1997             | dets. 10            | 3 089 252         | 3 154 803                      | 6%                                                  |
| Narva mnt 59             | Narva mnt 59, Tallinn   | 935             | 935                     | 1997             | dets. 10            | 961 514           | 858 459                        | 2%                                                  |
| Ülikooli 6               | Ülikooli 6, Tartu       | 697             | 2 276                   | 1997             | mai. 11             | 2 256 794         | 2 120 159                      | 4%                                                  |
| Pärnu mnt 102            | Pärnu mnt 102, Tallinn  | 4 053           | 9 216                   | 2005             | dets. 11            | 12 280 411        | 12 280 411                     | 25%                                                 |
| Pärnu mnt 105            | Pärnu mnt 105, Tallinn  | 3 075           | 5 031                   | 1998             | dets. 11            | 6 269 628         | 6 269 628                      | 13%                                                 |
| <b>Kokku</b>             |                         |                 | <b>50 703</b>           |                  |                     | <b>50 426 267</b> | <b>48 265 545</b>              | <b>98%</b>                                          |

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

|                                                     | Pooleliolevad<br>kinnisvara-<br>investeeringud | Valminud<br>kinnisvara-<br>investeeringud | Kinnisvara-<br>investeeringud<br>kokku |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| €                                                   |                                                |                                           |                                        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>13 159 286</b>                         | <b>13 159 286</b>                      |
| Soetused                                            | 424 985                                        | 4 207 835                                 | 4 632 820                              |
| Soetused äriühenduste kaudu (lisa 3)                | 0                                              | 5 637 007                                 | 5 637 007                              |
| Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 12) | 0                                              | 47 401                                    | 47 401                                 |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>                     | <b>424 985</b>                                 | <b>23 051 529</b>                         | <b>23 476 514</b>                      |
| Soetused                                            | 153 394                                        | 21 012 195                                | 21 165 589                             |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)   | 704 607                                        | 1 533 304                                 | 2 237 911                              |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>                     | <b>1 282 986</b>                               | <b>45 597 028</b>                         | <b>46 880 014</b>                      |

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**  
29.02.2012

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

| 31. detsembri seisuga või aasta kohta                                             | 2011       | 2010       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu                                     | 2 495 284  | 1 551 077  |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)           | -261 352   | -181 821   |
| Kapitaliseeritud parendused kinnisvarainvesteeringutesse                          | 205 361    | 204 764    |
| Kinnisvarainvesteeringute seotusest tasumata summad (lisa 16)                     | 14 658 593 | 0          |
| Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus | 27 046 988 | 23 051 529 |

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

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

| Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed | 31.12.2011        | 31.12.2010        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| €                                                        |                   |                   |
| kuni 1 aasta                                             | 3 518 590         | 2 188 692         |
| 2-5 aastat                                               | 10 188 577        | 8 346 581         |
| Üle 5 aasta                                              | 7 952 464         | 9 130 382         |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>21 659 631</b> | <b>19 665 655</b> |

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 31.12.2011 Kontserni aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

|                                                                                            | 2011      | 2010       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Renditulu kasv aastas                                                                      | 1,5%-2,5% | 2-5%       |
| Kulude kasv aastas                                                                         | 1,5%-2,5% | 2-5%       |
| Väljarenditavate pindade vakants                                                           | 0%-15%    | 0%-15%     |
| WACC pooleliolevate kinnisvarainvesteeringute puhul                                        | 12,0%     | -          |
| WACC valminud kinnisvarainvesteeringute puhul                                              | 10,8%     | 10,5%-11%  |
| Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel pooleliolevate kinnisvarainvesteeringute puhul | 11,3%     | -          |
| Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel valminud kinnisvarainvesteeringute puhul       | 8,3%-9,5% | 8,1%-10,7% |

### Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

|                                                                                                              | 2011       | 2010       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| €                                                                                                            |            |            |
| Väljumistootlikkuse tõus 50 baaspunkti võrra valminud kinnisvarainvesteeringute puhul                        | -996 042   | -860 339   |
| Väljumistootlikkuse langus 180 baaspunkti võrra pooleliolevate kinnisvarainvesteeringute puhul               | 632 283    | -          |
| Portfelli üüritulu indekseerimise langus 100 baaspunkti võrra valminud kinnisvarainvesteeringute puhul       | -1 122 183 | -1 002 693 |
| Portfelli üüritulu indekseerimise langus 100 baaspunkti võrra pooleliolevate kinnisvarainvesteeringute puhul | -308 443   | -          |

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

29.08.2012

**13 Materiaalne põhivara**

|                                                   | Muu materiaalne põhivara |
|---------------------------------------------------|--------------------------|
| €                                                 |                          |
| <b>Jääkväärtus 31.12.2009</b>                     | <b>595</b>               |
| Soetusmaksumus 31.12.2009                         | 595                      |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2009           | 0                        |
| Ostud 2010. aastal                                | 218                      |
| Aruandeaasta amortisatsioon 2010. aastal (lisa 6) | -159                     |
| <b>Jääkväärtus 31.12.2010</b>                     | <b>654</b>               |
| Soetusmaksumus 31.12.2010                         | 813                      |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2010           | -159                     |
| Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 6)              | -165                     |
| <b>Jääkväärtus 31.12.2011</b>                     | <b>489</b>               |
| Soetusmaksumus 31.12.2011                         | 813                      |
| Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2011           | -324                     |

**14 Laenukohustused**

Seisuga 31.12.2011 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

| Laenu andja      | Laenu jääk seisuga<br>31.12.2011 | Laenu<br>võtmise<br>aeg | Laenu<br>tagasimaksmise<br>aeg | Laenu tagatis | Intressimäär          | Osakaal<br>fondi<br>aktivate<br>turu-<br>väärtusest |
|------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| €                |                                  |                         |                                |               |                       |                                                     |
| DnB Nord Bank    | 2 144 935                        | 08.08.08                | 15.08.13                       | hüpoteek      | 1,6%+6-kuu EURIBOR    | 4%                                                  |
| SEB              | 3 864 782                        | 09.09.08                | 09.09.15                       | hüpoteek      | 6,07%                 | 8%                                                  |
| SEB              | 1 304 299                        | 28.08.09                | 25.08.14                       | hüpoteek      | 3,80%                 | 3%                                                  |
| SEB <sup>1</sup> | 1 384 016                        | 01.11.10                | 01.11.15                       | hüpoteek      | 2,3% + 1 kuu EURIBOR  | 3%                                                  |
| Swedbank AS      | 3 759 258                        | 03.12.10                | 25.11.17                       | hüpoteek      | 3,41%                 | 8%                                                  |
| SEB              | 1 853 854                        | 02.09.11                | 25.09.16                       | hüpoteek      | 1,95% + 1 kuu EURIBOR | 4%                                                  |
| SEB              | 525 817                          | 02.09.11                | 25.09.16                       | hüpoteek      | 1,95% + 1 kuu EURIBOR | 1%                                                  |
| SEB              | 1 091 750                        | 06.06.11                | 26.05.16                       | hüpoteek      | 2%+ 1kuu EURIBOR      | 2%                                                  |
| <b>Kokku</b>     | <b>15 928 711</b>                |                         |                                |               |                       | <b>32%</b>                                          |

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

| Lühiajalised laenukohustused                                       | 31.12.2011     | 31.12.2010       |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| €                                                                  |                |                  |
| Lühiajalised laenud <sup>1</sup>                                   | 0              | 2 396 687        |
| Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h | 627 890        | 599 384          |
| Pangalaenud                                                        | 627 890        | 599 384          |
| <b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>                          | <b>627 890</b> | <b>2 996 071</b> |

<sup>1</sup>Lühiajalised laenud seisuga 31.12.2010 koosnesid Kontserni ühe omanikuga seotud ettevõttelt võetud laenust, mis maksti tagasi 2011. aastal. Laen kandis intressi 3,8% aastas.

| Pikaajalised laenukohustused              | 31.12.2011        | 31.12.2010        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| €                                         |                   |                   |
| <b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b> | <b>15 236 703</b> | <b>12 362 864</b> |
| sh. kohustuste lühiajaline osa            | 627 890           | 599 384           |
| sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h       | 14 608 813        | 11 763 479        |
| Pangalaenud                               | 14 608 813        | 11 763 479        |

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

29.02.2012

Lehekülg 20

EfTEN Kinnisvarafond AS pangalaenu on nomineeritud eurodes ja sõlmitud ujuva intressimäära baasil. Pangalaenu intressimarginaalid on vahemikus 1,45% kuni 2,3%. Intressiriski maandamiseks on nelja laenu ujuvad intressimäärad (6- ja 1- kuu EURIBOR) fikseeritud tuletisinstrumentide kaudu (vt. lisa 15). EfTEN Kinnisvarafond AS pangalaenu keskmine kaalutud intressimäär seisuga 31.12.2011 oli 4,5% (31.12.2010: 4,8%). Laenulepingute lõpptähtajad jäävad 2013-2017 aasta vahele.

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

| Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi | 31.12.2011        | 31.12.2010        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| €                                                       |                   |                   |
| Alla 1 aasta                                            | 627 890           | 599 384           |
| 2-5 aastat                                              | 8 464 557         | 8 818 912         |
| rohkem kui 5 aastat                                     | 6 144 256         | 2 944 568         |
| <b>Pangalaenu tagasimaksed kokku</b>                    | <b>15 236 703</b> | <b>12 362 864</b> |

## 15 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2011 oli Kontsernil intressimäära vahetustehinguid pikaajaliste laenu intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 11 073 274 eurot (31.12.2010: 6 481 208 eurot).

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

Seisuga 31.12.2011 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 Ühispank ning Swedpanga noteeringud, millest kolme tuletistehingu puhul oli väärtus seisuga 31.12.2011 negatiivne summas 421 376 eurot (seisuga 31.12.2011 oli kahe tuletistehingu negatiivne väärtus 506 816 eurot) ning ühe tuletistehingu õiglase väärtus oli seisuga 31.12.2011 positiivne summas 3 719 eurot. Kontsern sai 2011. aastal kasumit tuletisväärtpaperite õiglase väärtuse muutusest summas 89 159 eurot (2010: 54 735 eurot).

## 16 Lühiajalised võlad ja ettemaksed

|                                  | 31.12.2011        | 31.12.2010     |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| €                                |                   |                |
| <b>Võlad tarnijatele</b>         | <b>14 744 413</b> | <b>53 417</b>  |
| <b>Maksuvõlad</b>                |                   |                |
| Käibemaks                        | 35 931            | 29 535         |
| Üksikisiku tulumaks              | 373               | 327            |
| Sotsiaalmaks                     | 491               | 524            |
| Muud maksuvõlad                  | 130               | 116            |
| <b>Maksuvõlad kokku</b>          | <b>36 925</b>     | <b>30 501</b>  |
| <b>Viitvõlad</b>                 |                   |                |
| Intressivõlad                    | 65 436            | 75 570         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 761             | 1 056          |
| Muud viitvõlad                   | 5 196             | 16             |
| <b>Viitvõlad kokku</b>           | <b>72 393</b>     | <b>76 642</b>  |
| <b>Ettemaksed</b>                |                   |                |
| Saadud ostjate ettemaksed        | 69 318            | 0              |
| Ettemaks aktsiate eest           | 4 384 999         | 0              |
|                                  |                   | 0              |
| <b>Ettemaksed kokku</b>          | <b>4 454 317</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>19 308 048</b> | <b>160 561</b> |

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

29.02.2012

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

Seisuga 31.12.2011 sisaldasid intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas 22 926 eurot (31.12.2010: 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 müüdud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdud objektide müügikahjumist.

Kontsern on seisuga 31.12.2011 arvestanud edukustasu kohustust summas 704 676 eurot (31.12.2010: 287 167 eurot). Nimetatud edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2011 ja 31.12.2010. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 6).

## 18 *Aktiakapital*

Seoses aktiakapitali konverteerimisega eurodeks vähendas EfTEN Kinnisvarafond AS 2011. aastal aktsia nominaalväärtust 0,60 euroni. Enne vähendamist oli ühe aktsia nominaalväärtus 0,64 eurot (10 krooni). Aktsia nominaalhinna vähendamisel vähenes EfTEN Kinnisvarafond AS aktiakapital 267 187 euro võrra ning aktsiate arv ei muutunud.

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.

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 aktiakapital oli seisuga 31.12.2011 täies ulatuses EfTEN Kinnisvarafond AS pangakontole laekunud, kuid kuna avaldus Äriregistrile esitati 2012. aasta alguses, on sissemakse Kontserni bilansis kajastatud ettemaksete koosseisus.

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. 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.

2010. aasta septembris emiteeris EfTEN Kinnisvarafond AS 396 144 uut aktsiat nimiväärtusega 0,64 eurot (10 krooni). Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 440 990 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 187 808 eurot.

2010. aasta detsembris emiteeris EfTEN Kinnisvarafond AS 1 485 813 uut aktsiat nimiväärtusega 0,64 eurot (10 krooni). Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 1 706 445 eurot, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 756 837 eurot.

EfTEN Kinnisvarafond AS registreeritud aktiakapitali suurus seisuga 31.12.2011 on 5 035 835 eurot (31.12.2010: 4 365 523 eurot). Aktiakapital koosnes seisuga 31.12.2011 seisuga 8 393 059 aktsiast (31.12.2010: 6 830 559 aktsiast) nimiväärtusega 0,6 eurot (31.12.2010: 0,64 eurot (10 krooni)). Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktiakapitali suurendada 30 677 591 euroni.

2011. aastal emiteeritud aktsiatega otseselt seotud kulud on kajastatud ülekursi vähendamisenä summas 20 000 eurot. Nende aktsiate emiteerimisega seotud kulud, mille osas seisuga 31.12.2011 Äriregistrile avaldus esitamata, kaasnes otse omakapitalis kajastatavaid kulusid kogusummas 15 000 eurot. Nimetatud kulud on seisuga 31.12.2011 kajastatud bilansis ettemaksude vähendusena (lisa 16).

**19 Tingimuslikud kohustused****Potentsiaalne tulumaksukohustus**

|                                                | 2011      | 2010      |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| €                                              |           |           |
| Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsembri seisuga | 5 070 868 | 1 798 703 |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus                | 1 064 882 | 377 728   |
| Dividendidena on võimalik välja maksta         | 4 005 986 | 1 420 976 |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011 ning 31.12.2010.

**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;
- ühisettevõtet Lepa Keskus OÜ;
- EfTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern tagastas 2011. aastal emaettevõtte nõukogu liikmega seotud ettevõttele laenu kokku 2 396 687 eurot. Laen võeti 2010. aastal. Laen kandis intressi 3,8% aastas.

Kontsernil on seisuga 31.12.2011 intressivõlg üle 10% aktsionäride ees summas 22 926 eurot (31.12.2010: sama). Intressivõlg tasutakse 2012. aastal.

Kontsern ostis EfTEN Capital AS-lt 2011. aastal valitsemisteenust summas 214 795 eurot (2010: 154 642 eurot). EfTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2011. ega 2010. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2011. ega ka 2010. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni ühisettevõttel on kaks töötajat, kellele arvestati 2011. aastal koos maksudega tasusid kokku 17 573 eurot (2010: 15 119 eurot).



**21 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine**

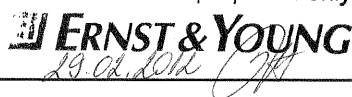
Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded, kohustused tarnijate ees ning nõuded ja võlad intressiderivatiividest, mida kasutatakse 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****31.12.2011**

|                                                                        | Finantsvarad/<br>kohustused<br>korrigeeritud<br>soetusmaksumuses | Finantsvarad/<br>kohustused õiglases<br>väärtuses | Mitte-finantsvarad/<br>kohustused | Jääkväärtus<br>bilansis |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| €                                                                      |                                                                  |                                                   |                                   |                         |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)                                     | 2 269 796                                                        | 0                                                 | 0                                 | 2 269 796               |
| Laenu- ja nõuded                                                       | 2 269 796                                                        | 0                                                 | 0                                 | 2 269 796               |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 10)                                         | 62 718                                                           | 0                                                 | 0                                 | 62 718                  |
| Laenu- ja nõuded                                                       | 62 718                                                           | 0                                                 | 0                                 | 62 718                  |
| Muud nõuded, viitlaekumised ja ettemaksed                              | 0                                                                | 0                                                 | 26 692                            | 26 692                  |
| Mitte-finantsvarad                                                     | 0                                                                | 0                                                 | 26 692                            | 26 692                  |
| Tuletisväärtpaberid (lisa 15)                                          | 0                                                                | 3 719                                             | 0                                 | 3 719                   |
| Intressiderivatiivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)             | 0                                                                | 3 719                                             | 0                                 | 3 719                   |
| <b>Finantsvarad kokku</b>                                              | <b>2 332 514</b>                                                 | <b>3 719</b>                                      |                                   | <b>2 336 233</b>        |
| <i>s.h laenu- ja nõuded</i>                                            | <i>2 332 514</i>                                                 | <i>0</i>                                          |                                   | <i>2 332 514</i>        |
| <i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressiderivatiivid</i>    | <i>0</i>                                                         | <i>3 719</i>                                      |                                   | <i>3 719</i>            |
| Laenukohustused (lisa 14)                                              | 15 236 703                                                       | 0                                                 | 0                                 | 15 236 703              |
| Korrigeeritud soetusmaksumuses                                         | 15 236 703                                                       | 0                                                 | 0                                 | 15 236 703              |
| Võlad tarnijatele (lisa 16)                                            | 14 744 413                                                       | 0                                                 | 0                                 | 14 744 413              |
| Korrigeeritud soetusmaksumuses                                         | 14 744 413                                                       | 0                                                 | 0                                 | 14 744 413              |
| Tuletisväärtpaberid (lisa 15)                                          | 0                                                                | 421 376                                           | 0                                 | 421 376                 |
| Intressiderivatiivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)             | 0                                                                | 421 376                                           | 0                                 | 421 376                 |
| Muud võlad                                                             | 72 393                                                           | 0                                                 | 36 925                            | 109 318                 |
| Korrigeeritud soetusmaksumuses                                         | 72 393                                                           | 0                                                 | 36 925                            | 109 318                 |
| Ettemaksed, tagatisrahad, edukustasukohustus                           | 0                                                                | 0                                                 | 5 185 472                         | 5 185 472               |
| Mitte-finantskohustused                                                | 0                                                                | 0                                                 | 5 185 472                         | 5 185 472               |
| <b>Finantskohustused kokku</b>                                         | <b>30 053 509</b>                                                | <b>421 376</b>                                    |                                   | <b>30 474 885</b>       |
| <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 intressiderivatiivid</i>    | <i>0</i>                                                         | <i>421 376</i>                                    |                                   | <i>421 376</i>          |

For identification purposes only



| 31.12.2010                                                             | Finantsvarad/<br>kohustused<br>korregeeritud<br>soetusmaksumuses | Finantsvarad/<br>kohustused õiglasel<br>väärtuses | Mitte-finantsvarad/<br>kohustused | Jääkväärtus<br>bilansis |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| €                                                                      |                                                                  |                                                   |                                   |                         |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 9)                                     | 487 552                                                          | 0                                                 | 0                                 | 487 552                 |
| Laenud ja nõuded                                                       | 487 552                                                          | 0                                                 | 0                                 | 487 552                 |
| Raha teel                                                              | 134 951                                                          | 0                                                 | 0                                 | 134 951                 |
| Nõuded ostjate vastu (lisa 10)                                         | 52 998                                                           | 0                                                 | 0                                 | 52 998                  |
| Laenud ja nõuded                                                       | 52 998                                                           | 0                                                 | 0                                 | 52 998                  |
| Muud nõuded, viitlaekumised ja ettemaksed                              | 0                                                                | 0                                                 | 784                               | 784                     |
| Mitte-finantsvarad                                                     | 0                                                                | 0                                                 | 784                               | 784                     |
| <b>Finantsvarad kokku</b>                                              | <b>540 550</b>                                                   | <b>0</b>                                          |                                   | <b>540 550</b>          |
| <i>s.h laenud ja nõuded</i>                                            | <i>540 550</i>                                                   | <i>0</i>                                          |                                   | <i>540 550</i>          |
| Laenukohustused (lisa 14)                                              | 14 759 551                                                       | 0                                                 | 0                                 | 14 759 551              |
| Korregeeritud soetusmaksumuses                                         | 14 759 551                                                       | -                                                 | -                                 | 14 759 551              |
| Võlad tarnijatele (lisa 16)                                            | 53 417                                                           | -                                                 | -                                 | 53 417                  |
| Korregeeritud soetusmaksumuses                                         | 53 417                                                           | -                                                 | -                                 | 53 417                  |
| Tuletisväärtpaberid (lisa 15)                                          | -                                                                | 506 816                                           | -                                 | 506 816                 |
| Intressideriivatiivid (kajastatud riskimaandamisarvestuses)            | -                                                                | 506 816                                           | -                                 | 506 816                 |
| Viitvõlad (lisa 16)                                                    | 76 642                                                           | -                                                 | -                                 | 76 642                  |
| Korregeeritud soetusmaksumuses                                         | 76 642                                                           | -                                                 | -                                 | 76 642                  |
| Ettemaksed, tagatisrahad, edukustasukohustus                           | -                                                                | -                                                 | 345 037                           | 345 037                 |
| Mitte-finantskohustused                                                | -                                                                | -                                                 | 345 037                           | 345 037                 |
| <b>Finantskohustused kokku</b>                                         | <b>14 889 610</b>                                                | <b>506 816</b>                                    | <b>-</b>                          | <b>15 396 427</b>       |
| <i>s.h korregeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantskohustused</i> | <i>14 889 610</i>                                                | <i>0</i>                                          |                                   | <i>14 889 610</i>       |
| <i>s.h riskimaandamisarvestuses kajastatud intressideriivatiivid</i>   | <i>0</i>                                                         | <i>506 816</i>                                    |                                   | <i>506 816</i>          |

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

#### Finantstrumendi tulud ja kulud

| 2011                  | Laenud ja nõuded | Intressideriivatiivid<br>kajastatud<br>riskimaandamis-<br>arvestuses | Korregeeritud<br>soetusmaksumuse<br>meetodil kajastatud<br>finantskohustused | Kokku           |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| €                     |                  |                                                                      |                                                                              |                 |
| Intressitulu          | 9 765            | -                                                                    | -                                                                            | 9 765           |
| Intressikulu (lisa 8) | 0                | -232 757                                                             | -515 056                                                                     | -747 813        |
| <b>Netotulem</b>      | <b>9 765</b>     | <b>-232 757</b>                                                      | <b>-515 056</b>                                                              | <b>-738 048</b> |
| 2010                  | Laenud ja nõuded | Intressideriivatiivid<br>kajastatud<br>riskimaandamis-<br>arvestuses | Korregeeritud<br>soetusmaksumuse<br>meetodil kajastatud<br>finantskohustused | Kokku           |
| €                     |                  |                                                                      |                                                                              |                 |
| Intressitulu          | 3 556            | 0                                                                    | 0                                                                            | 3 556           |
| Intressikulu (lisa 8) | 0                | -268 780                                                             | -287 861                                                                     | -556 642        |
| <b>Netotulem</b>      | <b>3 556</b>     | <b>-268 780</b>                                                      | <b>-287 861</b>                                                              | <b>-553 086</b> |

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**  
29.02.2012

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

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

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

## Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviid. 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 õiglasel väärtusel muutusega otse omakapitalis. Seisuga 31.12.2011 moodustavad swapilepinguga seotud laenukohustused kõikidest Kontserni laenukohustustest 73%.

Kõik Kontserni sellised laenulepingud, mida mõjutab ujuva turuintressi muutumine, on sõlmitud 1-kuu EURIBORi baasil. 1-kuu Euribor kõikus 2011. aastal tasemel 0,752% kuni 1,470%. S.o maksimaalne muutus aasta jooksul oli 71,8 baaspunkti, s.h 2011. aasta neljanda kvartali jooksul 34,4 baaspunkti. Allpoololevas analüüsis on illustreeritud ujuva intressimäära muutusele avatud laenulepingutest tulenevate intressimaksete sensitiivsust intressimäära kõikumisele 2011. aastal, kui 1-kuu EURIBOR oleks kõikunud 50 baaspunkti võrra.

| 2011    | Intressimäära muutus<br>baaspunktides | Mõju puhaskasumile<br>(€) |
|---------|---------------------------------------|---------------------------|
| Euribor | +50                                   | -20 817                   |
| Euribor | -50                                   | +20 817                   |

## Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektelt 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 31.12.2011 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 56% (31.12.2010: 64%) ning võla kattekordaja 1,4 (31.12.2010: 1,2).

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

29.04.2012

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 31.12.2011                       | 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                      | 109 318           | 0              | 0              | 0                 | 0           | 109 318           |
| <b>Finantskohustused kokku</b>           | <b>14 920 252</b> | <b>204 276</b> | <b>357 093</b> | <b>15 030 189</b> | <b>0</b>    | <b>30 511 810</b> |

| Seisuga 31.12.2010                       | Alla 1 kuu     | 2-4 kuud       | 4 kuni 12 kuud   | 2 kuni 5 aastat  | üle 5 aasta      | Kokku             |
|------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| €                                        |                |                |                  |                  |                  |                   |
| Intressikandvad võlakohustused (lisa 14) | 49 910         | 151 368        | 2 794 793        | 8 989 659        | 2 773 820        | 14 759 551        |
| Võlad hankijatele (lisa 16)              | 53 417         | 0              | 0                | 0                | 0                | 53 417            |
| Intressiderivatiivide võlad (lisa 15)    | 0              | 0              | 0                | 506 816          | 0                | 506 816           |
| Muud võlakohustused                      | 107 144        | 0              | 0                | 0                | 0                | 107 144           |
| <b>Finantskohustused kokku</b>           | <b>210 471</b> | <b>151 368</b> | <b>2 794 793</b> | <b>9 496 476</b> | <b>2 773 820</b> | <b>15 426 928</b> |

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 tuletisväärtpaberite 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 ankurüürikuga 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 maksevõime tuks 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:

|                                             | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| €                                           |               |               |
| Aegumata                                    | 53 925        | 50 233        |
| <b>Aegunud, s.h</b>                         | <b>12 523</b> | <b>2 765</b>  |
| Kuni 30 päeva                               | 5 317         | 2 765         |
| 30-60 päeva                                 | 2 746         | 0             |
| Üle 60 päeva                                | 4 460         | 0             |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved              | -3 730        | 0             |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 10)</b> | <b>62 718</b> | <b>52 998</b> |

For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

|                                             | 31.12.2011       | 31.12.2010     |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| €                                           |                  |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                   | 2 269 796        | 487 552        |
| Raha teel                                   | 0                | 134 951        |
| Nõuded ostjate vastu                        | 62 718           | 52 998         |
| Positiivse väärtusega intressiderivaatiivid | 3 719            | 0              |
| <b>Maksimaalse krediidirisk kokku</b>       | <b>2 336 233</b> | <b>675 501</b> |

### Kapitalijuhtimine

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

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

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

Kontserni vaba rahavoog lubab alates 2012. aastast maksta investoritele dividende 4-5% investeeritud omakapitali väärtusest.

## 22 Bilansipäevajärgsed sündmused

### Aksiakapital

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 aksiakapital oli seisuga 31.12.2011 täies ulatuses EFTEN Kinnisvarafond AS pangakontole laekunud, kuid kuna avaldus Äriregistrile esitati 2012. aasta alguses, oli sissemakse Kontserni bilansis kajastatud ettemaksete koosseisus. Aksiakapital registreeriti Äriregistris 05.01.2012.

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. 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 oli Kontserni bilansis kajastatud ettemaksete koosseisus. Aksiakapital registreeriti 27.01.2012.

Ülaltoodud kahe aktsiaemissiooni järgselt on EFTEN Kinnisvarafond AS aksiakapital kokku 7 859 150,40 eurot.

### Saadud laenud

Kontsern sai 2011. aasta detsembris soetatud kinnisvarainvesteeringute tarbeks 2012. aasta jaanuaris pangalaenu kokku summas 12,1 miljonit eurot. Laenud tuleb lepingu järgi tagastada 2016. aasta lõpus ning laenude intressimäär on 1,95% + 1-kuu EURIBOR.

**23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne**

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

|                                | 2011             | 2010             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| €                              |                  |                  |
| Müügitulu                      | 1 333 032        | 1 286 933        |
| Müüdud teenuste kulu           | -109 171         | -145 705         |
| <b>Brutokasum</b>              | <b>1 223 861</b> | <b>1 141 227</b> |
| Turustuskulud                  | -187             | -1 954           |
| Üldhalduskulud                 | -453 425         | -231 450         |
| Muud äritulud                  | 1 186 116        | 159 779          |
| Muud ärikulud                  | 0                | -230 082         |
| <b>Ärikasum</b>                | <b>1 956 365</b> | <b>837 520</b>   |
| Finantstulud ja -kulud         | 1 114 457        | 361 289          |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>    | <b>3 070 822</b> | <b>1 198 810</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b> | <b>3 070 822</b> | <b>1 198 810</b> |

**Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne**

|                                                         | 2011             | 2010             |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| €                                                       |                  |                  |
| Aruandeaasta puhaskasum                                 | 3 070 822        | 1 198 810        |
| Muu koondkasum/-kahjum:                                 |                  |                  |
| Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum | 85 440           | 54 735           |
| <b>Muu koondkasum/-kahjum kokku</b>                     | <b>85 440</b>    | <b>54 735</b>    |
| <b>Aruandeaasta koondkasum kokku</b>                    | <b>3 156 262</b> | <b>1 253 545</b> |

**24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

|                                       | 31.12.2011        | 31.12.2010        | 1.01.2010         |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| €                                     |                   |                   |                   |
| <b>VARAD</b>                          |                   |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |                   |                   |                   |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 1 589 680         | 295 638           | 295 920           |
| Nõuded                                | 848 383           | 635 223           | 85 555            |
| Ettemakstud kulud                     | 0                 | 454               | 0                 |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>2 438 063</b>  | <b>931 316</b>    | <b>381 475</b>    |
| <b>Põhivara</b>                       |                   |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud    | 9 274 905         | 2 647 403         | 991 909           |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 13 482 347        | 12 296 230        | 12 334 948        |
| Pikaajalised laenuõuded               | 885 825           | 885 825           | 0                 |
| <b>Põhivara kokku</b>                 | <b>23 643 077</b> | <b>15 829 458</b> | <b>13 326 857</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    | <b>26 081 140</b> | <b>16 760 774</b> | <b>13 708 332</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                   |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                   |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 338 829           | 358 348           | 348 336           |
| Tuletisinstrumentid                   | 421 376           | 506 816           | 561 551           |
| Võlad                                 | 4 496 663         | 114 080           | 117 780           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  | <b>5 256 868</b>  | <b>979 244</b>    | <b>1 027 667</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                   |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 6 975 188         | 7 305 959         | 7 671 274         |
| Saadud tagatisrahad                   | 2 743             | 2 716             | 0                 |
| Edukustasu kohustus                   | 299 707           | 62 484            | 0                 |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  | <b>7 277 638</b>  | <b>7 371 160</b>  | <b>7 671 274</b>  |
| <b>Kohustused kokku</b>               | <b>12 534 506</b> | <b>8 350 404</b>  | <b>8 698 942</b>  |
| <b>Omakapital</b>                     |                   |                   |                   |
| Aktiikapital                          | 5 035 836         | 4 365 523         | 2 441 426         |
| Ülekurs                               | 3 762 412         | 2 719 912         | 1 506 219         |
| Registreerimata aktiikapital          | 0                 | 0                 | 990 354           |
| Kohustuslik reservkapital             | 94 687            | 34 668            | 0                 |
| Riskimaandamise reserv                | -421 376          | -506 816          | -561 551          |
| Jaotamata kasum                       | 5 075 074         | 1 797 084         | 632 942           |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>13 546 633</b> | <b>8 410 370</b>  | <b>5 009 390</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>26 081 139</b> | <b>16 760 774</b> | <b>13 708 332</b> |

For identification purposes only

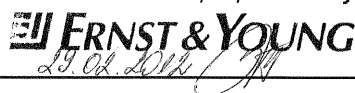
**ERNST & YOUNG**

29.02.2012

## 25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

|                                                                   | 2011              | 2010              |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| €                                                                 |                   |                   |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                                     |                   |                   |
| Puhaskasum                                                        | 3 070 822         | 1 198 810         |
| <i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>                               |                   |                   |
| Intressitulud ja intressikulud                                    | 391 854           | 458 983           |
| Kasum/-kahjum tütar- ja ühisettevõtete õiglase väärtuse muutusest | -1 506 311        | -821 185          |
| Valuutakursi muutus                                               | 0                 | 908               |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum           | -1 186 116        | 70 303            |
| Edukustasu kohustuse muutus                                       | 237 223           | 62 484            |
| <b>Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku</b>             | <b>-2 063 350</b> | <b>-228 507</b>   |
| <b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>        | <b>1 007 472</b>  | <b>970 303</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus                  | 4 134             | 746               |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>                               | <b>1 011 606</b>  | <b>971 049</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                           |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                                  | 0                 | -31 585           |
| Tütar- ja ühisettevõtete soetus                                   | -5 121 187        | -2 421 416        |
| Kontsernikonto nõude muutus                                       | -148 013          | 0                 |
| Antud laenud                                                      | 0                 | -668 260          |
| Antud laenude tagasimaksed                                        | 0                 | 842 995           |
| Saadud intressid                                                  | 9 595             | 4 648             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>                     | <b>-5 259 605</b> | <b>-2 273 619</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                          |                   |                   |
| Saadud laenud                                                     | 0                 | 640 395           |
| Laenude ja tagasimaksed                                           | -351 769          | -996 684          |
| Makstud intressid                                                 | -471 203          | -487 949          |
| Aktsiate emiteerimine                                             | 6 365 013         | 2 147 435         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>                    | <b>5 542 041</b>  | <b>1 303 197</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                             | <b>1 294 042</b>  | <b>627</b>        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                 | <b>295 638</b>    | <b>295 920</b>    |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                                 | 1 294 042         | 627               |
| Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele          | 0                 | -908              |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                   | <b>1 589 680</b>  | <b>295 638</b>    |

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG  
 29.02.2012



## 26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

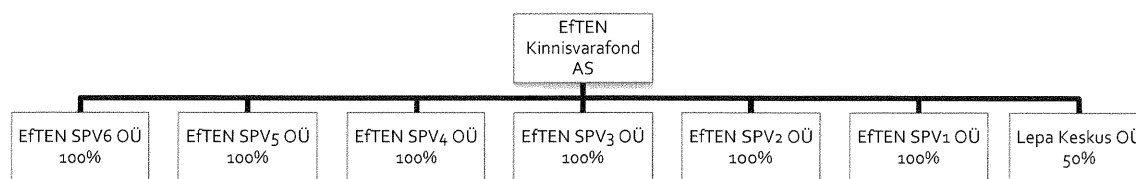
|                                                   | Aktiakapital     | Ülekurs          | Registreerimata<br>aktiakapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Riski-<br>maandamise<br>reserv | Jaotamata<br>kasum | Kokku             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| €                                                 |                  |                  |                                 |                              |                                |                    |                   |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                           | <b>2 441 426</b> | <b>1 506 219</b> | <b>990 354</b>                  | <b>0</b>                     | <b>-561 551</b>                | <b>632 942</b>     | <b>5 009 390</b>  |
| Aktiakapitali registreerimine                     | 721 307          | 269 047          | -990 354                        | 0                            | 0                              | 0                  | 0                 |
| Aktiate emiteerimine                              | 1 202 790        | 944 645          | 0                               | 0                            | 0                              | 0                  | 2 147 435         |
| Eraldised reservkapitali                          | 0                | 0                | 0                               | 34 668                       | 0                              | -34 668            | 0                 |
| Aruandeaasta koondkasum                           | 0                | 0                | 0                               | 0                            | 54 735                         | 1 198 810          | 1 253 545         |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>                           | <b>4 365 523</b> | <b>2 719 912</b> | <b>0</b>                        | <b>34 668</b>                | <b>-506 816</b>                | <b>1 797 084</b>   | <b>8 410 370</b>  |
| Aktiate emiteerimine                              | 937 500          | 1 062 500        | 0                               | 0                            | 0                              | 0                  | 2 000 000         |
| Kapitali kaasamise tasud                          | 0                | -20 000          | 0                               | 0                            | 0                              | 0                  | -20 000           |
| Aktiakapitali vähendamine<br>eurokonverteerimisel | -267 187         | 0                | 0                               | 0                            | 0                              | 267 187            | 0                 |
| Eraldised reservkapitali                          | 0                | 0                | 0                               | 60 019                       | 0                              | -60 019            | 0                 |
| Aruandeaasta koondkasum                           | 0                | 0                | 0                               | 0                            | 85 440                         | 3 070 822          | 3 156 262         |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>                           | <b>5 035 836</b> | <b>3 762 412</b> | <b>0</b>                        | <b>94 687</b>                | <b>-421 376</b>                | <b>5 075 074</b>   | <b>13 546 633</b> |

Täiendav informatsioon aktiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 18.

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

|                                                                                  | 31.12.2011        | 31.12.2010       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| €                                                                                |                   |                  |
| Emaettevõtte konsolideerimata omakapital                                         | 13 546 633        | 8 410 370        |
| Tütär- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus) | -9 274 905        | -2 647 403       |
| Tütär- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)    | 9 274 418         | 2 649 022        |
| <b>Kokku</b>                                                                     | <b>13 546 146</b> | <b>8 411 989</b> |

## 27 Kontserni struktuur seisuga 31.12.2011



**Kasumi jaotamise ettepanek**

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

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Jaotamata kasum seisuga 31.12.2011              | 5 070 868 |
| Eraldis kohustuslikku reservkapitali            | -153 250  |
| Dividendide jaotamine                           | -395 000  |
| Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist | 4 522 618 |

---

Viljar Arakas  
Juhatuse liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatuse liige

28. veebruar 2012. a

## JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2011. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EfTEN Kinnisvarafond AS 2011. 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

---

Viljar Arakas  
Juhatuse liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatuse liige

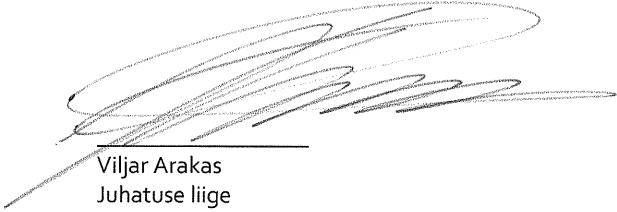
.veebruar 2012. a

**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**

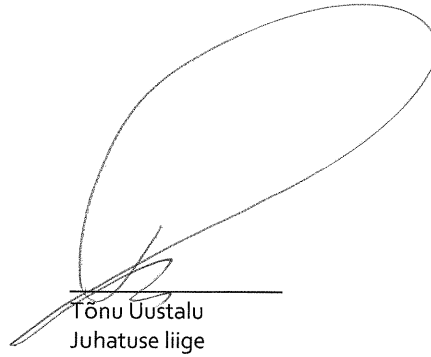
|                                                      | EMTAK kood | 2011      | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------|-------------|----------------|
| €                                                    |            |           |             |                |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 88201      | 2 514 815 | 100%        | jah            |

## JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2011. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2011. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande:



Viljar Arakas  
Juhatuseliige



Tõnu Uustalu  
Juhatuseliige

29. veebruar 2012 a.

## VANDEAUDIITORI ARUANNE

### EfTEN Kinnisvarafond AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EfTEN Kinnisvarafond AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2011 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.

#### *Vandeauditori 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 vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor 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.

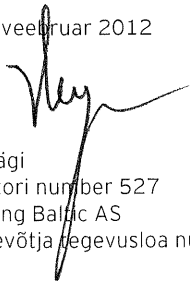
#### *Arvamus*

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EfTEN Kinnisvarafond AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 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, 29. veebruar 2012



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



Urmo Kallakas  
Vandeauditori number 542