

EfTEN Kinnisvarafond AS

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne 2010



Eften Capital

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2010

EFTEN Kinnisvarafond AS

Registrikood: 11505393

Aruandeaasta algus: 01.01.2010

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

Address: Tartu mnt 43/F.R. Kreutzwaldi 24, 10115 Tallinn

E-posti aadress: info@eften.ee

Veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	2		
KONSOLIDEERIMISGRUPI		RAAMATUPIDAMISE	
AASTAARUANNE.....	4		
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	4		
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	4		
KONSOLIDEERITUD BILANSS.....	5		
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6		
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7		
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI		RAAMATUPIDAMISE	
AASTAARUANDELE.....	8		
1 Üldine informatsioon.....	8	13 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	17
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise		14 Kinnisvarainvesteeringud.....	17
üldalused.....	8	15 Materiaalne põhivara.....	18
3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest.....	8	16 Laenukohustused.....	18
4 Arvestuspõhimõtete muutused.....	13	17 Tuletisinstrumendid.....	19
5 Tütar- ja ühisettevõtted.....	14	18 Lühiajalised võlad.....	20
6 Müügitulu.....	15	19 Edukustasu kohustus.....	20
7 Müüdnud teenuste kulud.....	15	20 Omakapital.....	20
8 Üldhalduskulud.....	15	21 Tehingud seotud osapooltega.....	21
9 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	16	22 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	21
10 Finantskulud.....	16	23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne.....	22
11 Raha ja raha ekvivalendid.....	16	24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	22
12 Nõuded.....	16	25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude	
		aruanne.....	23
		26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali	
		aruanne.....	24
		27 Kontserni struktuur seisuga 31.12.2010.....	24
		Kasumi jaotamise ettepanek.....	25
		JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2010.	
		AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	26
		Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade	
		klassifikaatorile.....	27

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond (edaspidi Kontsern) teenis 2010. aastal 24,37 miljoni kroonise müügitulu (2009: 15,67 miljoni krooni) juures puhaskasumit 18,78 miljoni krooni (2009: 10,85 miljoni krooni). Omakapitali tootlus oli 2010. aastal 19%. Kuna 2010. aastal jätkus Eesti kinnisvaraturu raske olukord, hindame saavutatud tulemust väga heaks.

Kontsern on Eesti kinnisvaraturu üldises madalseisus teinud mitmeid väga hea tuleviku potentsiaaliga investeeringuid. 2010. aastal tehti investeering kahte büroohoonesse Tallinnas (Narva mnt 59, Lauteri 5), viidi lõpuni Lepa Keskuse juurdeehitus ja anti üle pinnad Säästumarketile ning teistele üürnikele. Samuti valmis ja anti kasutusse Rakvere politsei ja pääste ühishoone. Lisaks soetati detailplaneeringu ja suure ehitusmahuga endine Viljandi noortevangla kinnistu. Kokku ulatusid Kontserni 2010. aasta investeeringud 72,5 miljoni kroonini. 2010. aasta lõpu seisuga on EFTEN Kinnisvarafond investeerinud kokku seitsmesse rahavoogu tootvasse ärikinnisvara objekti ning ühte tugevat arenduspotsentiaali omavasse kinnistusse Viljandis.

Projekt	Investeeringu väärtus 31.12.2010	Kokku üüripindasid, m2	Vakantsus, %
EEK tuhandetes			
Betooni 4, Tallinn	98 500	18 773	0
Kreutzwaldi 89, Võru	48 400	10 110	0
Lõkke 4, Tallinn	45 494	4 177	9
Karja 4, Pärnu ¹	19 817	4 118	10
Tallinna 41, Viljandi	6 650	arendusjärgus	arendusjärgus
Kreutzwaldi 5a, Rakvere	88 200	5 775	0
Lauteri 5, Tallinn	45 938	3 941	0
Narva mnt 59, Tallinn	14 329	935	0
Kokku	367 328	47 829	0

¹ Karja 4, Pärnus kuulub Kontserni 50%-lise osalusega ühisettevõttele, mistõttu on tabelis näidatud 50% Karja 4 väärtusest.

Kontserni investeeringud on toiminud kogu 2010. aasta vältel oodatult hästi. Lõkke tn 4 ankurüürnikuga, Riigi Informatsioonisüsteemide Keskusega (RIK), lepiti kokku uued üüritingimused, mille tulemusena pikenes katkestamatu üüriperiood 4 aasta võrra. Lisaks leiti uued üürnikud osadele Lõkke 4 vakantsetele äripindadele. Oodatust paremad tulemused saavutati Lepa Keskuse juurdeehituse järgselt vakantsuse vähendamises ning üüritulu tõstmises. Lepa Keskuse üüritulu suudeti kasvatada 2 korda ning ärikasum suures üle 3 korra võrreldes hoone soetamise hetkega pankrotiprotsessist. Aasta lõpus andis EFTEN Kinnisvarafondi 100% tütarettevõtte OÜ Superficiarius Riigi Kinnisvarale üle Rakvere politsei ja pääste ühishoone, mida Riigi Kinnisvara üürib 15-aastase üürilepingu alusel.

2010. aasta detsembris investeeris Kontsern kahte endisesse kindlustusfirma ERGO büroohoonesse Tallinnas. Juhtkond on veendunud, et ostmise hetkel Lauteri 5 ärihoones olnud keskmine üüritase, 85 EEK/m², on kahe kuni kolme aasta perspektiivis ca. 2 korda madalam kui potentsiaalne, saavutatav üürivoog.

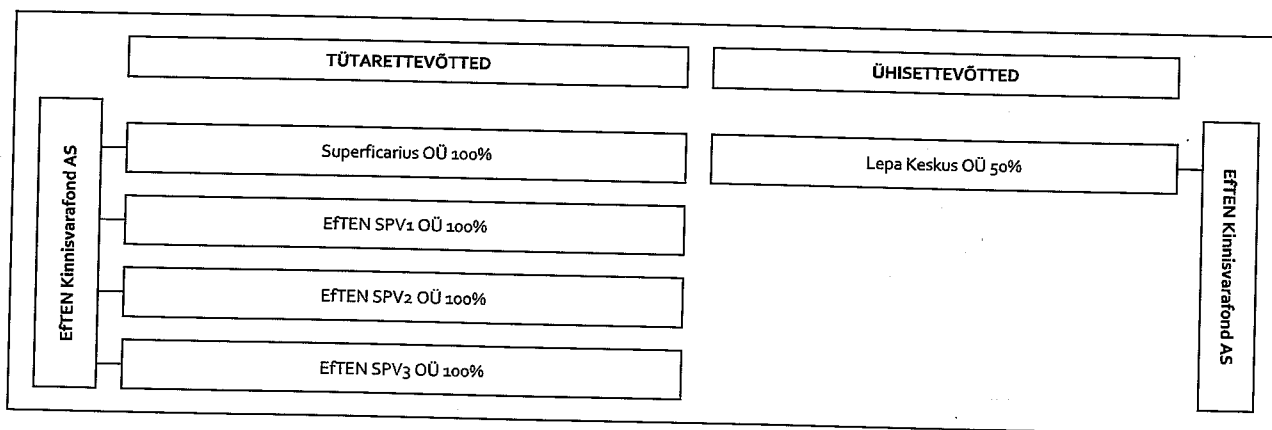
2011. aastalt ootab juhtkond jätkuvat üüritulu suurenemist ning otsib aktiivselt uusi investeerimisvõimalusi. Plaanime alustada endise Viljandi noortevangla territooriumi arendamist. Vastavalt kinnistule kehtiva detailplaneeringule alustame arendustegevust arhitektuurikonkurssiga ning loodame aasta lõpuks alustada amortiseerinud hoonete lammutamise ja uute hoonete ehitamisega.

Konkurentsiolukord Eesti ärikinnisvaraturul on kriisi järgselt suurenenud. Seega peame arvestama turul langevate tootlusmääradega, mis suurendavad olema oleva portfelli väärtust kuid teevad raskemaks sobilike investeerimisobjektide leidmise. Sellest tulenevalt plaanime senisest tihedamat koostööd ehitusfirmade ja kinnisvaraarendajatega, et viia lõpuni kinnisvarakriisi puhkedes külmutatud hea potentsiaaliga ärikinnisvara arendusprojektid.

Vastavalt varavalitsemise lepingule juhib fondivalitsejana EFTEN Kinnisvarafondi tegevust EFTEN Capital AS. EFTEN Kinnisvarafond AS'is ega ka tema tütarettevõtetes ei tööta ühtegi töötajat ning juhatusel töötasid ei makstud. Ühisettevõttes Lepa Keskus OÜ töötas 2010. aastal kaks töötajat ning neile arvestati koos maksudega 2010. aastal tasusid kokku 473 tuhat krooni (2009 aastal: null krooni).

Kontserni struktuur, muutused kontsernis

Seisuga 31.12.2010 kuulub EFTEN Kinnisvarafond AS-le neli 100%-list tütarettevõtet ning üks 50%-line ühisettevõte. Kõik Kontserni ettevõtted asuvad Eestis.



2010. aastal asutas EFTEN Kinnisvarafond AS kinnisvarainvesteeringute soetamise eesmärgil kolm tütarettevõtet EFTEN SPV1 OÜ, EFTEN SPV2 OÜ ning EFTEN SPV3 OÜ. Äriühenduse teel soetati 2010. aastal 100% Superficus OÜ osadest. Tütar- ja ühisettevõtete kohta on esitatud täpsem informatsioon Raamatupidamise aastaaruande lisas 5.

Peamised näitajad

	2010	2009	Valemi kirjeldus
EEK tuhandetes			
Müügitulu	24 369	15 673	
Ärikasum	27 453	17 974	
EBITDA	17 838	11 986	= Ärikasum - amortisatsioonikulu - kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus - edukustasu kohustuse muutus
Puhaskasum	18 782	10 849	
Neto kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused	14 110	5 988	
EBITDA marginaal, %	73	76	= EBITDA/müügitulu
ROE, %	18	-	=perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
ROA, %	6	-	=perioodi puhaskasum/ perioodi keskmised varad
Omakapitali osakaal, %	35	34	=omakapital perioodi lõpus/varad kokku perioodi lõpus
DSCR	1,2	1,2	=EBITDA/(intressikulu+graafikujärgsed laenumaksed)

Viljar Arakas
juhatuse liige

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE**

EEK	Lisad	2010	2009
Müügitulu	6	24 369 083	15 672 604
Müüdud teenuste kulu	7	-2 844 884	-1 031 414
Brutokasum		21 524 199	14 641 190
Turustuskulud		-57 183	-1 750
Üldhalduskulud	8	-8 124 884	-2 652 988
Muud äritulud	9	20 077 637	7 579 556
Muud ärikulud	9	-5 967 248	-1 591 927
Äriksaum		27 452 521	17 974 082
Intressitulud		55 635	234 330
Finantskulud	10	-8 726 010	-7 359 119
Aruandeaasta puhaskasum		18 782 146	10 849 293

¹ Võrdlusandmeid on võrreldes eelmise aasta aruandes esitatuga korrigeeritud. Vaata selle kohta täiendavat informatsiooni lisas 2.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EEK	Lisad	2010	2009
Aruandeaasta puhaskasum		18 782 146	10 849 293
Muu koondkasum/-kahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	17	856 410	-1 523 968
Muu koondkasum/-kahjum kokku		856 410	-1 523 968
Aruandeaasta koondkasum kokku		19 638 556	9 325 325

¹ Võrdlusandmeid on võrreldes eelmise aasta aruandes esitatuga korrigeeritud. Vaata selle kohta täiendavat informatsiooni lisas 4.

For identification purposes only

 28.02.2011

KONSOLIDEERITUD BILANSS

	Lisad	31.12.2010	31.12.2009 ¹
EEK			
VARAD			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja raha ekvivalendid	11	7 628 534	4 642 464
Raha teel		2 111 520	0
Nõuded	12	832 907	3 363 114
Ettemakstud kulud		8 610	13 504
Käibevara kokku		10 581 571	8 019 082
<i>Põhivara</i>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	13	0	15 500 000
Kinnisvarainvesteeringud	14	367 327 619	205 898 088
Materiaalne põhivara	15	10 232	9 307
Põhivara kokku		367 337 851	221 407 395
VARAD KOKKU		377 919 422	229 426 476
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	16	46 878 326	20 335 280
Tuletisinstrumentid	17	7 929 955	8 786 365
Võlad	18	2 512 234	1 895 051
Lühiajalised kohustused kokku		57 320 515	31 016 696
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	16	184 058 457	120 029 362
Saadud tagatisrahad		428 222	0
Edukustasu kohustus	19	4 493 194	0
Pikaajalised kohustused kokku		188 979 873	120 029 362
Kohustused kokku		246 300 388	151 046 058
Omakapital			
Aktiakapital	20	68 305 590	38 200 020
Ülekurs		42 557 370	23 567 202
Registreerimata aktiakapital		0	15 495 678
Kohustuslik reservkapital		542 440	0
Riskimaandamise reserv		-7 929 955	-8 786 365
Jaotamata kasum	20	28 143 589	9 903 883
Omakapital kokku		131 619 034	78 380 418
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		377 919 422	229 426 476

¹ Võrdlusandmeid on võrreldes eelmise aasta aruandes esitatuga korrigeeritud. Vaata selle kohta täiendavat informatsiooni lisas 4.

For identification purposes only

 28.02.2011

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

EEK	Lisad	2010	2009 ¹
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		27 452 521	17 974 082
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	9	-14 110 389	-5 988 338
Edukustasu kohustuse muutus	8	4 493 194	0
Põhivara amortisatsioon	8	2 487	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-9 614 708	-5 988 338
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		17 837 813	11 985 744
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		905 251	-2 251 011
Rahavood äritegevusest kokku		18 743 064	9 734 733
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	15	-3 413	-9 307
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-72 487 874	-51 149 873
Tütarettevõtete soetus	5	-9 332 772	-15 500 000
Antud laenud		0	-585 000
Antud laenude tagasimaksed		585 000	0
Saadud intressid		51 550	230 296
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-81 187 509	-67 013 884
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	71 258 373	37 995 028
Laenude ja tagasimaksed	16	-30 614 787	-4 417 895
Makstud intressid		-8 796 671	-6 660 709
Aktsiate emiteerimine	20	33 600 060	29 695 678
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		65 446 975	56 612 103
RAHAVOOD KOKKU		3 002 530	-667 048
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 642 464	5 335 381
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 002 530	-667 048
Valutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-16 460	-25 869
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 628 534	4 642 464

¹ Võrdlusandmeid on võrreldes eelmise aasta aruandes esitatuga korrigeeritud. Vaata selle kohta täiendavat informatsiooni lisas 4.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Registreerimata aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Riski- maanda- mise reserv (lisa 17)	Jaotamata kasum	Kokku
EEK							
Saldo 31.12.2008	6 000 000	0	0	0	-7 262 397	-945 410	-2 207 807
Aktiate emiteerimine	32 200 020	15 495 678	23 567 202	0	0	0	71 262 900
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	0	-1 523 968	10 849 293	9 325 325
Saldo 31.12.2009¹	38 200 020	15 495 678	23 567 202	0	-8 786 365	9 903 883	78 380 418
Aktiivkapitali registreerimine	11 286 000	-15 495 678	4 209 678	0	0	0	0
Aktiate emiteerimine	18 819 570	0	14 780 490	0	0	0	33 600 060
Eraldised reservkapitali	0	0	0	542 440	0	-542 440	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	0	856 410	18 782 146	19 638 556
Saldo 31.12.2010	68 305 590	0	42 557 370	542 440	-7 929 955	28 143 589	131 619 034

¹ Võrdlusandmeid on võrreldes eelmise aasta aruandes esitatuga korrigeeritud. Vaata selle kohta täiendavat informatsiooni lisas 4.

Omakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 20.

For identification purposes only

 28.02.2011 *[Signature]*

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**1 Üldine informatsioon**

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütaretevõtete ja ühisettevõtte 31.12.2010 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 28. Veebruaril 2011. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

EFTEN Kinnisvarafond AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EFTEN Kinnisvarafond AS Kontserni struktuur seisuga 31.12.2010 on esitatud lisas 27.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

EFTEN Kinnisvarafond AS-i ning tema tütaretevõtete ja ühisettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

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

3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest**Konsolideerimine**

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

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

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

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

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

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

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

Investeering tütar- ja ühissettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 24) on investeeringud tütaretevõtetesse ja ühissetevõttesse kajastatud õiglase väärtuse meetodile sarnaselt õiglases väärtuses kajastatud finantsvarale. Erandina on üks tütaretevõtte, EFTEN SPV3 OÜ, kajastatud emaettevõtte bilansis soetusmaksumuses, sest selle ettevõtte kinnisvarainvesteeringud sisaldavad kinnistut, millele alles hakatakse ärikinnisvaraobjekti rajama ning seetõttu ei oma kinnistu veel rahavoogu, mida õiglase väärtuse hindamiseks aluseks võtta.

Tütaretevõtte ja ühissetevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, investeeringu vähendusena ning nõudena tüharetevõtte või ühissetevõtte vastu.

Tulu kajastamine

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

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

Finantstulud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärasel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

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

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud 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 investeeringutegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

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

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

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

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

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

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

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

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

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

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Rahavoo riskimaandamine

Omakapitalis kajastatakse rahavoo riskimaandamisinstrumentidena määratletud ja nendena kvalifitseeruvate tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutuse efektiivset osa. Ebaefektiivse osaga seotud kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruande kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud". Omakapitalis akumulunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Intressikulud". Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes kirjel "Intressitulud" või "Intressikulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingud

töenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

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

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdiseväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga muutunud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui ettevõtte on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhatause poolt).

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

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

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

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

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases 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 Ettevõtte 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 lühiajaliseks. Samuti kajastatakse lühiajaliseks laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

Rendiarvestus

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

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

4 Arvestuspõhimõtete muutused

Alates 01.01.2010 alanud majandusaastast kasutab Kontsern ühisettevõtete puhul proportsionaalse konsolideerimise meetodit. 2009. aasta majandusaasta aruandes kajastas EFTEN Kinnisvarafond AS ühisettevõtet Lepa Keskus OÜ kapitaliosaluse meetodil. Uue arvestusprintsibi kasutuselevõtt Kontsernis tuleneb juhtkonna hinnangu muutusest aruande paremaks tõlgendamiseks. Muutus puudutab perioode alates 2009. aasta lõpust, sest varasematel perioodidel ei olnud EFTEN Kinnisvarafond AS-l tütar- ega ühisettevõtteid. Seetõttu ei ole allpool esitatud võrdlevaid andmeid 2009. aasta algsaldode kohta. Seoses arvestuspõhimõtte muudatusega on Kontserni 2009. aasta kasumiaruandes, bilansis ja rahavoogude aruandes tehtud alljärgnevad muudatused:

KASUMIARUANNE

	Kajastatud 2009. a. aastaaruandes	Muutused tulenevalt ühisettevõtte proportsionaalsest konsolideerimisest	Korrigeeritud 2009
EEK			
Müügitulu	15 631 104	41 500	15 672 604
Brutokasum	14 599 690	41 500	14 641 190
Turustuskulud	0	-1 750	-1 750
Üldhalduskulud	-2 650 679	-2 309	-2 652 988
Ärikasum	17 936 640	37 442	17 974 082
Intressitulud	236 173	-1 843	234 330
Finantskulud	-7 324 009	-35 110	-7 359 119
Aruandeaasta puhaskasum	10 848 804	489	10 849 293

KOONDKASUMIARUANNE

	Kajastatud 2009. a. aastaaruandes	Muutused tulenevalt ühisettevõtte proportsionaalsest konsolideerimisest	Korrigeeritud 2009
EEK			
Aruandeaasta puhaskasum	10 848 804	489	10 849 293
Aruandeaasta koondkasum kokku	9 324 836	489	9 325 325

BILANSS

	Kajastatud 31.12.2009 aastaaruandes	Muutused tulenevalt ühisettevõtte proportsionaalsest konsolideerimisest	Korrigeeritud 31.12.2009
EEK			
Raha ja raha ekvivalendid	4 630 140	12 324	4 642 464
Nõuded	1 329 433	2 033 681	3 363 114
Ettemakstud kulud	9 218	4 286	13 504
Käibevara kokku	5 968 791	2 050 291	8 019 082
Pikaajalised finantsinvesteeringud	15 520 000	-20 000	15 500 000
Kinnisvarainvesteeringud	193 000 000	12 898 088	205 898 088
Materiaalne põhivara	0	9 307	9 307
Põhivara kokku	208 520 000	12 887 395	221 407 395
VARAD KOKKU	214 488 791	14 937 685	229 426 476
Laenukohustused	5 450 280	14 885 000	20 335 280
Võlad	1 842 855	52 196	1 895 051
Lühiajalised kohustused kokku	16 079 500	14 937 196	31 016 696
Kohustused kokku	136 108 862	14 937 196	151 046 058
Jaotamata kasum	9 903 394	489	9 903 883
Omakapital kokku	78 379 929	489	78 380 418
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	214 488 791	14 937 685	229 426 476

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Kajastatud 2009. a. aastaaruandes	Muutused tulenevalt ühisettevõtte proportsionaalsest konsolideerimisest	Korrigeeritud 2009
EEK			
Ärikasum	17 936 640	37 442	17 974 082
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-164 615	-2 622 967	-2 787 582
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	484 375	52 196	536 571
Rahavood äritegevusest kokku	12 268 062	-2 533 330	9 734 733
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-38 251 785	-12 898 088	-51 149 873
Materiaalse põhivara soetus	0	-9 307	-9 307
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	-15 520 000	20 000	-15 500 000
Antud laenud	-1 170 000	585 000	-585 000
Saadud intressid	232 139	-1 843	230 296
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-54 709 646	-12 304 238	-67 013 884
Saadud laenud	23 110 028	14 885 000	37 995 028
Makstud intressid	-6 625 599	-35 110	-6 660 709
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	41 762 212	14 849 891	56 612 103
RAHAVOOD KOKKU	-679 372	12 324	-667 049
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 630 140	12 324	4 642 464

5 Tütar- ja ühisettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Osalus, %		Kontserni osa omakapitalist	
		2010	2009	2010	2009
EFTEN SPV ₁ OÜ ¹	Eesti	100	0	40 000	0
EFTEN SPV ₂ OÜ ¹	Eesti	100	0	21 791 051	0
EFTEN SPV ₃ OÜ ¹	Eesti	100	0	564 847	0
Superfarius OÜ ²	Eesti	100	0	11 447 158	0
Lepa Keskus OÜ ³	Eesti	50	50	7 605 140	20 489

Ühegi tütaretevõtte ega ühisettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

¹2010. aasta mais asutas EFTEN Kinnisvarafond AS kolm 100%-list tütaretevõtet EFTEN SPV₁ OÜ, EFTEN SPV₂ OÜ ning EFTEN SPV₃ OÜ eesmärgiga soetada tütaretevõtetesse uued kinnisvarainvesteeringud. Tütaretevõtete osakapitali maksti kokku 120 000 krooni. 2010. aasta sügisel suurendas EFTEN Kinnisvarafond AS tütaretevõtete EFTEN SPV₂ OÜ ja EFTEN SPV₃ OÜ osakapitale kogusummas 30 900 000 krooni seoses kinnisvarainvesteeringute soetusega antud ettevõtetesse.

²05.11.2010 soetas EFTEN Kinnisvarafond AS mitteseotud osapoolelt 100% Superfarius OÜ osadest. Osaluse soetusmaksumus oli 184 162 krooni.

Omandatud netovara õiglane väärtus seisuga 05.11.2010 on järgmine:

Raha	184 162
Nõuded ja ettemaksed	1 360 988
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	88 200 000
Laenukohustused	-74 832 772
Muud kohustused	-1 359 484
Netovara õiglane väärtus	13 552 894
Soetusmaksumus	184 162
Negatiivne firmaväärtus (lisa 9)	-13 368 732

Kontserni rahavoog tütaretevõtte soetusest oli 2010 aastal 9 332 772 krooni (s.o osaluse soetus 184 162 krooni ja nõude ülevõtmine Superfarius OÜ vastu 9 332 772 krooni, millest on maha arvatud Superfarius OÜ kontol olnud raha summas 184 162 krooni). 2009. aastal tasus EFTEN Kinnisvarafond AS tütaretevõtte eest ettemaksu summas 15 500 000 krooni (vt. ka lisa 13).

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

28.02.2011

Lehekülg 14

2009. aasta detsembris asutas EFTEN Kinnisvarafond AS 100%-lise tütarettevõtte Lepa Keskus OÜ, makstes tütarettevõtte osakapitali 40 000 krooni. Pärast tütarettevõtte asutamist müüs EFTEN Kinnisvarafond AS mitteseotud osapoolele 50%-lise osaluse Lepa Keskus OÜ's hinnaga 20 000 krooni. EFTEN Kinnisvarafond AS ning Lepa Keskus OÜ teise osaniku vahel on sõlmitud osanikevaheline leping, mille sätetest tuleneb ühine kontroll Lepa Keskus OÜ üle.

6 Müügitulu

Tegevusalad	2010	2009
EEK		
Üüritulu büroopindadelt	8 718 825	2 452 953
Üüritulu kaubanduspindadelt	6 603 888	4 524 548
Üüritulu laopindadelt	8 912 472	8 695 103
Üüritulu parklalt	33 898	0
Muud müügitulud	100 000	0
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	24 369 083	15 672 604

EFTEN Kinnisvarafond AS kogu müügitulu on saadud Eestis.

7 Müüdnud teenuste kulud

Müüdnud teenuste kulu	2010	2009
EEK		
Üüripindade remont ja hooldus	-2 508 254	-312 900
Vara kindlustus	-81 068	-71 970
Maamaks	-83 314	-52 251
Muud haldustegevuse kulud	-172 249	-594 293
Müüdnud teenuste kulu kokku	-2 844 884	-1 031 414

8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2010	2009
EEK		
Valitsemisteenus	-2 524 625	-2 558 664
Bürookulud	-32 006	-2 309
Palgakulud, s.h maksud	-236 568	0
Konsultatsioonikulud	-322 101	-66 177
Edukustasukohustuse muutus (lisa 19)	-4 493 194	0
Muud üldhalduskulud	-513 903	-25 838
Amortisatsioonikulud (lisa 15)	-2 487	0
Üldhalduskulud kokku	-8 124 884	-2 652 988

9 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	6 708 905	7 579 556
Negatiivne firmaväärtus äriühendusel (lisa 5)	13 368 732	0
Muud äritulud kokku	20 077 637	7 579 556

Muud ärikulud	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-5 967 248	-1 591 218
Viivised ja trahvid	0	-709
Muud ärikulud kokku	-5 967 248	-1 591 927

10 Finantskulud

	2010	2009
EEK		
Intressikulud, s.h		
Intressikulud laenudelt	-8 709 549	-7 333 251
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/kulu vähendus (+)	-4 504 050	-3 863 701
Kahjum valuutakursi muutustest	-4 205 499	-3 469 550
Finantskulud kokku	-16 461	-25 868
	-8 726 010	-7 359 119

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	5 628 534	4 642 464
Tähtajalised hoiused	2 000 000	0
Raha ja raha ekvivalendid kokku	7 628 534	4 642 464

Tähtajalised hoiused seisuga 31.12.2010 kandsid intressi 1% aastas.

12 Nõuded

	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
Ostjate tasumata summad	829 243	205 199
Nõuded ostjate vastu kokku	829 243	205 199
Antud laenud ¹	0	585 000
Muud lühiajalised nõuded kokku	0	585 000
Intressid	0	4 034
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	3 664	2 568 881
Viitlaekumised kokku	3 664	2 572 915
Nõuded kokku	832 907	3 363 114

¹ Kontsern andis 2009. aastal laenu ühisettevõttele summas 585 000 krooni. Laen maksti tagasi 2010. aastal ning kandis intressi 5% aastas.

13 Pikaajalised finantsinvesteeringud

EFTEN Kinnisvarafond AS tegi 2009. aasta detsembris ettemaksu Superficiar OÜ's osaluse omandamiseks summas 15 500 000 krooni.

2010. aasta novembris soetas EFTEN Kinnisvarafond AS Superficiar OÜ 100%-lise osaluse ning võttis üle müüja nõuded Superficiar OÜ vastu. Vaata osaluse soetuse kohta täpsemalt lisast 5.

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2010 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m2)	Kasulik pind (m2)	Ehitus- aasta	Omanda- mise aeg	Soetus- maksumus	Turu- väärtus 31.12.2010	Osakaal Kontserni aktivate turu- väärtusest
EEK								
Tallinna Külkhoone	Betooni 4, Tallinn	18 773	18 773	2 008	sept. 08	97 591 218	98 500 000	26%
Võru Rautakesko	Kreutzwaldi 89, Võru	10 110	10 110	2 008	sept. 08	51 168 659	48 400 000	13%
Lökke 4	Lökke 4, Tallinn	2 320	4 177	2 009	sept. 09	38 745 985	45 494 200	12%
Lepa Keskus	Karja 4, Pärnu	4 118	4 118	1998-1999	dets. 09	15 607 742	19 816 647	5%
Viljandi vangla	Tallinna 41, Viljandi	13 608	arendusjärgus	-	aug. 10	6 649 570	6 649 570	2%
Rakvere Politseimaja	Kreutzwaldi 5a, Rakvere	5 775	5 775	2 010	nov. 10	74 831 268	88 200 000	23%
Lauteri 5	Lauteri 5, Tallinn	3 941	3 941	1 997	dets. 10	47 590 022	45 937 706	12%
Narva mnt 59	Narva mnt 59, Tallinn	935	935	1 996	dets. 10	15 044 428	14 329 496	4%
Kokku			47 829			347 228 892	367 327 619	97%
Saldo seisuga 31.12.2008							148 759 877	
Soetused							51 149 873	
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)							5 988 338	
Saldo seisuga 31.12.2009							205 898 088	
Soetused							72 487 874	
Soetused äriühenduste kaudu (lisa 5)							88 200 000	
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)							741 657	
Saldo seisuga 31.12.2010							367 327 619	

EFTEN Kinnisvarafond AS hindab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Renditulu kasv aastas	2-5%
Kulude kasv aastas	2-5%
Väljarenditavate pindade vakants	0-15%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel	8,1%-10,7%

Kõik EFTEN Kinnisvarafond AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks. Kinnisvarainvesteeringute üürimisest saadi 2010. aastal tulu 24 269 083 krooni (2009: 15 672 604 krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud ulatusid 2 844 884 kroonini (2009: 1 031 414 kroonini).

EFTEN Kinnisvarafond AS ning üürnike vahel sõlmitud osad üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele selliselt, nagu on kirjeldatud RTJ9 „Rendiarvestus“ sätetes. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2010	31.12.2009
kuni 1 aasta	34 245 588	20 716 001
2-5 aastat	130 595 614	62 574 554
Üle 5 aasta	142 859 435	54 604 055
Kokku	307 700 637	137 894 610

15 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara
EEK	
Ostud 2009. aastal	9 307
Jääkväärtus 31.12.2009	9 307
Soetusmaksumus 31.12.2009	9 307
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2009	0
Ostud 2010. aastal	3 413
Aruandeaasta amortisatsioon 2010. aastal (lisa 8)	-2 487
Jääkväärtus 31.12.2010	10 232
Soetusmaksumus 31.12.2010	12 719
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2010	-2 487

16 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2010 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenu jääk seisuga 31.12.2010	Laenu võtmise aeg	Laenu tagasimaksmise aeg	Laenu tagatis	Intressimäär	Osakaal fondi aktivate turu- väärtusest
EEK						
DnB Nord Bank	35 061 948	08.08.08	15.08.13	hüpoteek	1,6%+6-kuu EURIBOR	9%
SEB	63 291 174	09.09.08	09.09.15	hüpoteek	6,07%	17%
SEB	21 567 229	28.08.09	25.08.14	hüpoteek	3,75%+6-kuu EURIBOR	6%
SEB	11 607 216	01.11.10	01.11.15	hüpoteek	2,3% + 1 kuu EURIBOR	3%
Swedbank AS	61 909 216	03.12.10	25.11.17	hüpoteek	3,41%	16%
Esraven AS	37 500 000	03.12.10	30.06.11	EFTEN Kinnisvarafond AS garantii	3,80%	10%
Kokku	230 936 783					61%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
Lühiajalised laenud ¹	37 500 000	14 885 000
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	9 378 326	5 450 280
Lühiajalised laenukohustused kokku	46 878 326	20 335 280

⁴Lühiajalised laenud seisuga 31.12.2010 koosnevad Kontserni ühe omanikuga seotud ettevõtetelt võetud laenust summas 37 500 000 krooni. Laenu lõpptähtaeg on 30.06.2011 ning laen kannab intressi 3,8%. Nimetatud laen refinantseeritakse 2011. aastal pikaajalise pangalaenu vastu. Pikaajalise laenu saamiseks on Kontsern saanud pangalt siduva pakkumise.

Lühiajalised laenud seisuga 31.12.2009 koosnesid Kontserni omanikega seotud ettevõtetelt võetud laenudest ning kandsid intressi 5% aastas. Nimetatud laenud refinantseeriti pikaajalise pangalaenu vastu 2010. aastal.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
Pikaajalised laenukohustused kokku	193 436 783	125 479 642
sh. pangalaenu lühiajaline osa	9 378 326	5 450 280
s.h pangalaenu pikaajaline osa	184 058 457	120 029 362

EFTEN Kinnisvarafond AS pangalaenu on nomineeritud eurodes ja sõlmitud ujuva intressimäära baasil. Pangalaenu intressimarginaalid on vahemikus 1,45% kuni 3,75%. Intressiriski maandamiseks on kahe laenu ujuvad intressimäärad (6- ja 1- kuu EURIBOR) fikseeritud tuletisinstrumentide kaudu. EFTEN Kinnisvarafond AS pangalaenu keskmine kaalutud intressimäär seisuga 31.12.2010 oli 4,8% (31.12.2009: 6,0%). Laenulepingute lõpptähtajad jäävad 2013-2017 aasta vahele.

Pangalaenu jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenu tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
Alla 1 aasta	9 378 326	5 450 280
2-5 aastat	137 985 984	69 034 854
rohkem kui 5 aastat	46 072 473	50 994 508
Pangalaenu tagasimaksed kokku	193 436 783	125 479 642

17 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2010 oli EFTEN Kinnisvarafond AS-l intressimäära vahetustehinguid pikaajaliste laenu intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 101 408 869 krooni (31.12.2009: 104 419 370 krooni).

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

Seisuga 31.12.2010 oli EFTEN Kinnisvarafond AS-l kaks tuletistehingut intressimäära riski maandamiseks. Mõlema tuletistehingu lõpptähtajad on 2013. aastal, kusjuures ühe tehingu korral on baasintressiks 1 kuu Euribor, teise puhul 6 kuu Euribor. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on SEB Eesti Ühispanka noteeringud, mis seisuga 31.12.2010 olid -7 929 955 krooni (31.12.2009: -8 786 365 krooni).

18 Lühiajalised võlad

Lühiajalised võlad	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
Võlad tarnijatele	835 800	322 678
Maksuvõlad		
Käibemaks	462 120	303 465
Dividendide tulumaks		
Üksikisiku tulumaks	5 121	0
Sotsiaalmaks	8 191	0
Muud maksuvõlad	1 809	0
Maksuvõlad kokku	477 241	303 465
Viitvõlad		
Intressivõlad	1 182 416	1 247 506
Võlad töövõtjatele	16 527	0
Muud viitvõlad	250	21 402
Viitvõlad kokku	1 199 193	1 268 908
Võlad kokku	2 512 234	1 895 051

19 Edukustasu kohustus

EFTEN Kinnisvarafond AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui *hurdle rate* on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdud objektide müügikahjumist.

Kontsern on seisuga 31.12.2010 arvestanud edukustasu kohustust summas 4 493 194 krooni. Nimetatud edukustasu tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2010.

20 Omakapital**Aktiivkapital**

2010. aasta septembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 396 144 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 6 900 000 krooni, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 2 938 560 krooni.

2010. aasta detsembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 1 485 813 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 26 700 060 krooni, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas 11 841 930 krooni.

2009. aasta jaanuaris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 1 800 000 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. Aktsiate eest tasumine toimus mitterahalise sissemakse teel, kusjuures uued aktsiad lasti välja ülekursiga 23 567 202 krooni. Mitterahaline sissemakse tasuti aktsionäride laenulepingutest tulenevate nõuetega kogusummas 41 567 202 krooni.

2009. aasta augustis emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 1 420 002 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. Aktsiate eest tasuti rahas kogusummas 14 200 020 krooni.

2009. aasta detsembris emiteeris EFTEN Kinnisvarafond AS 1 128 600 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. Uute aktsiate eest tasuti rahas kokku 15 495 678 krooni, kusjuures ülekursi osa tasutud summast moodustas kokku 4 209 678 krooni. Nimetatud tehing registreeriti Äriregistris 2010. aasta jaanuaris, mistõttu seisuga 31.12.2009 kajastati tasutud summad registreerimata aktiivkapitali real omakapitali koosseisus.

For identification purposes only


 Lehekülg 20

28.02.2011

EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2010 on 68 305 590 krooni (31.12.2009: 38 200 020 krooni). Aktsiakapital koosnes seisuga 31.12.2010 seisuga 6 830 559 aktsiast (31.12.2009 3 820 000 aktsiast) nimiväärtusega 10 krooni. Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus aktsiakapitali suurendada 480 000 000 kroonini.

EFTEN Kinnisvarafond AS omakapitalis seisuga 31.12.2009 kajastatud registreerimata aktsiakapital registreeriti Äriregistris 15.01.2010.

Tingimuslikud kohustused

Dividendide tulumaks

	2010	2009
EEK		
Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsember	28 143 589	9 903 883
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 910 154	2 079 815
Dividendidena on võimalik välja maksta	22 233 435	7 824 068

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

21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Kinnisvarafond AS loeb seotud osapoolteks:

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

Kontsern võttis 2010. aastal emaettevõtte nõukogu liikmega seotud ettevõtetele laenu kokku 37 500 000 krooni. Vaata saadud laenu kohta lisainformatsiooni lisast 14.

Kontserni ühisettevõtte võttis 2009. aastal emaettevõtte nõukogu liikmetega seotud ettevõtetele laenu kokku 29 770 000 krooni. Laenud refinantseeriti pikaajalise pangalaenu vastu 2010. aastal. Laenud kandsid intressi 5% aastas.

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2010. aastal valitsemisteenust summas 2 419 625 krooni (2009: 2 558 664 krooni). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostanud seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2010. ega 2009. aastal muid kaupu ega teenuseid.

EFTEN Kinnisvarafond AS andis 2009. aastal laenu ühisettevõttele summas 585 000 krooni. Laen maksti tagasi 2010. aastal ning see kandis intressi 5% aastas.

Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele 2010. ega ka 2009. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni ühisettevõtte on kaks töötajat, kellele arvestati 2010. aastal koos maksudega tasusid kokku 236 568 krooni.

22 Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Seoses aktsia nominaalväärtuse konverteerimisega eurodesse ning nominaalväärtuse ühtlustamisega Äriseadustikus kehtestatud sätestas EFTEN Kinnisvarafond AS 2011. aasta jaanuaris aktsia uueks nominaalväärtuseks 0,6 eurot. Seoses nominaalväärtuse eurodesse konverteerimisega vähenes aktsiakapital 4 180 523 krooni võrra. Aktsiakapitali vähendus on kajastatud jaotamata kasumi suurendamisena.

23 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

	2010	2009
EEK		
Müügitulu	20 136 120	15 631 104
Müüdud teenuste kulu	-2 279 795	-1 031 414
Brutokasum	17 856 325	14 599 690
Turustuskulud	-30 579	0
Üldhalduskulud	-3 621 398	-2 650 679
Muud äritulud	2 500 000	7 579 556
Muud ärikulud	-3 600 000	-1 591 927
Ärikasum	13 104 348	17 936 640
Finantstulud ja -kulud	5 652 952	-7 087 836
Aruandeaasta puhaskasum	18 757 300	10 848 804

Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

	2010	2009
EEK		
Aruandeaasta puhaskasum	18 757 300	10 848 804
Muu koondkasum/-kahjum:		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasum/-kahjum	856 410	-1 523 968
Muu koondkasum/-kahjum kokku	856 410	-1 523 968
Aruandeaasta koondkasum kokku	19 613 710	9 324 836

24 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	4 625 732	4 630 140
Nõuded	9 939 088	1 338 651
Ettemakstud kulud	7 108	0
Käibevara kokku	14 571 928	5 968 791
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	41 422 860	15 520 000
Kinnisvarainvesteeringud	192 394 200	193 000 000
Pikaajalised laenuõuded	13 860 142	0
Põhivara kokku	247 677 202	208 520 000
VARAD KOKKU	262 249 130	214 488 791
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 606 926	5 450 280
Tuletisinstrumentid	7 929 955	8 786 365
Võlad	1 784 959	1 842 855
Lühiajalised kohustused kokku	15 321 840	16 079 500

For identification purposes only



Lehekülg 22

	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	114 313 424	120 029 362
Saadud tagatisrahad	42 500	0
Edukustasu kohustus	977 667	0
Pikaajalised kohustused kokku	115 333 591	120 029 362
Kohustused kokku	130 655 431	136 108 862
Omakapital		
Aktiivkapital	68 305 590	38 200 020
Ülekurs	42 557 370	23 567 202
Registreerimata aktiivkapital	0	15 495 678
Kohustuslik reservkapital	542 440	0
Riskimaandamise reserv	-7 929 955	-8 786 365
Jaotamata kasum	28 118 254	9 903 394
Omakapital kokku	131 593 699	78 379 929
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	262 249 130	214 488 791

25 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2010	2009
EEK		
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	13 104 348	17 936 640
Ärikasumi korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	1 100 000	-5 988 338
Edukustasu kohustuse muutus	977 667	0
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	2 077 667	-5 988 338
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	15 182 015	11 948 302
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	11 603	319 760
Rahavood äritegevusest kokku	15 193 618	12 268 062
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-494 200	-38 251 785
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	-37 886 934	-15 520 000
Antud laenud	-10 456 000	-1 170 000
Antud laenude tagasimaksed	13 190 000	0
Saadud intressid	72 720	232 139
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-35 574 414	-54 709 646
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	10 020 000	23 110 028
Laenude ja tagasimaksed	-15 594 712	-4 417 895
Makstud intressid	-7 634 748	-6 625 599
Aktiate emiteerimine	33 600 060	29 695 678
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	20 390 600	41 762 212
RAHAVOOD KOKKU	9 804	-679 372
Raha ja raha ekvivalentid perioodi alguses	4 630 140	5 335 381
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 804	-679 372
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele	-14 212	-25 869
Raha ja raha ekvivalentid perioodi lõpus	4 625 732	4 630 140

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

28.02.2011

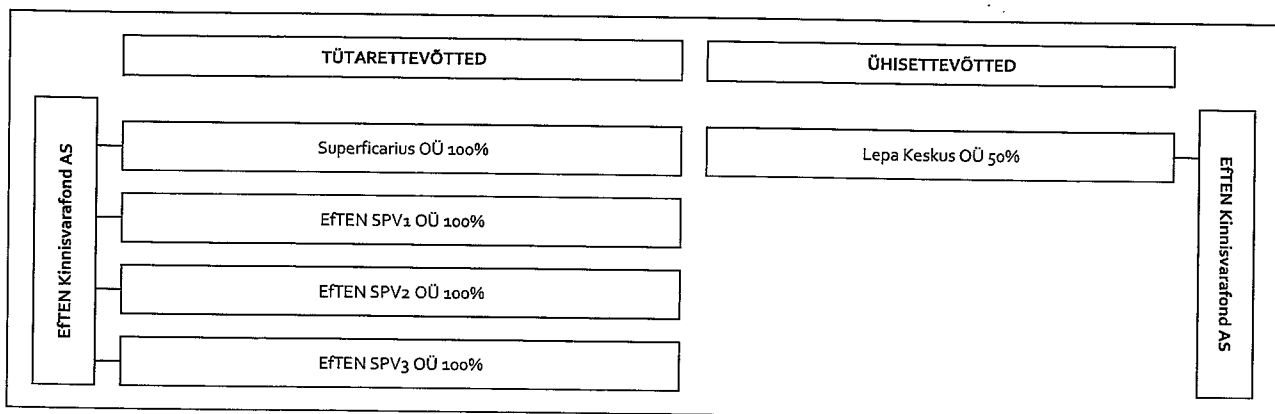
26 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali aruanne

	Aktiakapital	Registreerimata aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Riski- maandamise reserv	Jaotamata kasum	Kokku
EEK							
Saldo 31.12.2008	6 000 000	0	0	0	-7 262 397	-945 410	-2 207 807
Aktiaste emiteerimine	32 200 020	15 495 678	23 567 202	0	0	0	71 262 900
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	0	-1 523 968	10 848 804	9 324 836
Saldo 31.12.2009	38 200 020	15 495 678	23 567 202	0	-8 786 365	9 903 394	78 379 929
Aktiakapitali registreerimine	11 286 000	-15 495 678	4 209 678	0	0	0	0
Aktiaste emiteerimine	18 819 570	0	14 780 490	0	0	0	33 600 060
Eraldised reservkapitali	0	0	0	542 440	0	-542 440	0
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	0	-856 410	18 757 300	19 613 710
Saldo 31.12.2010	68 305 590	0	42 557 370	542 440	-7 929 955	28 118 254	131 593 699

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 20.

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

	31.12.2010	31.12.2009
EEK		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	131 593 699	78 379 929
Tütär- ja ühisettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-41 422 860	-20 000
Tütär- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	41 448 195	20 489
Kokku	131 619 034	78 380 418

27 Kontserni struktuur seisuga 31.12.2010

**VANDEAUDIITORI ARUANNE****AS EFTEN Kinnisvarafond aktsionäridele**

Oleme auditeerinud kaasnevat AS EFTEN Kinnisvarafond konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustused

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

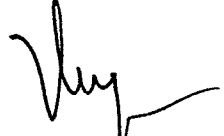
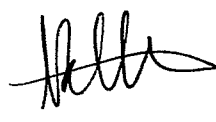
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS EFTEN Kinnisvarafond finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 28. veebruar 2011


Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Urmo Kallakas
Vandeaudiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2010

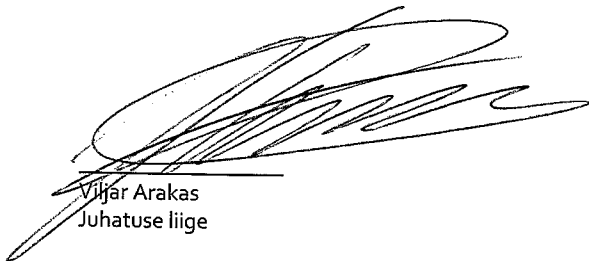
28 143 589

Eraldis kohustuslikku reservkapitali

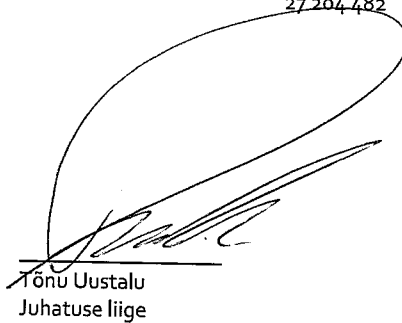
939 107

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist

27 204 482



Viimar Arakas
Juhatuses liige

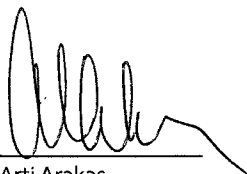


Tõnu Uustalu
Juhatuses liige

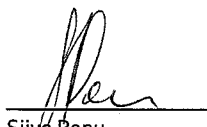
28. veebruar 2011. a

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2010. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

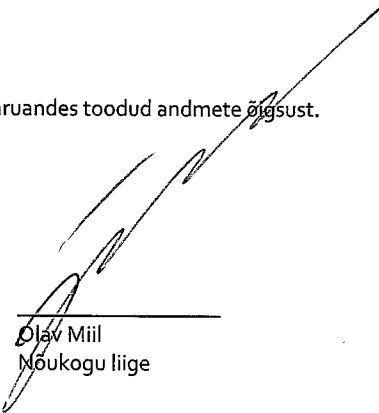
Käesolevaga kinnitame EFTEN Kinnisvarafond AS 2010. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Artti Arakas
Nõukogu esimees



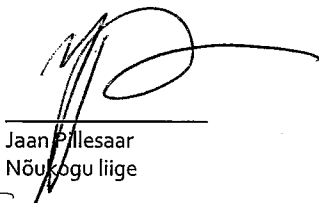
Siive Penu
Nõukogu liige



Olav Miil
Nõukogu liige



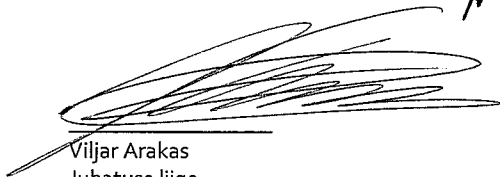
Sander Rebane
Nõukogu liige



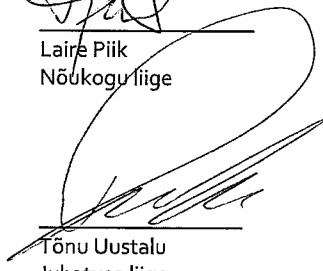
Jaan Pillesaar
Nõukogu liige



Laine Piik
Nõukogu liige



Viljar Arakas
Juhatuse liige



Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

.veebuar 2011. A

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

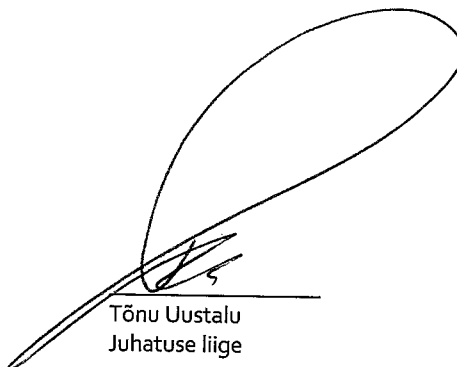
	EMTAK kood	2010	Müügitulu %	Põhitegevusala
EEK				
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	88201	24 269 083	100%	jah

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2010. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EfTEN Kinnisvarafond AS 2010. a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande..



Viljar Arakas
Juhatuseliige



Tõnu Uustalu
Juhatuseliige

28. veebruar 2011. a

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EAST CAPITAL REAL ESTATE AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat East Capital Real Estate AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt East Capital Real Estate AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Väljastasime 18. veebruaril 2011 East Capital Real Estate AS 31. detsembril 2010 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruande osas märkusteta vandeaudiitori arvamuse. Juunis 2011 kutsus ettevõtte juhtkond nimetatud aruande äriregistrist tagasi, kuna soovis täiendada majandusaasta aruandes toodud tegevusaruannet. Võrreldes 18. veebruaril 2011 kinnitatud raamatupidamise aastaruandega ei ole käesolevas raamatupidamise aastaaruandes tehtud ühtegi muudatust.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

29. juuni 2011