

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** EFTEN Capital AS

**registrikood:** 11505542

**tänav:** A. Lauteri 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10114

**telefon:** +372 6559395

**e-posti address:** info@eften.ee

**veebilehe address:** www.eften.ee

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

EFTEN Capitali müügitulu 2011. aastal oli 698 577 € (2010: 653 521 €). Ettevõtte puhaskasum oli 162 412 € (2010: 163 225 €). Fondivalitseja majandustegevus oli ootuspärane.

EFTEN Capital AS 2011. aasta tähtsaim saavutus oli EFTEN Kinnisvarafondi kinnisvarainvesteeringute mahu kahekordistamine. Fond investeeris 2011. aastal kolme büroohoone ostu (Ülikooli 6A, Tartus; Pärnu mnt 105 ja Pärnu mnt 102 C / Kauba 2, Tallinn) kokku 20,75 miljonit eurot. Lisaks alustas EFTEN Kinnisvarafond endise Viljandi noorte vangla territooriumile Viljandi suurima ja moodsaima kaubanduskeskuse ehitamist. Kaubanduskeskus, mis hakkab kandma eestipärast nime Uku keskus, avatakse külalistajatele 2012. aasta novembris. Keskuse ankurüürik on RIMI hypermarket kes üürib ca. 50% kogu keskuse üüritavatest pindadest. Fondiga liitus ka kolm uut investorit.

EFTEN Kinnisvarafond jätkab uute kinnisvarainvesteeringute tegemist ning omakapitali kaasamist. Tänu kinnisvaraturu jätkuvale madalseisule näeme lähiperspektiivis soodsaid investeerimisvõimalusi ärikinnisvara sektoris. Hoolimata eurotsooni jätkuvast võlakriisist ning väliskeskonna jätkuvast nõrgenemisest usume, et suurem korrektsioon Eesti kinnisvaraturul on möödas ning lähitulevikult ei ole oodata uut kasvu perioodi vaid pigem tänase olukorra jätkumist, ilma suuremate muutusteta.

2011. aasta märtsis otsustas EFTEN Capital likvideerida kaks investeerimisfondi TI EFTEN Maailma Pärlid ning TI EFTEN Globaalne portfell, sest fondid ei täitnud oodatud tootluse ning eeldatuid fondi mahu eesmärke. Fondide likvideerimine viidi lõpuni 2011. aasta mai lõpuks ning vastava osakonna töötajatega töösuhe lõpetati. Edaspidi keskendub EFTEN Capital üksnes kinnisvarafondide valitsemisele ning kinnisvara alasele nõustamisele.

Seisuga 31.12.2011 valitses ja juhtis EFTEN Capital AS järgmisi kinnisvaraobjekte:

| Jrk. Nr                            | Kinnistu aadress  | Linn/vald | Üüripinnad, m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|-------------------|-----------|----------------------------|
| <b>EFTEN Kinnisvarafond AS</b>     |                   |           |                            |
| 1                                  | Kreutzwaldi 89    | Võru      | 3 120                      |
| 2                                  | Betooni 4         | Tallinn   | 6 873                      |
| 3                                  | Lökke 4           | Tallinn   | 4 177                      |
| 4                                  | Karja 4, Karja 4a | Pärnu     | 4 161                      |
| 5                                  | Tallinna 41       | Viljandi  | 5 238                      |
| 6                                  | Kreutzwaldi 5a    | Rakvere   | 5 744                      |
| 7                                  | Lauteri 5         | Tallinn   | 3 942                      |
| 8                                  | Narva mnt 59      | Tallinn   | 935                        |
| 9                                  | Ülikooli 6        | Tartu     | 2 276                      |
| 10                                 | Pärnu mnt 102c    | Tallinn   | 9 216                      |
| 11                                 | Pärnu mnt 105     | Tallinn   | 5 031                      |
| <b>Balti Kinnisvaraportfell AS</b> |                   |           |                            |
| 12                                 | Linda 15          | Jõhvi     | 6 773                      |
| 13                                 | Laada 27          | Rakvere   | 1 417                      |
| 14                                 | Ringtee 2         | Rakvere   | 3 965                      |
| 15                                 | Narva mnt. 3/9    | Tartu     | 4 783                      |
| 16                                 | Raekoja plats 16  | Tartu     | 2 063                      |

|                            |                         |           |                |
|----------------------------|-------------------------|-----------|----------------|
| 17                         | Jüri 22                 | Võru      | 765            |
| 18                         | Linamäe 6 / Põikmäe 6   | Saku vald | 3 226          |
| 19                         | Piirimäe 8              | Saku vald | 5 767          |
| 20                         | Liimi 1B                | Tallinn   | 2 306          |
| 22                         | Türi 10c                | Tallinn   | 2 607          |
| 23                         | Tähetorni 21 C          | Tallinn   | 2 588          |
| <b>Eraportfelli haldus</b> |                         |           |                |
| 24                         | Maakri 19/21            | Tallinn   | 4 730          |
| 25                         | Jakobsoni 14/Kunderi 15 | Tallinn   | 3 950          |
| 26                         | Mere pst 8              | Tallinn   | 1 600          |
| 27                         | Homniku 1               | Pärnu     | 1 430          |
| 28                         | Mustamäe tee 5          | Tallinn   | 5 417          |
| 29                         | Estonia pst 1/3         | Tallinn   | 5 983          |
| 30                         | Rävala 4                | Tallinn   | 9 675          |
| 31                         | Kadaka tee 70F          | Tallinn   | 870            |
| 32                         | Pärnu mnt 421, 421A     | Tallinn   | 900            |
| <b>Kokku üüripindasid</b>  |                         |           | <b>121 528</b> |

EFTEN Capital AS-s töötas 2011. aastal keskmiselt 11 töötajat, s.h kaks juhatuse liiget (2010: sama). Juhatuse liikmetele arvestati tasusid kokku 100 765 eurot (2010: 98 327 eurot). Ülejäänud töötajatele arvestati 2011. aastal tasusid kokku 225 818 eurot (2010: 251 546 eurot).

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

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

Koos majandusaasta aruandega esitab EFTEN tegevusaruande osana 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 teave tehakse viivitamatult teatavaks ka emitendi veebilehel.“ EFTEN ei ole äriühing, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutseval reguleeritud turul ja aktsionäride isikud ja kontaktid on juhtkonnale teada, mistõttu täiendavalt koosoleku kutse ja teabe avaldamine veebilehel ja üleriigilise levikuga päevalehes ei ole vajalik. Nõude mittejärgimisega ei kahjustata aktsionäride huve.

„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 ettepanekute erinevaid ettepanekuid, siis avaldab emitent sellised ettepanekud enda veebilehel.“

EFTEN ei ole äriühing, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutseval reguleeritud turul, mistõttu üldkoosoleku päevakorraga seonduv informatsiooni ja aktsionäride ettepanekuid ei avaldata täiendavalt veebilehel ja esitatakse üksnes aktsionäridele.

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

Muudetud ei ole üldkoosolekute juhataja valimise korda. Arvestades aktsionäride arvu, asjaolu, et juhatus on seotud päevakorras olevate küsimustega ja võimeline aktsionäride poolt esitatavatele küsimustele koheselt vastama ning juhatuse liikmed on läbi oma äriühingute samuti aktsionäride hulka kuuluvad, on praktilistel põhjustel valitud koosoleku juhatajaks juhatusel liige.

*„1.3.2. Üldkoosolekul osalevad juhatusel liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 audiitoritest.“*

2011. aastal audiitor üldkoosolekul ei osalenud. See ei ole 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).“*

2011. aastal toimunud üldkoosolekutest ei olnud võimalik elektroonilisel teel osa võtta. Arvestades aktsionäride väikest arvu ja asukohta Eestis ei ole aktsionäridele tehtud võimalikuks osavõttu elektrooniliste sidevahendite kaudu.

*„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.“*

Juhatusel esimeest ei ole valitud ja lähtume äriseadustiku §-st 311, mille kohaselt valitakse juhatuse esimees, kui juhatusel on üle kahe liikme. Juhatusel liikmetega ametilepinguid ei ole sõlmitud. Juhatusel liikmed täidavad lisaks tavapärastele äriseadustikust ja põhikirjast tulenevatele nõuetele ka muid ülesandeid. Juhatusel 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. Juhatusel 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 suurusel emitendile või töenäolise kulutuse suurusel avalikustamise päeva seisuga.“*

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

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

EFTEN 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“.

*„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).“*

2011. aastal nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

*„3.3.2. Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes näidatakse ära majandusaasta jooksul tekkinud huvide konfliktid koos igakordsete lahendustega.“*

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“, millest lähtutakse. EFTENi nõukogu ja juhatuse liikmed ning töötajad esitavad siseaudiitorile ning uuendavad kord aastas (või andmete muutumisel) enda majanduslike huvide deklaratsioone.

*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 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 audiitori kohta;
- majandusaasta aruanne;
- vahearuanDED;
- aktsionäri vahelised 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 ning muud andmed, mis avaldatakse Hea Ühingujuhtimise Tava alusel. 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.“*

EFTENi 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.“*

EFTENi 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.“*

EFTENi aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutseval reguleeritud turul, mistõttu vahearuandeid ei avaldata.

*„6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine“*

EFTENi audiitoriks Ernst & Young Baltic AS.

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

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

|   | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|---|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 698 583        | 653 514        | 3       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -17 251        | -4 248         |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>681 332</b> | <b>649 266</b> |         |
| Turustuskulud                               | -7 228         | -3 533         |         |
| Üldhalduskulud                              | -481 760       | -473 461       | 4       |
| Muud äritulud                               | 42             | 0              |         |
| Muud ärikulud                               | -75            | -1 701         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>192 311</b> | <b>170 571</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 1 066          | -826           | 6       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>193 377</b> | <b>169 745</b> |         |
| Tulumaks                                    | -26 840        | -6 711         |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>166 537</b> | <b>163 034</b> |         |

**Bilanss**

(eurodes)

|  | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|--|----------------|----------------|---------|
| Varad  |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha   | 307 156        | 236 164        | 7       |
| Nõuded ja ettemaksud                         | 24 654         | 43 553         | 8       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>331 810</b> | <b>279 717</b> |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 312 400        | 312 400        | 10      |
| Materiaalne põhivara                         | 19 253         | 24 285         | 11      |
| Immateriaalne põhivara                       | 15 567         | 17 251         | 12      |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>347 220</b> | <b>353 936</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>679 030</b> | <b>633 653</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 0              | 4 890          |         |
| Võlad ja ettemaksud                          | 68 155         | 83 445         | 15      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>68 155</b>  | <b>88 335</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>68 155</b>  | <b>88 335</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                  | 127 817        | 127 823        | 17      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 12 795         | 12 795         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 303 726        | 241 667        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 166 537        | 163 033        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>610 875</b> | <b>545 318</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>679 030</b> | <b>633 653</b> |         |



## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|  | 2011            | 2010            | Lisa nr |
|--|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)  | 192 311         | 170 571         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 15 677          | 11 820          | 11,12   |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>15 677</b>   | <b>11 820</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 9 986           | 8 971           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -6 387          | 14 322          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>211 587</b>  | <b>205 684</b>  |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -8 961          | -8 943          | 11,12   |
| Laekunud intressid                                       | 1 165           | 657             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-7 796</b>   | <b>-8 286</b>   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | 0               | -77 250         |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | -4 880          | -5 441          |         |
| Makstud intressid  | -99             | -1 434          |         |
| Makstud dividendid                                       | -100 980        | -25 250         |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -26 840         | -6 711          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-132 799</b> | <b>-116 086</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>70 992</b>   | <b>81 312</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | 236 164         | 154 901         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>70 992</b>   | <b>81 312</b>   |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                            | 0               | -49             |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | 307 156         | 236 164         | 7       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                               |                              |                             | <b>Kokku</b> |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|
|                             | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |              |
| <b>31.12.2009</b>           | 127 823                       | 268                          | 279 439                     | 407 530      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                             | 0                            | 163 033                     | 163 033      |
| Makstud dividendid          | 0                             | 0                            | -25 245                     | -25 245      |
| Muutused reservides         | 0                             | 12 527                       | -12 527                     | 0            |
| <b>31.12.2010</b>           | 127 823                       | 12 795                       | 404 700                     | 545 318      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                             | 0                            | 166 537                     | 166 537      |
| Makstud dividendid          | 0                             | 0                            | -100 980                    | -100 980     |
| Muud muutused omakapitalis  | -6                            | 0                            | 6                           | 0            |
| <b>31.12.2011</b>           | 127 817                       | 12 795                       | 470 263                     | 610 875      |

EFTEN Capital AS kuulutas 2011. aastal välja dividende summas 100 980 eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 26 840 eurot.

Aktiikapitali kohta vt. lisainformatsiooni lisast 17.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN Capital AS-i 31.12.2011 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt xx. veebruaril 2012. 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 eurodes, 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 õiglasel 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 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 õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – 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.

### Õiglasel väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasel väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite 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 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 müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases 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 õiglase 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 kuuluvas 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 Ettevõtteil 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 ettevõttel 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 õiglases väärtuses. 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.

#### 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 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga 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.

## Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

|   | 2011           | 2010           |
|---|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 698 583        | 653 514        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>698 583</b> | <b>653 514</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>698 583</b> | <b>653 514</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Valitsemistasud                             | 200 581        | 344 788        |
| Kinnisvaraportfellide juhtimine             | 325 521        | 111 314        |
| Projektijuhtimine                           | 2 000          | 54 005         |
| Raamatupidamisteenus                        | 108 813        | 77 964         |
| Muu müügitulu                               | 61 668         | 65 443         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>698 583</b> | <b>653 514</b> |

## Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

|   | 2011           | 2010           |
|---|----------------|----------------|
| Tööjõukulud                                 | 326 583        | 349 873        |
| Amortisatsioonikulu                         | 15 677         | 11 820         |
| Muud tööjõukulud                            | 16 657         | 8 001          |
| Sõidukite kulud                             | 30 650         | 16 692         |
| Büroo tegevuskulud                          | 67 651         | 57 502         |
| Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud | 12 732         | 18 898         |
| Menetlustasud, aktsiate hooldustasud        | 4 013          | 3 819          |
| Muud kulud                                  | 7 797          | 6 856          |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>                 | <b>481 760</b> | <b>473 461</b> |



## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

|   | 2011           | 2010           |
|---|----------------|----------------|
| Palgakulu   | 243 043        | 260 454        |
| Sotsiaalmaksud  | 82 954         | 89 008         |
| Haigushüvitised                                       | 585            | 412            |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>326 582</b> | <b>349 874</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>11</b>      | <b>11</b>      |

## Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|  | 2011         | 2010        |
|--|--------------|-------------|
| Intressitulud                          | 1 165        | 657         |
| Intressikulud                          | -100         | -1 434      |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | 0            | -49         |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>1 065</b> | <b>-826</b> |

## Lisa 7 Raha

(eurodes)

|                      | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|----------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod       | 307 156        | 44 429         |
| Tähtajalised hoiused | 0              | 191 735        |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>307 156</b> | <b>236 164</b> |

Lühiajalised tähtajalised hoiused seisuga 31.12.2010 kandsid intressimäära 1% aastas.

## Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 15 243        | 27 913        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 15 243        | 27 913        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 185           | 397           |
| Muud nõuded                        | 7 445         | 11 663        |
| Viitlaekumised                     | 0             | 4 431         |
| Muud nõuded                        | 7 445         | 7 232         |
| Ettemaksed                         | 1 775         | 3 578         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>24 648</b> | <b>43 551</b> |

## Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|   | 31.12.2011 |               | 31.12.2010 |               |
|---|------------|---------------|------------|---------------|
|   | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 0          | 8 324         | 0          | 17 236        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 8 548         | 0          | 8 170         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 16 073        | 0          | 14 883        |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 185        | 3 053         | 397        | 2 226         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>185</b> | <b>35 998</b> | <b>397</b> | <b>42 515</b> |

## Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|  | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|--|----------------|----------------|
| Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktia ning valitsemisleping | 312 400        | 312 400        |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b>              | <b>312 400</b> | <b>312 400</b> |

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 kasul. Valitsemisleping ei ole katkestatav ega muudatav 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 31.12.2011 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 31.12.2011 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 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                          |                                | Kokku   |
|--------------------------|--------------------------------|---------|
|                          | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |         |
| <b>31.12.2009</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 39 830                         | 39 830  |
| Akumuleeritud kulum      | -9 588                         | -9 588  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 30 242                         | 30 242  |
|                          |                                |         |
| Ostud ja parendused      | 2 264                          | 2 264   |
| Amortisatsioonikulu      | -8 221                         | -8 221  |
|                          |                                |         |
| <b>31.12.2010</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 42 093                         | 42 093  |
| Akumuleeritud kulum      | -17 808                        | -17 808 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 24 285                         | 24 285  |
|                          |                                |         |
| Ostud ja parendused      | 4 212                          | 4 212   |
| Muud ostud ja parendused | 4 212                          | 4 212   |
| Amortisatsioonikulu      | -9 244                         | -9 244  |
|                          |                                |         |
| <b>31.12.2011</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 46 305                         | 46 305  |
| Akumuleeritud kulum      | -27 052                        | -27 052 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 19 253                         | 19 253  |

## Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Arvutitarkvara | Kokku   |
|---------------------|----------------|---------|
| <b>31.12.2009</b>   |                |         |
| Soetusmaksumus      | 16 165         | 16 165  |
| Akumuleeritud kulum | -1 995         | -1 995  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 14 170         | 14 170  |
|                     |                |         |
| Ostud ja parendused | 6 680          | 6 680   |
| Amortisatsioonikulu | -3 599         | -3 599  |
|                     |                |         |
| <b>31.12.2010</b>   |                |         |
| Soetusmaksumus      | 22 845         | 22 845  |
| Akumuleeritud kulum | -5 594         | -5 594  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 17 251         | 17 251  |
|                     |                |         |
| Ostud ja parendused | 4 749          | 4 749   |
| Amortisatsioonikulu | -6 433         | -6 433  |
|                     |                |         |
| <b>31.12.2011</b>   |                |         |
| Soetusmaksumus      | 27 595         | 27 595  |
| Akumuleeritud kulum | -12 028        | -12 028 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 15 567         | 15 567  |

## Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2011   | 2010   |
|------------------|--------|--------|
| Kasutusrendikulu | 47 946 | 32 574 |

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

## Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

|                                      | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 0          | 0                                 | 0                   | 0           |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 0          | 0                                 | 0                   | 0           |

  

|                                      | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 4 890      | 4 890                             | 0                   | 0           |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 4 890      | 4 890                             | 0                   | 0           |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |            |               |
|---|------------|---------------|
|   | 31.12.2011 | 31.12.2010    |
| Muu materiaalne põhivara                              | 0          | 14 303        |
| <b>Kokku</b>  | <b>0</b>   | <b>14 303</b> |

Seisuga 31.12.2010 kannab EFTEN Capital AS kapitalirendikohustus intressimäära 4,0% aastas.

## Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 6 206         | 9 201         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 24 548        | 31 517        | 16      |
| Maksuvõlad                       | 35 998        | 42 515        | 9       |
| Muud võlad                       | 1 403         | 198           |         |
| Saadud ettemaksed                | 0             | 14            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>68 155</b> | <b>83 445</b> |         |

## Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustus              | 15 723        | 14 598        |
| Puhkusetasude kohustus          | 8 825         | 16 919        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>24 548</b> | <b>31 517</b> |

## Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 127 817    | 127 823    |
| Aktsiate arv (tk)    | 127 817    | 200 000    |
| Aktsiate nimiväärtus | 1          | 0.64       |

EFTEN Capital AS aktsiakapitali suurus on 127 817 eurot ning koosneb 127 817 aktsiast nimiväärtusega 1 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 511 268 euroni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 oli 470 263 eurot (31.12.2010: 404 700). Maksimaalne võimalik tulumaksudkohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2011 98 755 eurot (31.12.2010 84 987 eurot). Seega on seisuga 31.12.2011 võimalik dividendidena välja maksta 371 508 eurot (31.12.2010 319 713 eurot).

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

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|   | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|---|------------|------------|------------|------------|
|   | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 1 152      | 0          | 0          |

|   | 2011   |         | 2010  |         |
|---|--------|---------|-------|---------|
|   | Ostud  | Müügid  | Ostud | Müügid  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 11 520 | 208 276 | 0     | 154 642 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused | 2011   | 2010   |
|---|--------|--------|
| Arvestatud tasu   | 75 136 | 73 599 |

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.

## Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Tingimuslikud varad</b>       |                |                |
| Edukustasu nõue                  | 782 352        | 340 967        |
| <b>Kokku tingimuslikud varad</b> | <b>782 352</b> | <b>340 967</b> |

EFTEN Capital AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS vahel sõlmitud valitsemislepingu kohaselt on EFTEN Capital AS-l 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 31.12.2011 oli 782 352 eurot (31.12.2010: 340 967 eurot).