

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: EFTEN Capital AS

registrikood: 11505542

address: Tartu mnt 43/F.R.Kreutzwaldi 24

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10115

maakond: Harju maakond

telefon: +372 655 93 95

faks: +372 618 18 18

e-posti address: info@eften.ee

veebilehe address: www.eften.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Kasumiaruanne	8
Bilanss	9
Rahavoogude aruanne	10
Omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Müügitulu	17
Lisa 3 Üldhalduskulud	17
Lisa 4 Tööjõukulud	17
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 6 Raha	18
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	18
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 10 Materiaalne põhivara	20
Lisa 11 Immateriaalne põhivara	21
Lisa 12 Kasutusrent	21
Lisa 13 Laenukohustused	22
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	22
Lisa 16 Aktsiakapital	23
Lisa 17 Seotud osapooled	23
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	23
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	24

Tegevusaruanne

EFTEN Capitali müügitulu 2010. aastal oli 10,2 miljonit krooni (2009: 8,6 miljonit krooni). Müügitulu kasvas võrreldes 2009. aastaga 18%, millega ettevõtte täitis endale võetud eesmärgi saavutada üle 10 miljoni kroonine müügitulu. Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 2,55 miljonit krooni (2009: 4,3 miljonit krooni). Puhaskasumi 40% languse tingisid suurenenud tööjõukulud ning TI EFTEN fondide käivitamise kulud summas 1,04 miljonit krooni. Lisaks kajastus 2009. aasta majandustulemuses Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia ümberhindluse kasum summas 1,3 miljonit krooni. 2010. Aastal Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaksia õiglase väärtus ei muutunud.

2010. aasta lõpu seisuga valitseb EFTEN Capital 29 ärihoonet Eestis, kus tegutseb kokku 290 üürniku. Kõikide valitsemise alla kuuluvate hoonete kogu üüritava pindade maht on 121 tuhat m². Kogu valitsetava kinnisvaraportfelli õiglase väärtus on 31.12.2010 seisuga 1,85 miljardit krooni. 2010. aastal suurenes EFTEN Capitali valitsevate ärihoonete arv kaheksa hoone võrra. EFTEN Kinnisvarafond soetas investeeringuna 3 ärihoonet ning ühe head arenduspotsiaali omava endise Viljandi noortevangla kinnistu. Eraportfelli haldusesse lisandus 5 ärihoonet.

Jrk. Nr	Kinnistu aadress	Linn/vald	Üüripinnad, m ²
EFTEN Kinnisvarafond AS			
1	Kreutzwaldi 89	Võru	10 110,0
2	Betooni 4	Tallinn	6 873,0
3	Lökke 4	Tallinn	4 177,0
4	Karja 4, Karja 4a	Pärnu	4 118,0
5	Tallinna 41	Viljandi	arendusjärgus
6	Kreutzwaldi 5a	Rakvere	5 775,0
7	Lauteri 5	Tallinn	3 941,0
8	Narva mnt 59	Tallinn	935,0
Balti Kinnisvaraportfell AS			
9	Linda 15	Jõhvi	6 773,2
10	Laada 27	Rakvere	1 416,7
11	Ringtee 2	Rakvere	3 964,8
12	Narva mnt. 3/9	Tartu	4 783,4
13	Raekoja plats 16	Tartu	2 062,6
14	Jüri 22	Võru	765,1
15	Linamäe 6 / Põikmäe 6	Saku vald	3 226,1
16	Piirimäe 8	Saku vald	5 766,7
17	Liimi 1B	Tallinn	2 305,5
18	Türi 10c	Tallinn	2 606,9
19	Tähetorni 21 C	Tallinn	2 588,2
Eraportfelli haldus			
20	Maakri 19/21	Tallinn	4 730,0

21	Jakobsoni 14/Kunderi 15	Tallinn	3 950,0
22	Mere pst 8	Tallinn	1 600,0
23	Pärnu mnt 102	Tallinn	9 220,0
24	Pärnu mnt 105	Tallinn	5 031,0
25	Homniku 1	Pärnu	1 430,0
26	Mustamäe tee 5	Tallinn	5 417,0
27	Estonia pst 1/3	Tallinn	5 982,9
28	Rävala 4	Tallinn	9 675,0
29	Kadaka tee 70F	Tallinn	870,0
30	Pärnu mnt 421, 421A	Tallinn	900,0
Kokku üüripindasid			120 994,1

EFTEN Capitali poolt juhitavad kinnisvarafondid ning kinnisvaraportfellis toimisid vaatamata kinnisvaraturu raskele olukorrale oodatult hästi. EFTEN Kinnisvarafondi omakapitali tootluseks kujunes 19,9%. Balti Kinnisvaraportfell jõudis 2010. aastal vaatamata 15,3 miljoni kroonisele varade allahindlusele tagasi kasumisse.

EFTEN Kinnisvarafondi ning Balti Kinnisvaraportfell AS olulisemad näitajad on toodud alljärgnevalt:

EFTEN Kinnisvarafond AS	2010	2009
EEK tuhandetes		
Müügitulu	24 369	15 673
Ärikasum	27 453	17 974
EBITDA	17 838	11 986
Puhaskasum	18 782	10 849
Neto kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused	14 110	5 988
EBITDA marginaal, %	73	76
ROE, %	18	-
ROA, %	6	-
Omakapitali osakaal, %	35	34
DSCR	1,2	1,2

Balti Kinnisvaraportfell AS	2010	2009
EEK tuhandetes		
Müügitulu	33 474	37 841
Ärikasum/-kahjum	11 241	-8 294
EBITDA	26 625	31 609
Puhaskasum/-kahjum	295	-23 646
Neto kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused	-15 348	-42 040

EBITDA marginaal, %	80	84
ROE, %	0,3	-19
ROA, %	0	-5
Omakapitali osakaal, %	28	27
DSCR	1,0	1,1

Valemite selgitus:

EBITDA	= Ärikasum - amortisatsioonikulu - kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus - edukustasu kohustuse muutus
EBITDA marginaal, %	= EBITDA/müügitulu
ROE, %	=perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
ROA, %	=perioodi puhaskasum/ perioodi keskmised varad
Omakapitali osakaal, %	=omakapital perioodi lõpus/varad kokku perioodi lõpus
DSCR	=EBITDA/(intressikulu+graafikujärgsed laenumaksed)

Teatava pettumuse valmistas TI EFTEN fondide algus. Aasta lõpu seisuga oli TI EFTEN Globaalses Portfelli varade väärtus langenud - 1,03% ja vastavalt TI EFTEN Maailma Pärlite väärtus -2,31%. Arvestades maailma aktsiaturgude tugevat kasvu ei saa pidada antud tulemust rahuldavaks. 2010. aastalt ootame olulist tootluse paranemist ning fondi mahtude kasvu.

Tänu Eesti kinnisvaraturul aset leidnud olulisele elavnemisele, keskendub EFTEN Capital edaspidi kinnisvarafondide ja portfelli valitsemisele. EFTEN Capitali poolt valitsetav EFTEN kinnisvarafond on majanduskriisi vältel teinud mitmeid hea potentsiaaliga investeeringuid, mis loob head eeldused kinnisvarafondi edaspidiseks varade väärtuse kasvuks. Tänu majanduskeskkonna paranemisele on oodata EFTEN Kinnisvarafondi uusi omakapitaliinvesteeringuid investoritelt, kes pole kinnisvaraturule varem investeerinud. 2011. aastal jätkab EFTEN Capital investeerimist ärikinnisvarasse ning valitsevate hoonete portfelli laiendamist.

EFTEN Capital AS-s töötas 2010. aastal keskmiselt 11 töötajat, s.h kaks juhatuse liiget. Juhatuse liikmetele arvestati 2010. aastal tasusid koos maksudega kokku 1 532 tuhat krooni (2009: 1 376 tuhat krooni). Ülejäänud töötajatele arvestati 2010. aastal tasusid kokku 3 942 tuhat krooni (2009: 2 451 tuhat krooni).

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

EFTEN Capital AS on fondivalitseja, kes on alates 2009. aastast otsustanud järgida Hea Ühingujuhtimise Tava (edaspidi HÜT) põhimõtteid.

Koos majandusaasta aruandega esitab EFTEN Capital AS tegevusaruande osana ka HÜT-i aruande, milles ettevõtte juhtkond kinnitab enamiku HÜT-i nõuete järgimist. Ei järgita aga kõiki HÜT-i nõudeid, mille põhjuseks on peamiselt ettevõtte ärivaldkonna iseärasused sh asjaolu, et ettevõtte ei ole äriühing, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutsevale reguleeritud turul.

Alljärgnevalt on märgitud nõuded koos põhjendustega, mida ettevõtte ei järgi:

„1.2.1. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade tehakse samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel.

Erakorralise koosoleku kokkukutsumisest teavitab emitent aktsionäre koheselt pärast selle kokkukutsumise otsustamist. Vastavas teates näidatakse ära erakorralise koosoleku kokkukutsumise põhjus ning kokkukutsumise ettepaneku tegija (juhatuse, nõukogu, aktsionärid või audiitor). Erakorralise koosolekuga seotud teade tehakse viivitamatult teatavaks ka emitendi veebilehel.“

Ettevõtte ei ole äriühing, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutsevale reguleeritud turul ja aktsionäride isikud ja kontaktid on juhtkonnale teada. Täiendavalt koosoleku kutse ja teabe avaldamine üleriigilise levikuga päevalehes ei ole vajalik.

„1.2.3. Samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatuse emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav.“

„1.2.4. Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta.

Kui aktsionärid teevad üldkoosolekule eelneval ajal päevakorras olevate teemade kohta sisulisi ettepanekuid või nõukogu poolt esitatud ettepanekutest erinevaid ettepanekuid, siis avaldab emitent sellised ettepanekud enda veebilehel.“

Ettevõtte ei ole äriühing, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutsevale reguleeritud turul, mistõttu üldkoosoleku päevakorraga seonduv informatsioon ja aktsionäride ettepanekuid ei avaldata täiendavalt veebilehel ja üksnes edastatakse aktsionäridele.

„1.3.1. Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.“

Arvestades aktsionäride arvu, asjaolu, et juhatus on seotud päevakorras olevate küsimustega ja võimaline aktsionäride poolt esitatavatele küsimustele kohelelt vastama ning juhatuse liikmed on läbi oma äriühingute samuti aktsionäride hulka kuuluvad, on praktilistel põhjustel valitud koosoleku juhatajaks juhatuse liige Viljar Arakas.

„1.3.2. Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 auditiitritest.“

Auditiitor üldkoosolekul ei osalenud. See ei kahjustanud aktsiaseltsi ega aktsionäride huve.

„1.3.3. Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosoleku jälgimise ja sellest osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet).“

2010. aastal toimunud üldkoosolekute ei olnud võimalik elektroonisel teel osa võtta, sest äriühingul puuduvad vastavad seadmed ja üldkoosolekute läbiviimiseks selliste seadmete soetamine oleks olnud põhjendamatult kulukas.

„2.2.1. Juhatusel on enam kui üks (1) liige ning juhatuse liikmete seast valitakse juhatuse esimees. Juhatus või nõukogu eristab iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused võimalikult täpselt. Samuti määratakse kindlaks juhatuse liikmete vahelise koostöö alused.“

Nõukogu esimees sõlmib juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu.“

Juhatuses esimeest ei ole valitud ja lähtume äriseadustiku §-st 311, mille kohaselt valitakse juhatuse esimees, kui juhatuses on üle kahe liikme. Juhatuses liikmetega ametilepinguid ei ole sõlmitud. Juhatuses liikmed täidavad lisaks tavapärasele äriseadustikust ja põhikirjast tulenevatele nõuetele ka muid ülesandeid. Juhatuses liikmete ülesanded ja vastutus on detailselt kirjeldatud ettevõtte äriplaanis ja kinnitatud nõukogu otsusega. Lisaks on juhatuse liikme Maie Taltsiga sõlmitud tööleping ja täidab ka ettevõtte juristi ülesandeid.

„2.2.7. Juhatuses liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitus, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusele põhinevad tunnused, motiveerivad tunnused ja riski tunnused) avaldatakse selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga.“

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutseval reguleeritud turul. Juhatuses liikmete tasud kinnitab nõukogu ning neid otsuseid veebilehel ei avaldata. EFTEN Capital AS ei avalda juhatuse liikmete tasusid eraldi, kuid avaldab aastaaruannete juurde kuuluvates tegevusaruannetes vastaval aruandeperioodil juhatusesele makstud tasud kokku.

„3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud.“

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutseval reguleeritud turul. Kõik nõukogu liikmed on seotud ettevõttega. Kuid huvide konfliktide vältimiseks ja riskide maandamiseks on fondivalitseja kinnitanud sise-eeskirja osana „EFTEN Capital AS huvide konfliktide ning juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise korra“. 2010. aastal on nimetatud korda täiendatud.

„3.2.5. Üldkoosolekul määratud nõukogu liikme tasu suurus ja maksmise kord avaldatakse emitendi Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes, tuues eraldi välja põhi- ja lisatasu (sh lahkumishüvitus ja muud makstavad hüved).“

2010. aastal nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

„3.3.2. Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes näidatakse ära majandusaasta jooksul tekkinud

huvide konfliktid koos igakordsete lahendustega.“

2010. aastal huvide konfliktide registreeritud ei ole. Huvide konfliktide vältimiseks ja riskide maandamiseks on fondivalitseja kinnitanud sise-eeskirja osana „EFTEN Capital AS huvide konfliktide ning juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise korra“.

5.4. Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris. Nimetatud teate avalikustab emitent ka oma veebilehel.“

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutseval reguleeritud turul, mistõttu eraldi finantskalendrit ei ole koostanud.

„5.3. Emitendi veebilehel on aktsionäridele kättesaadav:

- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
- üldkoosoleku toimimise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
- põhikirj;
- nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad;
- juhatuse ja nõukogu koosseis;
- andmed auditiitori kohta;
- majandusaasta aruanne;

- vahearuanded;

- aktsionäridevahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);

- muud andmed, mis avaldatakse Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.“

Ei täida osaliselt. Veebilehel ei ole kättesaadavad: üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed, nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad, andmed audiitori kohta, va lepinguliste fondide audiitori andmed, mis on avaldatud fondide tingimustes ja prospektis ning muud andmed, mis avaldatakse Hea Ühingujuhtimise Tava alusel, kuid veebilehel andmete avaldamata jätmine ei kahjusta aktsionäride huve.

„5.5. Kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, siis avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma veebilehel.“

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutseval reguleeritud turul, mistõttu teavet veebilehel ei avaldata.

„5.6. Emitent avalikustab analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad emitendi veebilehel. Emitent võimaldab aktsionäridel osaleda nimetatud üritustel ning teeb ettekanded kättesaadavaks oma veebilehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.“

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutseval reguleeritud turul, mistõttu teavet veebilehel ei avaldata.

„6.1.1. Emitent avalikustab korra igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded.“

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutseval reguleeritud turul, mistõttu vahearuandeid ei avaldata.

„6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine“

Vastavalt EFTEN Capital AS 22.10.2008. a üldkoosoleku otsusele on EFTEN Capital AS- audiitoriks Ernst & Young Baltic AS.

Audiitori tasustamine toimub vastavalt lepingule ning tasu suurust poolte kokkuleppel ei avalikustata.

Vijjar Arakas

juhatuse liige

Maie Kütt

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	10 225 273	8 619 370	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 466	-227 206	
Brutokasum (-kahjum)	10 158 807	8 392 164	
Turustuskulud	-55 280	-49 993	
Üldhalduskulud	-7 408 055	-5 298 776	3
Muud ärikulud	-26 632	-310	
Ärikasum (-kahjum)	2 668 840	3 043 085	
Finantstulud ja -kulud	-12 929	1 249 207	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 655 911	4 292 292	
Tulumaks	-105 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 550 911	4 292 292	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 695 167	2 423 679	6
Nõuded ja ettemaksed	681 450	714 974	7
Kokku käibevara	4 376 617	3 138 653	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	4 888 000	4 888 000	9
Materiaalne põhivara	379 979	473 198	10
Immateriaalne põhivara	269 916	221 712	11
Kokku põhivara	5 537 895	5 582 910	
Kokku varad	9 914 512	8 721 563	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	76 512	1 293 826	13
Võlad ja ettemaksed	1 305 624	974 760	14
Kokku lühiajalised kohustused	1 382 136	2 268 586	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	76 512	13
Kokku pikaajalised kohustused	0	76 512	
Kokku kohustused	1 382 136	2 345 098	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	2 000 000	2 000 000	16
Kohustuslik reservkapital	200 194	4 194	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 781 271	79 979	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 550 911	4 292 292	
Kokku omakapital	8 532 376	6 376 465	
Kokku kohustused ja omakapital	9 914 512	8 721 563	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 668 840	3 043 085	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	184 938	148 715	10,11
Kokku korrigeerimised	184 938	148 715	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	140 382	-502 268	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	224 005	574 744	
Kokku rahavood äritegevusest	3 218 165	3 264 276	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-139 923	-277 379	10,11
Laekunud intressid	10 278	51 799	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-129 645	-225 580	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 611 600	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 208 700	-2 442 900	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-85 125	-78 375	
Makstud intressid	-22 441	-185 009	
Makstud dividendid	-395 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-105 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 816 266	-1 094 684	
Kokku rahavood	1 272 254	1 944 012	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 423 679	481 161	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 272 254	1 944 012	
Valuutakursside muutuste mõju	-766	-1 494	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 695 167	2 423 679	6

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	2 000 000	0	84 173	2 084 173
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	4 292 292	4 292 292
Muutused reservides	0	4 194	-4 194	0
31.12.2009	2 000 000	4 194	4 372 271	6 376 465
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	2 550 911	2 550 911
Makstud dividendid	0	0	-395 000	-395 000
Muutused reservides	0	196 000	-196 000	0
31.12.2010	2 000 000	200 194	6 332 182	8 532 376

EFTEN Capital AS kuulutas 2010. aastal välja dividende summas 395 000 krooni. Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 105 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 oli 6 332 182 krooni (31.12.2009: 4 372 271). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2010 1 329 758 krooni (31.12.2009: 918 177 krooni). Seega on seisuga 31.12.2010 võimalik dividendidena välja maksta 5 002 424 krooni (31.12.2009: 3 454 094 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010 ning 31.12.2009.

Aktiikapitali kohta vt. lisainformatsiooni lisast 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS-i 31.12.2010 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 21. veebruaril 2011. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

EFTEN Capital AS on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Capital AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtete alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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 õiglasest väärtusest erinevate kasumiaruandega 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 toimuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

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

Õiglasest väärtusest erinevate kasumiaruandega finantsvara

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

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglasest väärtusest erinevate kasumiaruandega finantsvarade väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglasest väärtusest tulenev kasum või

kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

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

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

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

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

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

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20,000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20,000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansil jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsipi).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks. Müügiotol põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotol põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Immateriaalne põhivara

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulierenud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast (üldjuhul kolm kuni kuus aastat). Varade amortisatsioonikulud esitatakse kasumiaruandes rühmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku eluea muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate parandustena.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasulik eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist ning vajalikud parandused tehakse muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad esitatakse sama moodi nagu amortisatsioonikulud kasumiaruandes, st rühmitatuna vara kasutuseesmärgi kaupa. Väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud jaotises „Vara väärtuse langus”.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis

varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Rendid

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

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

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

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 õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvus summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest 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 Ettevõttele pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttele oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärset 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 usaldusväärset mõõta.

Maksustamine

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).

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud omakapitali aruandes.

Tulud

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

Tulu valitsemistasudest

Tulu valitsemistasudest kajastatakse teenuse osutamise perioodil või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Valitsemistasude määrad on määratud valitsemislepingus ning sõltuvad ühe valitsemislepingu puhul fondi investeeritud ja investeerimata omakapitalist, teisel juhul aga valitsetava ettevõtte ärikasumist, millest on maha arvatud amortisatsioon ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus.

Lisaks perioodilistele valitsemistasudele makstakse ettevõttele edukustasu, mis sõltub fondi vara müüginna ja soetamisväärtuse vahest:

- i) kui toimub fondi investeerimisobjekti müük ning kui võõrandamise hetkel on vara müügiväärtus kõrgem kui soetusväärtus. Vara soetusväärtuseks loevad Pooled fondi poolt investeeritud omakapitali ning kohustuste summat ostu hetkel.
- ii) Kui toimub kogu fondi varade müük ning kui võõrandamise hetkel on kõigi varade summaarne müügiväärtus kõrgem kui varade soetusväärtus. Vara soetusväärtuseks loevad Pooled fondi poolt investeeritud omakapitali ning kohustuste summat ostu hetkel.
- iii) EFTEN Capital ja fond on ühe lepingu puhul kokku leppinud, et arvestust peetakse objektipõhiselt ning „hurdle rate“ on 10% (10 protsenti). Valitseja kohustub moodustama reservi, et vajadusel teostada tagasiarvestus makstud edukustasu osas ebaõnnestunud objektide võõrandamisel, millelt edukustasu ei arvestata. Teise valitsemislepingu puhul „hurdle rate“-i ei ole määratletud.

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

Pikaajaliste teenuselepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe bilansis kohustuse või nõudena.

Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. 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.

Lisainformatsioon

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 225 273	8 619 370
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	10 225 273	8 619 370
Kokku müügitulu	10 225 273	8 619 370
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Valitsemistasud	5 394 768	6 084 933
Kinnisvaraportfellide juhtimine	1 741 680	709 500
Projektijuhtimine	845 000	712 387
Raamatupidamisteenus	1 219 868	695 544
Muu müügitulu	1 023 957	417 006
Kokku müügitulu	10 225 273	8 619 370

Lisa 3 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tööjõukulud	5 474 319	3 826 582	4
Amortisatsioonikulud	184 938	148 715	10,11
Muud tööjõukulud	125 190	104 745	
Sõidukite kulud	261 172	237 277	
Büroo tegevuskulud	899 707	682 174	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	295 695	181 325	
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	59 762	58 904	
Muud kulud	107 272	59 054	
Kokku üldhalduskulud	7 408 055	5 298 776	

Lisa 4 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	4 075 212	2 859 610
Sotsiaalmaksud	1 392 665	966 972
Haigushüvitised	6 442	0
Kokku tööjõukulud	5 474 319	3 826 582
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	11	9

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	10 278	51 799
Intressikulud	-22 441	-167 173
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-766	-1 494
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	0	1 366 075
Kokku finantstulud ja -kulud	-12 929	1 249 207

Lisa 6 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	695 167	82
Tähtajalised hoiused	3 000 000	2 423 597
Kokku raha	3 695 167	2 423 679

Lühiajalised tähtajalised hoiused seisuga 31.12.2010 kandsid intressimäära 1% aastas (31.12.2009: 1,15% aastas).

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	436 744	584 635	
Ostjatelt laekumata arved	436 744	584 635	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 212	0	8
Muud nõuded	182 509	115 465	
Viitlaekumised	69 333	0	
Muud nõuded	113 176	115 465	
Ettemaksed	55 985	14 874	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	681 450	714 974	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	269 691	162 831
Üksikisiku tulumaks	0	127 830	121 683
Sotsiaalmaks	0	232 869	214 865
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 212	34 818	29 043
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 212	665 208	528 422

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia ning valitsemisleping	4 888 000	4 888 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	4 888 000	4 888 000

EFTEN Capital AS soetas 2008. aasta detsembris Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia ning valitsemislepingu. Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia annab muuhulgas eelisaktia omanikule õiguse nimetada nõukogu esimees ja temaga kokku kuni pooled nõukogu liikmetest. Sisuliselt annab eelisaktia omanikule kontrolli kinnisvaraportfelli tegevjuhtimise üle. Eelisaktia turuväärtuse (õiglase väärtuse) arvestuse alus seisneb eelisaktia omanikule valitsemislepingu alusel makstavates juhtimis- ja edukustasudes, mis põhinevad ettevõtte majandustulemustel ja vara väärtuse kasvul. Valitsemisleping ei ole katkestatav ega muudetav ilma eelisaktia omaniku poolt nimetatud nõukogu liikmete nõusolekuta ehk eelisaktia omaniku esindatus nõukogus annab võimaluse muudatused blokeerida. Seetõttu ei ole valitsemislepingut ilma eelisaktiata võimalik turutingimustel müüa ning tegemist on kombineeritud instrumendiga, mille sisuline väärtus tuleneb eelisaktia omamisest.

Investeering Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktiasse ning valitsemislepingusse kuulub varade gruppi "Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande". Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia puhul leitakse õiglase väärtus EFTEN Capital AS-le kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2009 ning 31.12.2010 prognoositi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemisega seotud järgmise kolme aasta tulused ning kulusid ning leiti seeläbi Balti Kinnisvaraportfell AS valitsemislepingu õiglase väärtus. Rahavoogude diskonteerimisel kasutati 15%-list diskontomäära. Seisuga 31.12.2010 ei olnud Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia õiglase väärtus muutunud.

Eelisaktia ning valitsemislepingu ostu-müügi leping sätestab, et juhul kui Balti Kinnisvaraportfell AS maksab investeeringute realiseerimisel EFTEN Capital AS-le edukustasu, kuulub sellest 33% tasumisele East Capital Real Estate AS-le. Seisuga 31.12.2010 on EFTEN Capital AS juhatus seisukohal, et edukustasu kohustuse tekkimine Balti Kinnisvaraportfell AS-s on ebatõenäoline ning seega ei ole edukustasu nõuet ega sellest 33% tasumise kohustust bilansipäeva seisuga kajastatud.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	555 771	555 771
Akumuleeritud kulum	-32 519	-32 519
Jääkmaksumus	523 252	523 252
Ostud ja parendused	67 439	67 439
Amortisatsioonikulu	-117 493	-117 493
31.12.2009		
Soetusmaksumus	623 210	623 210
Akumuleeritud kulum	-150 012	-150 012
Jääkmaksumus	473 198	473 198
Ostud ja parendused	35 405	35 405
Amortisatsioonikulu	-128 624	-128 624
31.12.2010		
Soetusmaksumus	658 615	658 615
Akumuleeritud kulum	-278 636	-278 636
Jääkmaksumus	379 979	379 979

Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	42 994	42 994
Jääkmaksumus	42 994	42 994
Ostud ja parendused	209 940	209 940
Amortisatsioonikulu	-31 222	-31 222
31.12.2009		
Soetusmaksumus	252 934	252 934
Akumuleeritud kulum	-31 222	-31 222
Jääkmaksumus	221 712	221 712
Ostud ja parendused	104 518	104 518
Amortisatsioonikulu	-56 314	-56 314
31.12.2010		
Soetusmaksumus	357 453	357 453
Akumuleeritud kulum	-87 537	-87 537
Jääkmaksumus	269 916	269 916

Lisa 12 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik	2010	2009
Kasutusrendikulu	509 677	513 576

EFTEN Capital AS on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ja kontoriseadmeid.

Lisa 13 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	76 512	76 512	0	0
Laenukohustused kokku	76 512	76 512	0	0
31.12.2009				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised pangalaenud	1 208 700	1 208 700	0	0
Lühiajalised laenud kokku	1 208 700	1 208 700	0	0
Kapitalirendikohustused kokku	161 638	85 126	76 512	0
Laenukohustused kokku	1 370 338	1 293 826	76 512	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2010	223 796	223 796
31.12.2009	295 918	295 918

Seisuga 31.12.2010 ja 31.12.2009 kannab EFTEN Capital AS kapitalirendikohustus intressimäära 4,0% aastas. Kapitalirendikohustus on fikseeritud Eesti kroonides.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	143 962	69 392	
Võlad töövõtjatele	493 145	368 354	
Maksuvõlad	665 208	528 422	8
Muud võlad	3 102	8 412	
Saadud ettemaksed	207	180	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 305 624	974 760	

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasude kohustus	228 415	228 811
Puhkusetasude kohustus	264 730	139 543
Kokku võlad töövõtjatele	493 145	368 354

Lisa 16 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	2 000 000	2 000 000
Aktsiate arv (tk)	200 000	200 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

EFTEN Capital AS aktsiakapitali suurus on 2 000 000 krooni ning koosneb 200 000 aktsiast nimiväärtusega 10 krooni. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 8 000 000 kroonini.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 oli 6 332 182 krooni (31.12.2009: 4 372 271). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2010 1 329 758 krooni (31.12.2009: 918 177 krooni). Seega on seisuga 31.12.2010 võimalik dividendidena välja maksta 5 002 424 krooni (31.12.2009: 3 454 094 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010 ning 31.12.2009.

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	1 151 574	1 031 764

EFTEN Capital AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Capital AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Capital AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Kinnisvarafond AS-i.

EFTEN Capital AS müüs 2010. aastal EFTEN Kinnisvarafond AS-le valitsemisteenust summas 2 419 625 krooni (2009: 2 558 664 krooni).

EFTEN Capital AS ei ostanud seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2010. aastal ega 2009. aastal muid kaupu ega teenuseid. EFTEN Capital AS poolt võetud laenud ei klassifitseeru tehinguteks seotud osapooltega.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud varad		
Edukustasu nõue	5 334 976	0
Kokku tingimuslikud varad	5 334 976	0

EFTEN Capital AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS vahel sõlmitud valitsemislepingu kohaselt on EFTEN Capital AS-i õigus saada edukustasu 20% EFTEN Kinnisvarafond AS-le kuuluvate kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetusväärtuse vahelt. Edukustasu on õigus saada juhul, kui EFTEN Kinnisvarafond AS poolt müüdava objekti 'hurdle rate' on vähemalt 10%. Kuna edukustasu kuulub väljamaksmisele objektide müügil, võivad edukustasu arvestuse aluseks olevad objektide õiglased väärtused ajas muutuda, mistõttu ei ole EFTEN Capital AS kajastanud edukustasu nõuet eraldi bilansis. Arvestuslik edukustasu summa seisuga 31.12.2010 oli 5 334 976 krooni.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.