

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 05.05.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**ärinimi või sihtasutuse nimi:** EfTEN SPV2 OÜ**registrikood: 11936816**

tänava/talu nimi, Tartu mnt. 43 / F.R. Kreutzwaldi 24
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10128

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6559 515

faks: +372 6181 818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud ärikulud	12
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 7 Raha	12
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Laenukohustused	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Muud võlad	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

EFTEN SPV2 OÜ on 100% EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtte, mis on asutatud kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ärikinnisvara sektoris. 2010. aasta detsembris investeeris EFTEN Kinnisvarafond läbi EFTEN SPV2 kahte ärihoonesse kokku 63 miljonit krooni (3 994 478 eurot). Nimetatud ärihooned asuvad Tallinnas aadressil Lauteri 5 ja Narva mnt 59 ning on kasutuses büroohoonetena.

Personal

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

2011. aastal jätkab EFTEN SPV2 nimetatud hoonete välja üürimist.

Finantsnäitajad:	
(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2010
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,4
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	0,5
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	-9,0
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	-0,07
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,01
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	-0,2

Viljar Arakas

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(kroonides)

	05.05.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu	251 070	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-22 061	3
Brutokasum (-kahjum)	229 009	
Üldhalduskulud	-15 310	4
Muud ärikskulud	-2 367 247	5
Ärikskasum (-kahjum)	-2 153 548	
Finantstulud ja -kulud	-106 330	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 259 878	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 259 878	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	05.05.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 281 472	40 000	7
Nõuded ja ettemaksed	301 284	0	8
Kokku käibevara	1 582 756	40 000	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	60 267 202	0	9
Kokku põhivara	60 267 202	0	
Kokku varad	61 849 958	40 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	39 556 000	0	10
Võlad ja ettemaksed	267 996	0	11
Kokku lühiajalised kohustused	39 823 996	0	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	245 840	0	12
Kokku pikaajalised kohustused	245 840	0	
Kokku kohustused	40 069 836	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	40 000	13
Ülekurss	23 990 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 259 878	0	
Kokku omakapital	21 780 122	40 000	
Kokku kohustused ja omakapital	61 849 958	40 000	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	05.05.2010 - 31.12.2010	05.05.2010 - 05.05.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 153 548		
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 367 247		9
Kokku korrigeerimised	2 367 247		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-301 284	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	407 430	0	
Kokku rahavood äritegevusest	319 845	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-62 634 450	0	9
Laekunud intressid	77	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-62 634 373	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	39 556 000	0	10
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	24 000 000	40 000	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	63 556 000	40 000	
Kokku rahavood	1 241 472	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 000	0	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 241 472	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 281 472	40 000	7

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	40 000			40 000
05.05.2010	40 000			40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-2 259 878	-2 259 878
Emiteeritud osakapital	10 000	23 990 000		24 000 000
31.12.2010	50 000	23 990 000	-2 259 878	21 780 122

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 13.

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 õiglases 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 Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja vöörandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse

kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on üks hindamistehnikaid diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad

mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel 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.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulud. 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 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 müügi valmis 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.

Õiglases 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 nüüdiseväärtust, 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.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast 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 tähtajaga hoiustatud 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 kasutuseesmäärke. 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. Õiglane 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 õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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 omakapijali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega 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 usaldusväärsest 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 renditähajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste 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 akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Lisa 2 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
	05.05.2010 - 31.12.2010
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	251 070
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	251 070
Kokku müügitulu	251 070
Müügitulu tegevusalade lõikes	
	05.05.2010 - 31.12.2010
Renditulu	251 070
Kokku müügitulu	251 070

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	05.05.2010 - 31.12.2010
Muud	-22 061
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-22 061

Lisa 4 Üldhalduskulud

(kroonides)

	05.05.2010 - 31.12.2010
Mitmesugused bürookulud	-15 310
Kokku üldhalduskulud	-15 310

Lisa 5 Muud ärikulud

(kroonides)

	05.05.2010 - 31.12.2010	05.05.2010 - 05.05.2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 367 247	0
Kokku muud ärikulud	2 367 247	0

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	05.05.2010 - 31.12.2010
Intressitulud	77
Intressikulud	-106 407
Intressikulu laenudelt	-106 407
Kokku finantstulud ja -kulud	-106 330

Lisa 7 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	05.05.2010
Arvelduskontod	281 472	40 000
Tähtajalised hoiused	1 000 000	0
Kokku raha	1 281 472	40 000

Tähtajalised hoiused seisuga 31.12.2010 koosneb tähtajalisest hoiusest, tähtajaga 31.01.2011

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	05.05.2010
Nõuded ostjate vastu	301 284	0
Ostjatelt laekumata arved	301 284	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	301 284	0

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
05.05.2010		0
Ostud ja parendused		62 634 450
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-2 367 248
31.12.2010		60 267 202
	05.05.2010 - 31.12.2010	05.05.2010 - 05.05.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	251 070	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 061	0

Õiglase väärtuse määras juhtkond ja kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2,5%
 - kulude kasv aastas: 2,0%
 - väljarenditavate pindade vakants: 0% aastas
- Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7-8%

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Muud lühiajalised laenud	39 556 000	39 556 000		
Muud laenukohustused kokku	39 556 000	39 556 000		
Laenukohustused kokku	39 556 000	39 556 000		

Kõik ettevõtte laenukohustused on fikseeritud Eesti kroonides.

Muud lühiajalised laenud seisuga 31.12.2010 sisaldavad:

- emaeetvõttelt saadud laenu summas 2 056 000 krooni. Vaata seotud osapoolte kohta ka lisa 15;

- teistelt seotud osapooltelt saadud laenu summas 37 500 000 krooni, intressimääraga 3,8% ja tagastus tähtajaga 30.06.2011.

Laenu garanteerib emaeetvõtte. Laen on kavas refinantseerida suvel 2011. Ettevõtte on bilansipäeval siduv pakkumine.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	05.05.2010
Võlad tarnijatele	44 473	0
Maksuvõlad	42 802	0
Muud võlad	180 721	0
Intressivõlad	106 407	0
Muud viitvõlad	74 314	0
Kokku võlad ja ettemaksed	267 996	0

Muud võlad seisuga 31.12.2010 sisaldavad:

- rentnike poolt tasutud tagatisrahasid summas 74 314 krooni. Vaata lisa 12.

- seotud osapoolte intresse summas 106 407 krooni. Vaata lisa 15.

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	05.05.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	0	0		
Kokku muud võlad	0	0		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	320 154	74 314	245 840	
Kokku muud võlad	320 154	74 314	245 840	

Muud pikaajalised võlad seisuga 31.12.2010 sisaldavad rentnike poolt tasutud tagatisrahasid summas 245 840 krooni. Vaata lisa 10. Tagatisrahad kuuluvad tagastamisele rendilepingu lõppedes.

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	05.05.2010
Osakapital	50 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Suurendati osakapitali 10 000 krooni võrra osa nimiväärtuse suurendamise teel. Ülekursi suurus on 23 990 000 krooni.		

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõttel lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügihinna ja soetusväärtuse vahelt 20% investeeringuobjekti müügil. Bilansipäeval ei ole ettevõttel edukustasu kohustust tekkinud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		05.05.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 085 407	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 595 000	0	0

	05.05.2010 - 31.12.2010		05.05.2010 - 05.05.2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	15 000	0	0	0

Emaettevõttelt saadud laenu kantav intressi 5% aastas. Laenu on tagatiseta ning saadud laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2010.

Aruande digitaalallkirjad

EFTEN SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 05.05.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	23.02.2011
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	23.02.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN SPV2 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud EfTEN SPV2 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN SPV2 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitor nr.410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa nr. 72 (1.03.2007)

Kitsas 8, 51003 Tartu

23. veebruar 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN SPV2 OÜ (registrikood: 11936816) 05.05.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	23.02.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 259 878
Kokku	-2 259 878
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 259 878
Kokku	-2 259 878

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	251070	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EFTEN Kinnisvarafond AS	11505393	Tartu mnt 43/F.R.Kreutzwaldi 24, Tallinn, Harju maakond, Eesti	50000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@eften.ee