

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** EFTEN SPV2 OÜ

**registrikood:** 11936816

**tänava/talu nimi,** A.Lauteri 5

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10114

**telefon:** +372 6559515

**faks:** +372 6181818

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

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

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Sündmused pärast bilansipäeva	10
Lisa 3 Müügitulu	11
Lisa 4 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Muud äritulud	11
Lisa 7 Muud ärikulud	12
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 9 Raha	12
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksud	12
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 12 Laenukohustused	14
Lisa 13 Võlad ja ettemaksud	15
Lisa 14 Muud võlad	15
Lisa 15 Osakapital	15
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

## Tegevusaruanne

EFTEN SPV2 OÜ on 100% EFTEN Kinnisvarafond AS-i tütarettevõtte, mis on asutatud kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ärikinnisvara sektoris. Ettevõtte omab ärihooneid A.Lauteri 5 ja Narva mnt 59 mis on välja üüritud büroohoonetena. 2011. aastal teeniti renditulu 337 697 eurot.

EFTEN SPV2 OÜ-s töötajaid ei ole ja töötasu ei arvestatud. Juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

2012. aastal jätkab EFTEN SPV2 OÜ nimetatud hoonete välja üürimist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu	337 697	16 046	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-37 413	-1 410	4
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>300 284</b>	<b>14 636</b>	
Turustuskulud	-2 557	0	
Üldhalduskulud	-34 600	-978	5
Muud äritulud	114 621	0	6
Muud ärikulud	-52	-151 295	7
<b>Äriksaum (kahjum)</b>	<b>377 696</b>	<b>-137 637</b>	
Finantstulud ja -kulud	-98 510	-6 796	8
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>279 186</b>	<b>-144 433</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>279 186</b>	<b>-144 433</b>	

## Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	187 961	81 901	9
Nõuded ja ettemaksud	22 952	19 256	10
<b>Kokku käibevara</b>	<b>210 913</b>	<b>101 157</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 013 262	3 851 776	11
<b>Kokku põhivara</b>	<b>4 013 262</b>	<b>3 851 776</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>4 224 175</b>	<b>3 952 933</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	255 663	2 528 089	12
Võlad ja ettemaksud	31 242	17 128	13,14
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>286 905</b>	<b>2 545 217</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 255 411	0	12
Võlad ja ettemaksud	10 670	15 713	14
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>2 266 081</b>	<b>15 713</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>2 552 986</b>	<b>2 560 930</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	15
Ülekurss	1 533 240	1 533 240	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-144 433	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	279 186	-144 433	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 671 189</b>	<b>1 392 003</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>4 224 175</b>	<b>3 952 933</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	377 696	-137 637	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-121 292	151 295	5,11
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-121 292</b>	<b>151 295</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 810	-19 256	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 227	26 040	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>267 441</b>	<b>20 442</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-47 695	-4 003 071	11
Laekunud intressid	55	5	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-47 640</b>	<b>-4 003 066</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	2 427 000	2 528 089	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 438 124	0	
Makstud intressid	-102 617	0	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	1 533 880	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-113 741</b>	<b>4 061 969</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>106 060</b>	<b>79 345</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	81 901	2 556	9
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>106 060</b>	<b>79 345</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	187 961	81 901	9

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>05.05.2010</b>	2 556	0	0	2 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-144 433	-144 433
Emiteeritud osakapital	640	1 533 240		1 533 880
<b>31.12.2010</b>	3 196	1 533 240	-144 433	1 392 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	279 186	279 186
<b>31.12.2011</b>	3 196	1 533 240	134 753	1 671 189

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 15.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN SPV2 OÜ-i raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti Heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses). Eesti Hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

### 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 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 Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

### 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 väärtpaperite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaperite 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 kulude real. 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 vähenemise tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse vähenemise 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 vähenemisest 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 finantstulude ja -kulude real.

### 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 nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistevõimega 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 lunastustähtjani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtjast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtjaga hoitud raha ning rahaturufondi osakud.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna.

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 abi või ettevõtte siseseid eksperte. Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. 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 varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

### Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 01. Jaanuarist 2010 on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapiali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### **Tulud**

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

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditajal tuluna lineaarselt. Kommunaaftenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaaftenuste kuludega.

Finantstulud

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

### **Kohustuslik reservkapital**

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte 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 akumulatsioonidest kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

## **Lisa 2 Sündmused pärast bilansipäeva**

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

## Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	337 697	16 046
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>337 697</b>	<b>16 046</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>337 697</b>	<b>16 046</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	337 697	16 046
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>337 697</b>	<b>16 046</b>

## Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 285	0
Haldustegevuse kulud	-25 128	-1 410
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>-37 413</b>	<b>-1 410</b>

## Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010
Mitmesugused bürookulud	-94	-19
Muud	-772	0
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-10 558	0
Juhtimisteenus	-30 677	-959
Edukustasu muutus	7 501	0
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>-34 600</b>	<b>-978</b>

## Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	113 791	0
Muud	830	0
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>114 621</b>	<b>0</b>

## Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	151 295
Trahvid, viivised ja hüvitised	-52	0
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-52</b>	<b>151 295</b>

## Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010
Intressitulud	60	5
Intressikulud	-98 570	-6 801
Intressikulu laenuidelt	-98 570	-6 801
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-98 510</b>	<b>-6 796</b>

## Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	187 961	17 989
Tähtajalised hoiused	0	63 912
<b>Kokku raha</b>	<b>187 961</b>	<b>81 901</b>

## Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	15 084	19 256
Ostjatelt laekumata arved	15 856	19 256
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-772	0
Muud nõuded	7 506	0
Intressinõuded	5	0
Muud nõuded	7 501	0
Ettemaksed	362	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>22 952</b>	<b>19 256</b>

Bilansipäeva seisuga on ettevõttel tekkinud edukustasu nõue summas 7 501 eurot. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügihinna ja soetusväärtuse vahelt 20% investeeringuobjekti müügist.

## Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>05.05.2010</b>	0
Ostud ja parendused	4 003 071
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-151 295
<b>31.12.2010</b>	3 851 776
Ostud ja parendused	47 695
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	113 791
<b>31.12.2011</b>	4 013 262

	2011	05.05.2010 - 31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	33 697	16 046
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 413	1 410

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2011.aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 4 013 262 eurot.

## Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	124 261	124 261		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>124 261</b>	<b>124 261</b>		
Lühiajalised võlakirjad				
Muud lühiajalised laenud	131 402	131 402		
<b>Lühiajalised võlakirjad kokku</b>	<b>131 402</b>	<b>131 402</b>		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	2 255 411	0	2 255 411	0
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>2 255 411</b>	<b>0</b>	<b>2 255 411</b>	<b>0</b>
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>2 511 074</b>	<b>255 663</b>	<b>2 255 411</b>	<b>0</b>
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Muud lühiajalised laenud	2 528 089	2 528 089	0	0
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	<b>2 528 089</b>	<b>2 528 089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>2 528 089</b>	<b>2 528 089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Muud varad	4 013 262	0
<b>Kokku</b>	<b>4 013 262</b>	<b>0</b>

Muud lühiajalised laenud seisuga 31.12.2011 sisaldavad:

- emaeetvõttelt saadud laenu summas 131 402 eurot (31.12.2010:131 402 eurot). Emaettevõttelt saadud laenu intressimäär on 5% aastas. Seotud osapooltelt saadud laenu tagastati 2011.aastal 2 396 687 eurot. Vaata seotud osapoolte kohta ka lisa 17.

Ettevõtte sai 2011.aastal on kaks pangalaenu summas 2 427 000 eurot intressimääradega EURIBOR+1,95%, tagasimakse tähtaegadega 06.09.2016. Laenukohustuste tagatiseks on panditud kinnistud A.Lauteri 5,Tallinn ja Narva mnt 59,Tallinn.

## Lisa 13 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	17 863	2 842
Maksuvõlad	2 970	2 736
Muud võlad	8 707	11 551
Intressivõlad	8 646	6 801
Muud viitvõlad	61	4 750
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>29 540</b>	<b>17 129</b>

Intressivõlad sisaldavad seotud osapoolte intresse summas 7 390 eurot. Vaata lisa 17.

## Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	12 372	1 702	10 670	0
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>12 372</b>	<b>1 702</b>	<b>10 670</b>	<b>0</b>

Muud võlad seisuga 31.12.2011 sisaldavad rentnike poolt tasutud tagatisrahasid summas 10 670 eurot. Tagatisrahad kuuluvad tagastamisele rendilepingu lõppedes.

## Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 oli 134 753 eurot (31.12.2010: võrdlusandmed puuduvad). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena, on seisuga 31.12.2011 28 298 eurot. Seega on seisuga 31.12.2011 võimalik dividendidena välja maksta 106 455 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõhlikku kasumit seisuga 31.12.2011

## Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Tingimuslikud varad</b>		
Edukustasu	7 501	0
<b>Kokku tingimuslikud varad</b>	<b>7 501</b>	<b>0</b>

Ettevõttel lasub edukustasu nõue kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügihinna ja soetusväärtuse vahelt 20% investeeringuobjekti müügil. Bilansipäeval on ettevõttel tekkinud edukustasu nõue summas 7 501 eurot. Vaata lisa 10.

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	138 792	0	133 282
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	763	0	0	2 402 758

	2011		05.05.2010 - 31.12.2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	30 678	0	959	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 494	0	0

Emaettevõttelt saadud laen kannab intressi 5% aastas. Laen on tagatiseta ning saadud laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2010. Laen tagastati 11.01.2012.



## Aruande digitaalallkirjad

EFTEN SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	23.02.2012
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	23.02.2012

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN SPV2 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN SPV2 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN SPV2 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeauditori number 542

23. veebruar 2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	23.02.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	23.02.2012

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-144 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	279 186
<b>Kokku</b>	<b>134 753</b>
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	320
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 433
<b>Kokku</b>	<b>134 753</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	337697	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	A.Lauteri 5, Tallinn, Harju maakond, Eesti	3195 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	info@efTEN.ee
Veebilehe aadress	www.efTEN.ee