



Eften Capital

## Majandusaasta aruanne 2009

### EFTEN Kinnisvarafond AS

Käesolev EFTEN Kinnisvarafond AS majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ning on kõikide finantsnäitajate osas kooskõlas EFTEN Kinnisvarafond 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

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>1</b>	<b>6 Üldhalduskulud</b> .....	<b>12</b>
<b>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>2</b>	<b>7 Muud äritulud ja muud ärikulud</b> .....	<b>12</b>
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	<b>2</b>	<b>8 Finantskulud</b> .....	<b>13</b>
<b>KASUMIARUANNE</b> .....	<b>3</b>	<b>9 Nõuded</b> .....	<b>13</b>
<b>KOONDKASUMIARUANNE</b> .....	<b>3</b>	<b>10 Pikaajalised finantsinvesteeringud</b> .....	<b>13</b>
<b>BILANSS</b> .....	<b>4</b>	<b>11 Sidusettevõtte osad</b> .....	<b>14</b>
<b>RAHAVOOGUDE ARUANNE</b> .....	<b>5</b>	<b>12 Kinnisvarainvesteeringud</b> .....	<b>14</b>
<b>OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE</b> .....	<b>6</b>	<b>13 Laenukohustused</b> .....	<b>14</b>
<b>LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</b> .....	<b>7</b>	<b>14 Tuletisinstrumendid</b> .....	<b>15</b>
<b>1 Üldine informatsioon</b> .....	<b>7</b>	<b>15 Lühiajalised võlad</b> .....	<b>16</b>
<b>2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused</b> .....	<b>7</b>	<b>16 Omakapital</b> .....	<b>16</b>
<b>3 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest</b> .....	<b>7</b>	<b>17 Tehingud seotud osapooltega</b> .....	<b>17</b>
<b>4 Müügitulu</b> .....	<b>12</b>	<b>Kasumi jaotamise ettepanek</b> .....	<b>18</b>
<b>5 Müüdüd teenuste kulud</b> .....	<b>12</b>	<b>JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE</b> .....	<b>19</b>

## TEGEVUSARUANNE

EFTEN Kinnisvarafond AS'i jaoks oli 2009. aasta edukaks. Ettevõtte müügitulu oli 15,6 miljonit krooni, ning puhaskasum 10,8 miljonit krooni. 2009. aasta keskmine fondi omakapitali tootlus oli 28,5%. Arvestades Eesti kinnisvaraturu olukorda võib antud tulemust pidada heaks.

Eesti ärikinnisvara turu jaoks kujunes 2009. aasta taasiseseisvumise perioodi kõige keerulisemaks aastaks. Tänu Eesti väga kiirele majanduslangusele muutsid ettevõtted oma tegevust oluliselt efektiivsemaks, mis ärikinnisvarasektoris tõi endaga kaasa vakantsuse taseme hüppelise kasvu (turu keskmine vakantsus on 20 – 30%) ning üürihindade languse. 2009. aastal langesid üüritasemed keskmiselt ühe kolmandiku võrra. Ärikinnisvara investeringute turgu iseloomustab paigalseis. 2009. aastal toimus Eesti ärikinnisvara turul ainult mõni üksik tehing investeerimisobjektidega.

Aruandeperioodile eelnenud majandusaastal teostatud investeringud töötasid 2009. aastal korrektselt ning vastavalt juhtkonna ootustele. 2009. aastal teostas EFTEN Kinnisvarafond kolm uut investeringut rahavoogu tootvasse kinnisvarasse:

1. Lõkke büroohoone Tallinnas
2. Lepa kaubanduskeskuse Pärnus
3. Rakvere Politsei- ja Päästeameti hoone

Lõkke büroohoone Tallinnas soetati 2009. aasta septembris 38,3 miljoni krooni eest. Hoones tegutseb pikaajalise üürnikuna Riigi Informatsioonisüsteemide Keskus (RIK). 2009. aasta detsembris soetas EFTEN Kinnisvarafond 50% osaluse OÜ's Lepa Keskus, kes omandas läbi avaliku enampakkumise Pärnu kesklinnas pankrotistunud Lepa kaubanduskeskuse. 2010. aastal viiakse lõpuni kaubanduskeskuse juurdeehitus ning avatakse uus toidupood. 2009. aasta detsembris tegi EFTEN Kinnisvarafond ettemakse Rakvere Politsei- ja päästeameti uut hoonet arendava projektettevõtte, OÜ Superfarius, osade omandamiseks peale ehituse lõppu ning hoone üleandmist üürnike kasutusse.

Seisuga 31.12.2009 iseloomustab tehtud investeringuid alljärgnev tabel:

Projekt	Investeeringu väärtus 31.12.2009 (EEK tuhandetes)	Kokku üüripindasid, m2	Vakantsus, %
Kreutzwaldi 89, Võru	52 000	10 110	0
Betooni 4, Tallinn	96 000	18 773	0
Lõkke 4, Tallinn	45 000	4 177	14
Karja 4, 4 a, Pärnu <sup>1</sup>	25 796	2 733	69
<b>Kokku</b>	<b>218 796</b>	<b>35 793</b>	<b>7</b>

<sup>1</sup> Karja 4, 4a kinnistu Pärnus kuulub EFTEN Kinnisvarafond AS sidusettevõttele Lepa Keskus OÜ-le.

Eelseisval majandusaastal jätkab EFTEN Kinnisvarafond uute investeringute tegemist ning olemasolevate hoonete opereerimist. Seoses majanduskonjunktuuri paranemisega plaanib EFTEN Kinnisvarafond sobilike projektide olemasolul investeringute tegemist ka Läti ja Leedu ärikinnisvaraprojektidesse.

Vastavalt varavalitsemise lepingule juhivad fondivalitsejana EFTEN Kinnisvarafondi tegevust EFTEN Capital AS. EFTEN Kinnisvarafond AS-s ei tööta ühtegi töötajat ning juhatusele töötasusid ei makstud.

Viljar Arakas  
juhatuse liige

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

---

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud EfTEN Kinnisvarafond 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 Kinnisvarafond AS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. EfTEN Kinnisvarafond AS on jätkuvalt tegutsev.

---

Viljar Arakas  
juhatuse liige

---

Tõnu Uustalu  
juhatuse liige

5. märts 2010

**KASUMIARUANNE**

	Lisad	2009	2008 <sup>1</sup>
EEK			
Müügitulu	4	15 631 104	4 438 687
Müüdnud teenuste kulu	5	-1 031 414	-48 795
<b>Brutokasum</b>		<b>14 599 690</b>	<b>4 389 892</b>
Üldhalduskulud	6	-2 650 679	-1 786 629
Muud äritulud	7	7 579 556	0
Muud ärikulud	7	-1 591 927	-24
<b>Äri kasum</b>		<b>17 936 640</b>	<b>2 603 239</b>
Intressitulud		236 173	42 855
Finantskulud	8	-7 324 009	-3 591 504
<b>Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum</b>		<b>10 848 804</b>	<b>-945 410</b>

<sup>1</sup> 2008 tähendab siin ja edaspidi perioodi 16.05.2008 kuni 31.12.2008

**KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisad	2009	2008
EEK			
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum		10 848 804	-945 410
Muu koondkahjum:			
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kahjum	14	-1 523 968	-7 262 397
<b>Muu koondkahjum kokku</b>		<b>-1 523 968</b>	<b>-7 262 397</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum/-kahjum kokku</b>		<b>9 324 836</b>	<b>-8 207 807</b>

**BILANSS**

	Lisad	31.12.2009	31.12.2008
EEK			
<b>VARAD</b>			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		4 630 140	5 335 381
Nõuded	9	1 329 433	0
Ettemakstud kulud		9 218	0
<b>Käibevara kokku</b>		<b>5 968 791</b>	<b>5 335 381</b>
<i>Põhivara</i>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10,11	15 520 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	12	193 000 000	148 759 877
<b>Põhivara kokku</b>		<b>208 520 000</b>	<b>148 759 877</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>214 488 791</b>	<b>154 095 258</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	13	5 450 280	3 334 055
Tuletisinstrumendid	14	8 786 365	7 262 397
Võlad	15	1 842 855	1 384 137
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>16 079 500</b>	<b>11 980 589</b>
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	13	120 029 362	144 322 476
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>120 029 362</b>	<b>144 322 476</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>136 108 862</b>	<b>156 303 065</b>
<b>Omakapital</b>			
Aktsiakapital	16	38 200 020	6 000 000
Ülekurss		23 567 202	0
Registreerimata aktsiakapital		15 495 678	0
Riskimaandamise reserv	14	-8 786 365	-7 262 397
Jaotamata kasum	16	9 903 394	-945 410
<b>Omakapital kokku</b>		<b>78 379 929</b>	<b>-2 207 807</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>214 488 791</b>	<b>154 095 258</b>

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2009	2008
EEK			
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum		17 936 640	2 603 239
Ärikasumi korrigeerimised (kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/ kahjum)	7	-5 988 338	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-164 615	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		484 375	148 103
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>12 268 062</b>	<b>2 751 342</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-38 251 785	-148 759 877
Tütar- ja sidusettevõtete soetus	10,11	-15 520 000	0
Antud laenud	9	-1 170 000	0
Saadud intressid		232 139	42 855
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-54 709 646</b>	<b>-148 717 022</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		23 110 028	175 047 803
Laenude tagasimaksed		-4 417 895	-27 400 008
Makstud intressid		-6 625 599	-2 319 462
Aktsiate emiteerimine	16	29 695 678	6 000 000
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>41 762 212</b>	<b>151 328 333</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-679 372</b>	<b>5 362 653</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>5 335 381</b>	<b>0</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-679 372	5 362 653
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-25 869	-27 272
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>4 630 140</b>	<b>5 335 381</b>

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Aktiikapital	Registreerimata aktiikapital	Ülekurs	Riskimaandamise reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	<b>Kokku</b>
EEK						
<b>Saldo 16.05.2008</b>	<b>6 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
Aruandeaasta koondkahjum	0	0	0	-7 262 397	-945 410	<b>-8 207 807</b>
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>6 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 262 397</b>	<b>-945 410</b>	<b>-2 207 807</b>
Aktsiate emiteerimine	32 200 020	15 495 678	23 567 202	0	0	71 262 900
Aruandeaasta koondkasum	0	0	0	-1 523 968	10 848 804	9 324 836
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>38 200 020</b>	<b>15 495 678</b>	<b>23 567 202</b>	<b>-8 786 365</b>	<b>9 903 394</b>	<b>78 379 929</b>

Omakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisis 16.

## LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

---

EFTEN Kinnisvarafond AS-i 31.12.2009 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 5. märtsil 2010. a. 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 Kinnisvarafond AS on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

### 2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

---

EFTEN Kinnisvarafond AS-i 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.

EFTEN Kinnisvarafond AS-i raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eesti kroonides.

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

---

#### Informatsiooni esitusviisi muudatused

Vastavalt muudatuses Raamatupidamise toimkonna juhendites, mis hakkasid esmakordselt kehtima 2009. aasta raamatupidamise aastaaruannetele, tuleb ettevõttel, kellel esineb selliseid kasumeid ja kahjumeid, mida vastavalt Raamatupidamise toimkonna juhendites ja IFRS-ile ei kajastata kasumiaruandes, esitada lisaks kasumiaruandele ka koondkasumiaruanne. EFTEN Kinnisvarafond AS kajastab intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletisinstrumente otse omakapitalis (vt. lisa 14). 2009. aasta koondkasumiaruanne on esitatud kasumiaruande järel eraldi aruandena.

#### 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 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 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 õiglasest väärtusest 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 tehingukulud. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

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.

## Tütär- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle EFTEN Kinnisvarafond AS-l on kontroll. Tütarettevõtet loetakse EFTEN Kinnisvarafond AS kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle EFTEN Kinnisvarafond AS-l on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütär- ja sidusettevõtetete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringuid sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtte omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalust omandatud sidusettevõtetete varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtetete aktsiad ja osad“ ning osalust omandatud sidusettevõtetete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana real „Finantstulud ja -kulud investeeringutelt sidusettevõttesse“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Nende tütar- ja sidusettevõtetete puhul, mis vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

## Tuletisinstrumentid

EFTEN Kinnisvarafond AS 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.

Ettevõtte fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumendi 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 akumuleerunud summad jagatakse kasumiaruandes perioodidele, mil maandatav objekt mõjutab kasumit või kahjumit. Kasum või kahjum, mis on seotud muutuva intressimääraga laenu maandava instrumendi efektiivse osaga, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Intressikulud“. Kui riskimaandamisinstrument aegub või müüakse, või kui riskimaandamisinstrument ei vasta enam riskimaandamisinstrumentide arvestuse kriteeriumitele, siis sel ajal omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum jääb omakapitali ja kajastatakse siis, kui tulevikutehing on lõpuks kajastatud kasumiaruandes. Kui tulevikutehingu esinemist enam ei oodata, siis omakapitalis kajastatud kumulatiivne kasum või kahjum kajastatakse koheselt kasumiaruandes kirjel „Intressitulud“ või „Intressikulud“.

## Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

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

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m<sup>2</sup> hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdnud 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 juhatase 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 laenu, 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 Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

### **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 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 renditähhtaeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksud jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähhtaaja 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 fondi emissiooni teel.

### **Tulumaks**

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

**4 Müügitulu**

Tegevusalad	2009	2008
EEK		
Üüritulu büroopindadelt	2 452 953	0
Üüritulu kaubanduspindadelt	4 483 048	1 778 387
Üüritulu laopindadelt	8 695 103	2 660 300
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>15 631 104</b>	<b>4 438 687</b>

EFTEN Kinnisvarafond AS kogu müügitulu on saadud Eestis.

**5 Müüdnud teenuste kulu**

Müüdnud teenuste kulu	2009	2008
EEK		
Üüripindade remont ja hooldus	-312 900	0
Vara kindlustus	-71 970	-48 795
Maamaks	-52 251	0
Muud haldustegevuse kulud	-594 293	0
<b>Müüdnud teenuste kulu kokku</b>	<b>-1 031 414</b>	<b>-48 795</b>

**6 Üldhalduskulud**

Üldhalduskulud	2009	2008
EEK		
Valitsemisteenus	-2 558 664	-1 748 719
Auditikulud	-50 000	0
Õigusabi, konsultatsioonid	-16 177	-34 030
Aktsiate hooldustasud	-20 979	-3 750
Muud üldhalduskulud	-4 859	-130
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-2 650 679</b>	<b>-1 786 629</b>

**7 Muud äritulud ja muud ärikulud**

Muud äritulud	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	7 579 556	0
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>7 579 556</b>	<b>0</b>

Muud ärikulud	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-1 591 218	0
Viivised ja trahvid	-709	-24
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-1 591 927</b>	<b>-24</b>

**8 Finantskulud**

Finantskulud	2009	2008
EEK		
Intressikulud, s.h	-7 298 141	-3 555 496
Intressikulud pikaajalistelt laenudelt	-3 828 591	-3 534 659
Intressikulud tuletisinstrumentidelt (-)/ kulu vähendus (+)	-3 469 550	-20 837
Kahjum valuutakursi muutustest	-25 868	-36 008
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-7 324 009</b>	<b>-3 591 504</b>

**9 Nõuded**

	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	155 399	0
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>155 399</b>	<b>0</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Antud laenud <sup>1</sup>	1 170 000	0
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>1 170 000</b>	<b>0</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Intressid	4 034	0
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>4 034</b>	<b>0</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>1 329 433</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> EFTEN Kinnisvarafond AS andis 2009. aastal laenu sidusettevõttele summas 1 170 000 krooni. Laenu tagasimakse toimub lepingujärgselt 2010. aastal ning laen kannab intressi 5% aastas.

**10 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

Pikaajalised finantsinvesteeringud	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Ettemaks tütarettevõtte osade eest	15 500 000	0
Sidusettevõtte osad (lisa 11)	20 000	0
<b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b>	<b>15 520 000</b>	<b>0</b>

EFTEN Kinnisvarafond AS tegi 2009. aasta detsembris ettemaksu Superfarius OÜ osade eest summas 15 500 000 krooni.

Superfarius OÜ arendab Rakvere politsei-ja päästeameti hoonet aadressil Kreuzwaldi 5a, Rakvere. Vastavalt võlaõiguslikule müügilepingule läheb Superfarius OÜ omand EFTEN Kinnisvarafond AS-le üle hoone valmimisel 2010 aasta neljandas kvartalis.

Osa lõplik müügihind on tingimuslik ning sõltub tütarettevõtte poolt sõlmitava üürilepingu tingimustest ning ehitise valmimisest.

**11 Sidusettevõtte osad**

EFTEN Capital AS soetas 2009. aasta detsembris 50% Lepa Keskus OÜ osadest, makstes sidusettevõtte osakapitali 20 000 krooni. Lepa Keskus OÜ on projektettevõtte, kes soetas 2009. aasta lõpul kinnistu Pärnus, aadressil Karja 4 ja Karja 4a eesmärgiga kinnistu lõpuni välja arendada ning üürile anda. Lepa Keskus OÜ omakapitali väärtus oli 2009. aasta lõpu seisuga 40 000 krooni.

**12 Kinnisvarainvesteeringud**

Saldo seisuga 16.05.2008	0
Soetused	148 759 877
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>148 759 877</b>
Soetused	38 251 785
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	5 988 338
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>193 000 000</b>

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

Renditulu kasv aastas	2-5%
Kulude kasv aastas	2-5%
Väljarenditavate pindade vakants	0-15%
Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel	9%

Kõik EFTEN Kinnisvarafond AS kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks. Kinnisvarainvesteeringute üürimisest saadi 2009. aastal tulu 15 631 104 krooni (2008: 4 438 687 krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud ulatusid 1 031 414 kroonini (2008: 48 795 kroonini).

Vastavalt RTJ9 „Rendiarvestus“ reeglitele on EFTEN Kinnisvarafond AS ning üürnike vahel sõlmitud katkestamatud kasutusrendilepingud. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2009	31.12.2008
kuni 1 aasta	20 716 001	13 169 900
2-5 aastat	62 574 554	54 909 632
Üle 5 aasta	54 604 055	68 917 245
<b>Kokku</b>	<b>137 894 610</b>	<b>136 996 777</b>

**13 Laenukohustused**

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	5 450 280	3 334 055
<i>Pangalaenu</i>	<i>5 450 280</i>	<i>3 334 055</i>
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>5 450 280</b>	<b>3 334 055</b>

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>125 479 642</b>	<b>147 656 531</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	5 450 280	3 334 055
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	120 029 362	144 322 476
<i>Pangalaenud</i>	120 029 362	103 522 476
<i>Muud laenud</i>	0	40 800 000

EFTEN Kinnisvarafond AS pangalaenud on nomineeritud eurodes ja sõlmitud ujuva intressimäära baasil. Pangalaenude 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 pangalaenude keskmine kaalutud intressimäär seisuga 31.12.2009 oli 6,0% (31.12.2008: 5,8%). Laenulepingute lõpptähtajad jäävad 2013-2015 aasta vahele.

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Alla 1 aasta	5 450 280	3 334 055
2-5 aastat	69 034 854	46 538 741
rohkem kui 5 aastat	50 994 508	56 983 735
<b>Pangalaenude tagasimaksed kokku</b>	<b>125 479 642</b>	<b>106 856 531</b>

2009. aasta alguses konverteeriti muud laenud summas 40 800 000 krooni mitterahalise sissemaksena aktsiakapitali. Nimetatud tehingu kohta on toodud lisainformatsiooni lisas 12.

#### 14 Tuletisinstrumentid

Seisuga 31.12.2009 oli EFTEN Kinnisvarafond AS-l intressimäära vahetustehinguid pikaajaliste laenu intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 104 419 370 krooni (31.12.2008: 106 856 531 krooni).

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

Seisuga 31.12.2009 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 Ühispaniga noteeringud, mis seisuga 31.12.2009 olid -8 786 365 krooni (31.12.2008: -7 262 397 krooni).



**15 Lühiajalised võlad**

Lühiajalised võlad	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
<b>Võlad tarnijatele</b>	307 593	1 438
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	303 465	146 664
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>303 465</b>	<b>146 664</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Intressivõlad	1 210 395	1 236 035
Muud viitvõlad	21 402	0
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>1 231 797</b>	<b>1 236 035</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>1 842 855</b>	<b>1 384 137</b>

**16 Omakapital****Aktsiakapital**

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 kajastatakse tasutud summad registreerimata aktsiakapitali real omakapitali koosseisus.

EFTEN Kinnisvarafond AS aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.2009 on 38 200 020 krooni (31.12.2008: 6 000 000 krooni). Aktsiakapital koosnes seisuga 31.12.2009 3 820 000 aktsiast (31.12.2008: 600 000 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	2009	2008
EEK		
Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsember	9 903 394	-945 410
Potentsiaalne tulumaksukohustus	2 079 713	-198 536
Dividendidena on võimalik välja maksta	7 823 681	-746 874

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

**17 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;
- Sidusettevõtet Lepa Keskus OÜ;
- EFTEN Capital AS-i.

EFTEN Kinnisvarafond AS ostis EFTEN Capital AS-lt 2009. aastal varavalitsemisteenust summas 2 558 664 krooni (2008: 1 748 719 krooni). EFTEN Kinnisvarafond AS ei ostnud seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2009. ega 2008. aastal muid kaupu ega teenuseid.

EFTEN Kinnisvarafond AS andis 2009. aastal laenu sidusettevõttele summas 1 170 000 krooni. Laen makstakse lepingu kohaselt tagasi 2010. aastal ning kannab intressi 5% aastas.

EFTEN Kinnisvarafond AS sai 2008. aastal üle 10%-lise osalusega aktsionäridelt pikaajalisi allutatud laene kokku 40 800 000 krooni. Laenulepingute järgne intressimäär oli 7% aastas. Seisuga 31.12.2008 moodustas nimetatud laenudelt arvestatud intressikohustus kokku 978 164 krooni. 2009. aasta jaanuaris tasusid aktsionärid nimetatud laenu- ja intressinõudega uute aktsiate emissiooni eest kogusummas 41 567 202 krooni (vt. lisa 16).

Ettevõtte juhatuse ega nõukogu liikmetele 2009. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Ettevõttel ei olnud 2009. aastal töötajaid.

**Kasumi jaotamise ettepanek**

---

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2009	9 903 394
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	542 440
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	9 360 954

---

Viljar Arakas  
Juhatuses liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatuses liige

.märts 2010. a

**JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

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

---

Arti Arakas  
Nõukogu esimees

---

Siive Penu  
Nõukogu liige

---

Olav Miil  
Nõukogu liige

---

Sander Rebane  
Nõukogu liige

---

Jaan Pillesaar  
Nõukogu liige

---

Laire Piik  
Nõukogu liige

---

Viljar Arakas  
Juhatus liige

---

Tõnu Uustalu  
Juhatus liige

.märts 2010. a