



Eften Capital

Majandusaasta aruanne 2009

Käesolev EFTEN Capital AS majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ning on kõikide finantsnäitajate osas kooskõlas EFTEN Capital AS auditeeritud majandusaasta aruandega, mis on esitatud läbi E-Äriregistri. Käesolev aruanne erineb auditeeritud raamatupidamise aastaaruandest esitusviisi poolest ning on koostatud aruande selgema loetavuse ja kasutusmugavuse eesmärgil.

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	1	8 Kasutusrendikulu	19
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	7	9 Finantstulud	19
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	7	10 Finantskulud.....	20
KASUMIARUANNE.....	8	11 Nõuded	20
BILANSS	9	12 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	20
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	10	13 Materiaalne põhivara.....	21
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11	14 Immateriaalne põhivara	21
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	12	15 Laenukohustused.....	22
1 Üldine informatsioon.....	12	16 Kapitalirendikohustused.....	22
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused.....	12	17 Lühiajalised võlad.....	23
3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	12	18 Aktsiakapital	23
4 Müügitulu	18	19 Tingimuslikud kohustused	23
5 Müüdüd teenuste kulu	18	20 Tehingud seotud osapooltega.....	24
6 Turustuskulud	19	KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	25
7 Üldhalduskulud.....	19	JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009.	
		AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	26

TEGEVUSARUANNE

EFTEN Capital AS-i 2009. aasta müügitulu oli 8,62 miljonit krooni ning puhaskasumiks kujunes 4,29 miljonit krooni. Ettevõtte suutis aasta jooksul olulisel määral oma tegevusmahtusid suurendada ning aasta lõpu seisuga kuulus ettevõtte valitsemise ja juhtimise alla 21 ärihoonet üle Eesti:

Jrk. nr	Kinnistu aadress	Linn/vald/küla	Maakond	Üüripinnad, m ²
EFTEN Kinnisvarafond AS				
1	Kreutzwaldi 89	Võru	Võru Maakond	10 110,0
2	Betooni 4	Tallinn	Harjumaa	18 773,0
3	Lõkke 4	Tallinn	Harjumaa	4 177,0
4	Karja 4, Karja 4a	Pärnu	Pärnumaa	4 802,0
Balti Kinnisvaraportfell AS				
5	Linda 15	Jõhvi	Ida-Virumaa	6 773,2
6	Laada 27	Rakvere	Lääne-Virumaa	1 416,7
7	Ringtee 2	Rakvere	Lääne-Virumaa	3 964,8
8	Narva mnt. 3/9	Tartu	Tartumaa	4 783,4
9	Raekoja plats 16	Tartu	Tartumaa	2 062,6
10	Jüri 22	Võru	Võrumaa	765,1
11	Linamäe 6 / Põikmäe 6	Saku vald	Harjumaa	3 226,1
12	Piirimäe 8	Saku vald	Harjumaa	5 766,7
13	Liimi 1B	Tallinn	Tallinn	2 305,5
14	Türi 10c	Tallinn	Tallinn	2 606,9
15	Tähetorni 21 C	Tallinn	Tallinn	2 588,2
Eraportfelli haldus				
16	Maakri 19/21	Tallinn	Harjumaa	4 730,0
17	Jakobsoni 14/Kunderi 15	Tallinn	Harjumaa	3 950,0
18	Mere pst 8	Tallinn	Harjumaa	1 600,0
19	Pärnu mnt 102	Tallinn	Harju Maakond	9 220,0
20	Pärnu mnt 105	Tallinn	Harju Maakond	5 031,0
21	Hommiku 1	Pärnu	Pärnu Maakond	1 430,0
Kokku üüripindasid				100 082,2

Seoses turul valitseva nõudlusega alustas EFTEN Capital AS 2009. aastal eraportfelli juhtimisteenuse pakkumist neile ärikinnisvara omanikele, kes ei soovi igapäevaselt oma portfelliga ise aktiivselt tegeleda. 2009. aasta lõpuks oli EFTEN Capital AS-i juhtida 6 eraportfelli kuuluvat objekti; neist 5 Tallinnas ja üks Pärnus.

Balti riikide majanduskeskkond oli 2009. aastal äärmiselt tugeva surve all, mis oli eeskätt tingitud 2008. aasta sügise maailma finantskriisi negatiivse järelmõjuna avatud Eesti majandusele. Ettevõtted vähendasid suures mahus oma tegevuskulusid peamiselt läbi töötasude kärpete, inimeste koondamiste kui ka läbi efektiivsema ärimudeli rakendamise. See omakorda tähendas tõsist hinnasurvet üürihindadele. Hinnanguliselt langes 2009. aastal Tallinnas büroopindade üüritase 1/3 võrra. Arvestades tõsiasja, et ärikinnisvaraturg reageerib muutusele majanduses ca ühe-aastase viitega, võib eeldada keerulise olukorra püsimist äripindade turul ka 2010. aastal. Lisaks on kinnisvaraturul suur hulk vakantset äripinda, mis pärsib üürihindade kasvamist olukorras, kus siseriiklik majanduskasv muutub positiivseks.

2009. aasta jaanuaris väljastas Finantsinspeksioon EFTEN Capitalile fondivalitseja litsentsi kinnisvarafondide valitsemiseks. 2009. aasta veebruaris registreeris Finantsinspeksioon EFTEN Kinnisvarafond AS-i kui kinnise kinnisvarafondi. Tegemist on Eestis esimese aktsiaseltsi baasil moodustatud investeerimisfondiga. EFTEN Kinnisvarafond AS teostas 2009. aastal kolm uut investeeringut: Lõkke 4 büroohoone Tallinnas, 2010. aasta sügisel valmiv Politsei- ja Päästeameti regionaalne keskus Rakveres ning pankrotivarana ostetud Lepa kaubanduskeskus Pärnus.

EFTEN Kinnisvarafond AS ning Balti Kinnisvaraportfell AS olulisimad näitajad on toodud alljärgnevalt:

2009 kohta või seisuga 31.12.2009	EFTEN Kinnisvarafond AS	Balti Kinnisvaraportfell AS
EEK tuhandetes		
Müügitulu	15 631	37 841
Puhaskasum	10 849	-23 646
Varade maht	214 489	424 854
Fondi/portfelli puhasväärtus	78 380	115 205
ROE	28,5%	-18,6%
Vakantsus	1,7%	4,9%

Arvestades Eesti kinnisvaraturul valitsevat olukorda hindame nii EFTEN Kinnisvarafond AS-i kui ka Balti Kinnisvaraportfell AS-i 2009. aasta tulemusi heaks. Kriitiliseks eduteguriks peame madalat vakantsust, mis mõlemal portfelliil on võrrelduna turu keskmisega väga heal tasemel. Antud turuolukorras on fondivalitseja peamiseks ülesandeks madala vakantsuse säilitamine ja vakantsete pindade täitmine turuhinna alusel.

EFTEN Capital-AS-l on plaanis 2010. aastal turule tuua kaks uut investeerimisfondi. Tegemist on ainult maailma finantsturgudel kaubeldavatesse väärtpaberitesse investeerivate fondidega, kus on tagatud investeringute kõrge likviidsus. Kuna kinnisvarainvesteeringud on oma olemuselt vähem likviidsed ja pikaajalised, siis kõrge likviidsusega fondide turule toomine lisab kahe investeerimise varaklassi (kinnisvara- ja finantsfondid) vahel sünergia ning võimaldab kliendile pakkuda laiemat tootevalikut. Antud samm on kooskõlas EFTEN Capital-i strateegilise visiooniga kujuneda Eesti üheks juhtivaks, sõltumatuks varahalduriks. EFTEN Capital AS esitas 2009. aasta oktoobris Finantsinspeksioonile täiendava tegevusloa taotluse fondivalitseja litsentsi laiendamiseks, mis annab õiguse eelpool kirjeldatud fondide turule toomiseks. Käesoleval ajal on menetlus pooleli.

EFTEN Capital AS-is töötas aasta lõpu seisuga 11 inimest, sh. kaks juhatuse liiget. Ettevõtte juhatuse liikmetele arvestati 2009. aastal koos koosnevate maksudega tasusid kokku 1 376 tuhat krooni, ülejäänud töötajatele arvestati tasusid kokku 2 451 tuhat krooni.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

EFTEN Capital AS ei ole äriühing, mille aktsiad on võetud kauplemisele Eestis tegutsevale reguleeritud turul, kuid fondivalitsejana on EFTEN Capital AS otsustanud alates 2009. aastast järgida Hea Ühingujuhtimise Tava (edaspidi HÜT) põhimõtteid.

Koos majandusaasta aruandega esitab EFTEN Capital AS tegevusaruande osana ka HÜT aruande, milles ettevõtte juhtkond kinnitab enamiku HÜT nõuete järgimist.

Samas ei järgi EFTEN Capital AS kõiki HÜT 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, miks ettevõtte neid 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

(juhatus, nõukogu, aktsionärid või audiitor). Erakorralise koosolekuga seotud teave tehakse viivitamatult teatavaks ka emitendi veebilehel."

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

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

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

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

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

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

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

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

Üldkoosolek toimus 31. märtsil 2009.a., millest võtsid osa kõik aktsionärid, juhatuse liikmed ja nõukogu liikmed. Audiitor üldkoosolekul ei osalenud. See ei kahjustanud aktsiaseltsi ega aktsionäride huve.

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

2009. aastal toimunud üldkoosolekutest ei olnud võimalik elektroonilisel teel osa võtta, sest äriühingul puuduvad vastavad seadmed ja üldkoosolekute läbiviimiseks selliste seadmete soetamine oleks olnud põhjendamatult kulukas.

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

Nõukogu esimees sõlmib juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu.“

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

„2.2.5. Juhatuses liikme preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, samuti muudatused sellises preemiasüsteemis, kinnitab emitendi üldkoosolek.

Juhatuses liikmetele väljastatud aktsiaoptsoonide täitmise tähtaja määrab emitendi üldkoosolek.

Aktsiaoptsoonide väljastamisel lähtub emitent Tallinna Börsi reglemendis sätestatust.“

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutsevale reguleeritud turul. Juhatuses liikmete preemiad kinnitab nõukogu.

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

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutsevale reguleeritud turul. Juhatuses liikmete tasud kinnitab nõukogu ning neid otsuseid veebilehel ei avaldata. EFTEN Capital AS ei avalda juhatuse liikmete tasusid eraldi, kuid avaldab aastaaruannete juurde kuuluvates tegevusaruannetes vastaval aruandeperioodil juhatuses liikmetele makstud tasud kokku. 2009 aastal moodustasid juhatuse liikmete tasud kokku 1 376 tuhat krooni.

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

EFTEN Capital AS-i aktsiad ei ole kaubeldavad Eestis tegutsevale 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“.

„3.1.3. Nõukogu poolt komiteede (auditikomitee, tasustamiskomitee jmt.) asutamisel avaldab emitent oma veebilehel nende olemasolu, ülesanded, koosseisu ja koha organisatsioonis.“

Arvestades ettevõtte suurust, eraldi komiteesid ei ole loodud.

„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).“

2009. aastal nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

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

Nõukogu liikme Olav Miiliga seotud ettevõtete OÜ Floriston Grupp ja OÜ Melon Ärikeskus kinnisvaraportfellide juhtimiseks tegi EFTEN Capital AS pakkumise. Lepingu sõlmimiseks nõukogult volituste saamiseks esitas juhatus teema nõukogu koosoleku päevakorda. Vastavalt ettevõttes kehtivale „EFTEN Capital AS huvide konfliktide ning juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise korrale“ teavitas nõukogu liige Olav Miil kõiki nõukogu liikmeid ning siseaudiitorit oma seotusest (üksnes läbi Ärimaja AS-i osanikuks olemise) OÜ-ga Floriston Grupp ja OÜ-ga Melon Ärikeskus ning seeläbi võimalikust potentsiaalsest huvide konfliktist. Nõukogu andis nõusoleku lepingute sõlmimiseks.

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

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

„5.3. Emitendi veebilehel on aktsionäridele kättesaadav:

- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
- üldkoosoleku toimumise 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;
- aktsionäridevahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
- muud andmed, mis avaldatakse Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.“

Ei täida osaliselt. Veebilehel ei ole kättesaadavad: üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed, nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad, andmed audiitori kohta, majandusaasta aruanne, vahearuanded aktsionäridevahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste

kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada) ja muud andmed, mis avaldatakse Hea Ühingujuhtimise Tava alusel, kuid veebilehel andmete avaldamata jätmine ei kahjusta aktsionäride huve.

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

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

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

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

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

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

„6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine“

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

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

Viljar Arakas
juhatuse liige

Maie Kütt
juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 24 esitatud EFTEN Capital AS raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt EFTEN Capital AS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. EFTEN Capital AS on jätkuvalt tegutsev.

Viljar Arakas
juhatuse liige

Maie Kütt
juhatuse liige

5.märts 2010

KASUMIARUANNE

	Lisad	2009	2008 ¹
EEK			
Müügitulu	4	8 619 370	2 311 902
Müüdüd teenuste kulu	5	-227 206	-225 975
Brutokasum		8 392 164	2 085 927
Turustuskulud	6	-49 993	-157 107
Üldhalduskulud	7	-5 298 776	-1 803 979
Muud ärikulud		-310	-21 443
Ärikasum		3 043 085	103 398
Finantstulud	9	1 417 874	2 929
Finantskulud	10	-168 667	-22 154
Aruandeaasta puhaskasum		4 292 292	84 173

¹ 2008 tähendab siin ja edaspidi perioodi 16.05.2008 kuni 31.12.2008.

BILANSS

	Lisad	31.12.2009	31.12.2008
EEK			
VARAD			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		2 423 679	481 161
Nõuded	11	700 100	209 704
Ettemakstud kulud		14 873	3 001
Käibevara kokku		3 138 652	693 866
<i>Põhivara</i>			
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	12	4 888 000	3 521 925
Materiaalne põhivara	13	473 198	523 252
Immateriaalne põhivara	14	221 713	42 994
Põhivara kokku		5 582 911	4 088 171
VARAD KOKKU		8 721 563	4 782 037
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	15	1 293 826	2 118 375
Võlad	17	974 580	417 851
Ettemaksed		180	0
Lühiajalised kohustused kokku		2 268 586	2 536 226
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Kapitalirendikohustus	16	76 512	161 638
Pikaajalised kohustused kokku		76 512	161 638
Kohustused kokku		2 345 098	2 697 864
Omakapital			
Aktiivkapital	18	2 000 000	2 000 000
Kohustuslik reservkapital		4 194	0
Jaotamata kasum	19	4 372 271	84 173
Omakapital kokku		6 376 465	2 084 173
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		8 721 563	4 782 037

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2009	2008
EEK			
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 043 085	103 398
Ärikasumi korrigeerimised (amortisatsioon)	13,14	148 715	32 519
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-502 268	-171 623
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		574 744	358 932
Rahavood äritegevusest kokku		3 264 276	323 226
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	13,14	-277 379	-598 765
Muude investeringute soetus	12	0	-3 521 925
Saadud intressid		51 799	2 929
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-225 580	-4 117 761
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud ja kapitalirendilepingute alusel laekunud raha		1 611 600	2 292 458
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed		-2 521 275	-12 445
Makstud intressid		-185 009	-4 317
Aktsiate emiteerimine		0	2 000 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 094 684	4 275 696
RAHAVOOD KOKKU		1 944 012	481 161
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		481 161	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 944 012	481 161
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-1 494	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 423 679	481 161

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EEK					
Saldo 16.05.2008	408 000	0	0	0	408 000
Emiteeritud aktsiakapital	1 592 000	0	0	0	1 592 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	84 173	84 173
Saldo 31.12.2008	2 000 000	0	0	84 173	2 084 173
Kohustuslik reservkapital	0	4 194	0	-4 194	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	4 292 292	4 292 292
Saldo 31.12.2009	2 000 000	4 194	0	4 372 271	6 376 465

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 18.

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**1 Üldine informatsioon**

EFTEN Capital AS-i 31.12.2009 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 5. märtsil 2010. 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.

2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

EFTEN Capital AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

EFTEN Capital AS-i raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel 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 müügihinna 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 müügiäärtus 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.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad

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

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

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

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

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglasest väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglasest 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 õiglasest väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

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

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

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

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

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

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

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

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

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

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

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 materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 usaldusväärset 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 ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsiipt).

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 müügioteel põhivaraks. Müügioteel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügioteel 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 akumuleerunud 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 ilmnenud 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 ilmnenud 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 nüüdsväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

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

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttele pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui 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.

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 õiglasel 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 renditähhtaeg. Vara, mis

on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksud jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

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

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 19.

4 Müügitulu

Tegevusalad	2009	2008
EEK		
Valitsemistasud	6 084 933	1 748 719
Kinnisvaraportfellide juhtimine	709 500	0
Projektijuhtimine	712 387	512 500
Raamatupidamisteenus	695 544	24 145
Muu müügitulu	417 006	26 538
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	8 619 370	2 311 902

Kogu müügitulu 2008. ja 2009. aastal on teenitud Eestis.

5 Müüdüd teenuste kulu

Müüdüd teenuste kulu	2009	2008
EEK		
Valitsemisteenuse osutamise seotud nõustamis- ja halduskulud	-90 500	-222 500
Muud kulud	-136 706	-3 475
Müüdüd teenuste kulu kokku	-227 206	-225 975

6 Turustuskulud

Turustuskulud	2009	2008
EEK		
Korporatiivturundus	-24 700	-128 707
Turunduskonsultatsioonid	-25 293	-28 400
Turustuskulud kokku	-49 993	-157 107

7 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2009	2008
EEK		
Palgakulud, s.h palkadega seotud maksud	-3 826 582	-947 571
Muud tööjõukulud	-104 745	-36 362
Sõidukite kulud	-237 277	-71 419
Büroo tegevuskulud	-682 174	-447 269
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-181 325	-250 828
Menetlustasud, aktsiate hooldustasud	-58 904	-18 011
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13, 14)	-148 715	-32 519
Muud kulud	-59 054	0
Üldhalduskulud kokku	-5 298 776	-1 803 979

8 Kasutusrendikulu

EFTEN Capital AS on aruandeperioodil rentinud büroorume, transpordivahendeid ning kontoriseadmeid alljärgnevalt:

Rendikulu	2009	2008
EEK		
Ruumid	286 938	159 970
Transpordivahendid	144 903	37 643
Kontoriseadmed	81 735	5 780
Rendikulu kokku	513 576	203 393

9 Finantstulud

Finantstulud	2009	2008
EEK		
Kasum pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	1 366 075	0
Intressitulud	51 799	2 929
Finantstulud kokku	1 417 874	2 929

10 Finantskulud

Finantskulud	2009	2008
EEK		
Intressikulud	-167 173	-22 154
Kahjum valuutakursi muutustest	-1 494	0
Finantskulud kokku	-168 667	-22 154

11 Nõuded

	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	584 635	95 541
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	584 635	95 541
Muud lühiajalised nõuded		
Kontoriruumide rendi tagatissummad	112 656	112 656
Muud lühiajalised nõuded	2 809	1 507
Muud lühiajalised nõuded kokku	115 465	114 163
Nõuded kokku	700 100	209 704

12 Pikaajalised finantsinvesteeringud

EFTEN Capital AS soetas 2008. aasta detsembris Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktsia ning valitsemislepingu, makstes eelisaktsia eest 64 eurot (1 002 krooni) ning valitsemislepingu eest 224,936 eurot (3 520 923 krooni). Eelisaktsia ning valitsemislepingu ostumüügi 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 31.12.2009 on EFTEN Capital AS juhatus seisukohal, et edukustasu kohustuse tekkimine Balti Kinnisvaraportfell AS-s on ebatõenäoline ning seega ei ole edukustasu nõuet ega tasumise kohustust bilansipäeva seisuga kajastatud.

Investeering Balti Kinnisvaraportfell AS eelisaktsiasse ning valitsemislepingusse kuulub varade gruppi 'Finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande'. Balti Kinnisvaraportfell AS puhul leitakse õiglase väärtus EFTEN Capital AS-le kuuluvate juhtimistasude diskonteeritud väärtuste põhjal. Seisuga 31.12.2009 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 ning saadi valitsemislepingu õiglaseks väärtuseks 4 888 000 krooni. Õiglasele väärtusele hindamisest saadi finantstulu 1 366 075 krooni (vt. lisa 9).

13 *Materiaalne põhivara*

		Muu materiaalne põhivara
EEK		
Ostud		555 771
Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 7)		-32 519
Jääkväärtus 31.12.2008		523 252
<i>Soetusmaksumus 31.12.2008</i>		<i>555 771</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2008</i>		<i>-32 519</i>
Ostud		67 439
Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 7)		-117 493
Jääkväärtus 31.12.2009		473 198
<i>Soetusmaksumus 31.12.2009</i>		<i>623 210</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2009</i>		<i>-150 012</i>

Materiaalne põhivara on osaliselt finantseeritud kapitalirendiga. Vaata selle kohta lisainformatsiooni lisast 14.

14 *Immateriaalne põhivara*

Immateriaalne põhivara		Arvuti tarkvara
EEK		
Ostud		42 994
Jääkväärtus 31.12.2008		42 994
<i>Soetusmaksumus 31.12.2008</i>		<i>42 994</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2008</i>		<i>0</i>
Ostud		209 940
Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 7)		-31 222
Jääkväärtus 31.12.2009		221 712
<i>Soetusmaksumus 31.12.2009</i>		<i>252 934</i>
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2009</i>		<i>-31 222</i>

15 Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	85 126	78 375
<i>Kapitalirendikohustused (lisa 16)</i>	85 126	78 375
Lühiajalised laenud	1 208 700	2 040 000
Lühiajalised laenukohustused kokku	1 293 826	2 118 375
Pikaajalised laenukohustused	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Pikaajalised laenukohustused kokku	161 638	240 013
sh. kohustuste lühiajaline osa	85 126	78 375
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	76 512	161 638
<i>Kapitalirendikohustused (lisa 16)</i>	76 512	161 638

Seisuga 31.12.2009 kannavad EFTEN Capital AS laenukohustused intressimäära 6,0 % aastas (31.12.2008: 15%,0 aastas) ning kapitalirendikohustused 4,0% aastas (31.12.2008: 5,9% aastas). Laenukohustus on fikseeritud eurodes ning kapitalirendikohustus Eesti kroonides.

16 Kapitalirendikohustused

Kapitalirendikohustus tagasimakse tähtaja järgi	31.12.2009		31.12.2008	
	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinumsumma nüüdisväärtus
EEK				
kuni 1 aasta	95 340	85 126	95 339	78 375
2-5 aastat	79 449	76 512	176 489	161 638
Üle 5 aasta	0	0	0	0
Rendileandja brutoinvesteering kokku	174 789	161 638	271 828	240 013
Tuleviku intressikulu	-13 151		-31 815	
Rendileandja netoinvesteering kokku	161 638	161 638	240 013	240 013

EFTEN Capital AS finantseeris 2008. aastal osaliselt materiaalse põhivara ostud. Kapitalirendi tingimustel kandis liisingettevõtte EFTEN Capital AS-le 252 458 krooni.

17 Lühiajalised võlad

Lühiajalised võlad	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Võlad tarnijatele	69 392	75 279
Maksuvõlad		
Käibemaks	162 831	41 080
Üksikisiku tulumaks	121 683	48 482
Sotsiaalmaks	214 865	82 242
Muud maksuvõlad	29 043	9 513
Maksuvõlad kokku	528 422	181 317
Viitvõlad		
Intressivõlad	0	17 836
Võlad töövõtjatele	368 354	135 919
Muud viitvõlad	8 412	7 500
Viitvõlad kokku	376 766	161 255
Võlad kokku	974 580	417 851

18 Aktsiakapital

EFTEN Capital AS aktsiakapitali suuruseks asutamisel oli 408 000 krooni. 2008. aasta septembris otsustas EFTEN Capital AS aktsionäride üldkoosolek suurendada aktsiakapitali 1 592 000 krooni võrra, emiteerides 159 200 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. Peale aktsiakapitali suurendamist on EFTEN Capital AS aktsiakapitali suurus 2 000 000 krooni ning koosneb 200 000 aktsiast nimiväärtusega 10 krooni. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 8 000 000 kroonini.

19 Tingimuslikud kohustused

Dividendide tulumaks	2009	2008
EEK		
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsember	4 372 271	84 173
Potentsiaalne tulumaksukohustus	918 177	17 676
Dividendidena on võimalik välja maksta	3 454 094	66 497

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009 ning 31.12.2008

20 *Tehingud seotud osapooltega*

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 Kinnisvara AS-i.

EFTEN Capital AS müüs 2009. aastal EFTEN Kinnisvara AS-le valitsemisteenust summas 2 558 664 krooni (2008: 1 748 719 krooni). EFTEN Capital AS ei ostnud seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2009. aastal ega 2009. aastal muid kaupu ega teenuseid. EFTEN Capital AS poolt võetud laenud ei klassifitseeru tehinguteks seotud osapooltega.

Ettevõtte juhatuse liikmetele arvestati 2009. aastal koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 1 376 141 krooni (2008. aastal: 807 333 krooni). Ülejäänud töötajatele arvestati tasusid kokku 2 450 441 krooni (2008. aastal: 140 238 krooni).

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2009	4 372 271
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	195 806
Dividendideks	395 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	3 781 465

Viljar Arakas
Juhatuses liige

Maie Kütt
Juhatuses liige

.märts 2010. a

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame EFTEN Capital AS 2009. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Hannes Tamjärv
Nõukogu esimees

Arti Arakas
Nõukogu liige

Olav Miil
Nõukogu liige

Peeter Mänd
Nõukogu liige

Jaan Pillesaar
Nõukogu liige

Viljar Arakas
Juhatus liige

Maie Kütt
Juhatus liige

.märts 2009. a