

EUROIMMOBILIARE AS

KONSOLIDEERITUD 2009. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2009

Majandusaasta lõpp
31.12.2009

Äriregistri kood:

10221245

Aadress:

Tatari 18-20 Tallinn 10116

Telefon:

+372 6217396

Fax:

+372 6217395

Põhitegevusala:

investeermistevus

Tegevjuht:

Massimo Guerrini

Audiitor:

Irina Somova

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Jari' or similar, located in the bottom right corner of the page.

SISUKORD

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Lisa konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2. Raha	14
Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5. Muud nõuded	14
Lisa 6. Maksud	15
Lisa 7. Müügiototel põhivara	15
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 9. Sidus- ja tütarettevõtted	16
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11. Materiaalne põhivara	17
Lisa 12. Kapitalirendiga soetatud varad	18
Lisa 13. Laenukohustused	18
Lisa 14. Muud võlad	19
Lisa 15. Aktsiakapital	19
Lisa 16. Müügitulu ja põllumajanduslik toodang	19
Lisa 17. Muud äritulud ja muud ärikulud	20
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud investeeringuult sidusettevõttesse	20
Lisa 19. Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	20
Lisa 20. Laenude tagatised ja panditud varad	20
Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 22. Bilansipäevajärgsed sündmused	21
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	22
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne	24
Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Juhatuse ja nõukogu allkirjad konsolideeritud majandusaasta aruandele	26
Kasumi jaotamise ettepanek	27
Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	28

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Euroimmobiliare AS on loodud 1997.a.

Euroimmobiliare AS-i põhitegevusalaks on investeerimistegevus omavahendite arvelt ja kinnisvaratehingud. Euroimmobiliare AS koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuuluvad peale emaettevõtte Eestis asuvad kolm tütarettevõtet (Mullamäe OÜ, Camillus Trading OÜ ja Inteser OÜ) ning üks sidusettevõte Heartsong OÜ. Grupi ettevõtted tegelesid peamiselt investeeringuga kinnisvarasse ja aktsiatesse ning põllumajandusega.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu	1 164 703	1 054 765
Käibe kasv %	10,42%	-38,00%
Puhaskasum/kahjum	174 252	-5 594 218
Puhasrentaablus %	15%	0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,20	2,30
ROA	0,89%	-28,58%
ROE	1,42%	-46,14%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

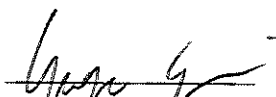
- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 - müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 - puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100



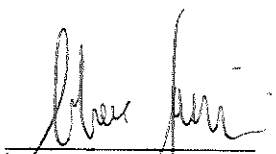
**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD 2009.a.
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Kaesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 28 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.

Juhatuse liige
/ Giorgia Guerrini /

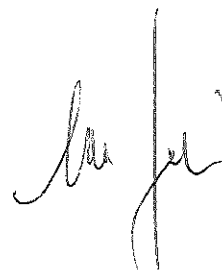
17. SEPTEMBER 2010

Juhatuse liige
/ Massimo Guerrini /

17. SEPTEMBER 2010

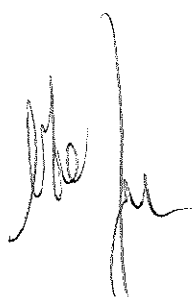
KONSOLIDEERITUD BILANSS
(EEK)

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	521 977	270 784
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	190 982	616 961
Nõuded ostjate vastu	4	114 920	332 401
Muud nõuded	5,6	51 894	1 056 708
Müügiootel põhivara	7	63 559	63 559
Käibevara kokku		943 332	2 340 413
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8,9	5 525 530	4 450 823
Kinnisvarainvesteeringud	10	11 282 000	9 485 000
Materiaalne põhivara	11,12	1 798 686	3 299 587
Immateriaalne põhivara		5 900	0
Põhivara kokku		18 612 116	17 235 410
VARAD KOKKU		19 555 448	19 575 823
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13,20,21	748 856	866 731
Võlad tarnijatele		3 311	94 683
Ettemaksed ostjatelt		14 200	0
Maksuvõlad	6	5 651	28 907
Muud võlad	14	16 613	16 790
Lühiajalised kohustused kokku		788 631	1 007 111
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	13,21	6 452 579	6 441 926
Pikaajalised kohustused kokku		6 452 579	6 441 926
KOHUSTUSED KOKKU		7 241 210	7 449 037
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	15	9 000 000	9 000 000
Vähemusosalus		14 937	0
Kohustuslik reservkapital		325 000	325 000
Eelmise perioodi jaotamata kasum		2 801 786	8 396 004
Aruandeaasta puhaskasum (+) / kahjum (-)		172 515	-5 594 218
OMAKAPITAL KOKKU		12 314 238	12 126 786
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		19 555 448	19 575 823



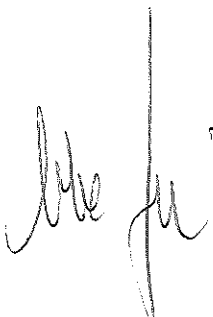
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
 (EEK)

	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Müügitulu	16	1 164 703	992 215
Aruandeaastal toodetud põllumajanduslik toodang	16	0	62 550
Muud äritulud	17	448 843	7 757
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-594 634	-243 240
Mitmesugused tegevuskulud		-381 800	-1 116 414
Tööjõukulud			
Töötasukulud		0	-16 967
Sotsiaalmaks		0	-5 650
Tööjõukulud kokku		0	-22 617
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	-111 724	15 771
Muud ärikulud	17	-257 796	-4 243 099
Ärikasum (-kahjum)		267 592	-4 547 077
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete osadelt	18	117 424	-308 270
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	19	-310 782	-611 475
Intressikulud		100 936	-258 039
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest		-1 020	28
Muud finantstulud-ja -kulud		102	130 615
Finantstulud ja -kulud kokku		-93 340	-1 047 141
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		174 252	-5 594 218
Tulumaks		0	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		174 252	-5 594 218
sh vähemusosalus		1 737	0



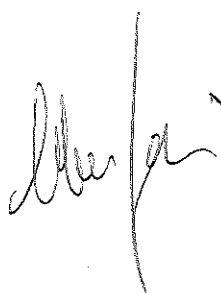
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
(EEK)

	31.12.2009	31.12.2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	267 592	-4 547 077
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja allahindlus	111 724	-15 771
Kasum/Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	0	2 802 000
Kasum/Kahjum materiaalse põhivara ümberhindlusest	0	681 880
Kasum/Kahjum finantsinvesteeringute ümberhindlusest	-19 513	919 745
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 275 158	805 125
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	582 251	-162 519
Makstud intressid	-190 898	-258 039
Saadud intressid	9 917	115 824
Rahavood äritegevusest kokku	3 036 231	341 168
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse kinnis- ja põhivara soetus	-413 723	0
Finantsinvesteeringute soetus	-2 149 605	-2 538 077
Finantsinvesteeringute müük	785 655	1 331 546
Antud laenud	-772 385	-549 302
Antud laenude tagasimaksed	248 470	1 380 799
Saadud dividendid	0	14 791
Rahavood investeerimisest kokku	-2 301 588	-360 243
Rahavood finantseerimisest		
Saadud laenud	978 473	950 820
Saadud laenude tagasimaksed	-1 381 220	-936 644
Kapitalirendi põhimaksete tagastamised	-116 832	-159 953
Muud laekumised finantseerimistegevusest	37 149	0
Rahavood finantseerimisest kokku	-482 430	-145 777
Raha ja raha ekvivalentide muutus	252 213	-164 852
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	270 784	435 608
Muutus	252 213	-164 852
Valuutakursi muutuse mõju	-1 020	28
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	521 977	270 784



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(EEK)

	2009	2008
Aktiikapitali nimiväärtuses perioodi alguses	9 000 000	9 000 000
Aktiikapitali nimiväärtuses perioodi lõpus	9 000 000	9 000 000
Kohustuslik reservkapital perioodi alguses	325 000	325 000
Kohustuslik reservkapital perioodi lõpus	325 000	325 000
Jaotamata kasum perioodi alguses	2 801 786	8 396 004
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	174 252	-5 594 218
Jaotamata kasum perioodi lõpus	2 976 038	2 801 786
Vähemusosalus (aruandeperioodi koondkasum)	1 737	0
Vähemusosalus (omakapitali kokku)	14 937	0
Emaettevõtte omanikule kuuluv omakapital (kokku)	12 299 301	12 126 786
Omakapital kokku perioodi lõpus	12 314 238	12 126 786



LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

AS-i Euroimmobiliare (edaspidi ka "emaettevõtte"), tema tütar-ettevõtted (Mullamäe OÜ, Camillus Trading OÜ ja Inteser OÜ) ja sidusettevõtte Heartsong OÜ (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid, kinnisvarainvesteeringuid ja bioloogilisi varasid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamiselused.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS-i Euroimmobiliare ning selle tütar- ja sidusettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütar- ja sidusettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole. Tütar-ettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar-ettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus-ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Investeering sidusettevõtetesse

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Kontsernile kuuluv osa sidusettevõtte majandustulemusest kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kui sidusettevõttel on olnud tehinguid, mille mõju kajastatakse otse omakapitalis, siis kajastab kontsern oma osa nendest tehingutest samuti otse omakapitalis.

Sidusettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Sidusettevõtete ja kontserni ettevõtete omavahelistelt tehingutelt tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele sidusettevõttes.



Juhul, kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti allahindlusena. Erandiks on olukord, kui kontserni ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Investeering tütar- ja sidusettevõtetele emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtiv Eesti Panga valuutakurss. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursi alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

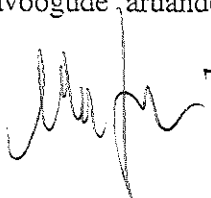
Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga



soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast alget arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud - kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) - kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikul valuutakursil. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

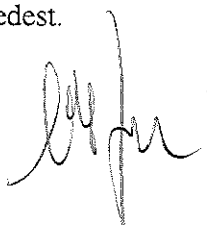
Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga samaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.



Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi või juhatuse hinnangud. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 20 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

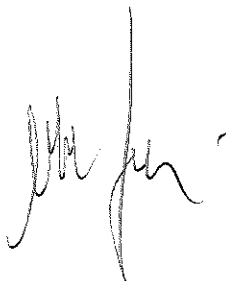
Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	2-15 %
Masinad ja seadmed	8-40 %
Transpordivahendid	15-25 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhul, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel kontserniväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".



Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglasest väärtusest ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Ettevõtte tulu maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt tulumaksumäär on 21/79-ni.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilukkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 18.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist, osahingu puhul: osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali (osahingu puhul: osakapitali) suurendamiseks.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

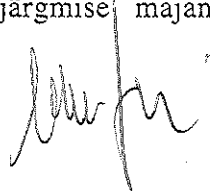
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise



aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2. Raha

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	390 352	213 500
Pangakontod	131 625	57 284
Raha kokku	521 977	270 784

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

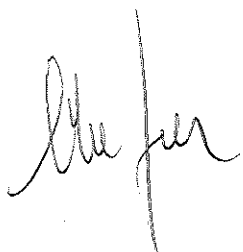
	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid õiglasel väärtuses	190 982	616 961
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	190 982	616 961

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	114 920	332 401
Nõuded ostjate vastu kokku	114 920	332 401
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-3 192
Laekunud perioodi jooksul	0	3 192
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpus	0	0

Lisa 5. Muud nõuded

	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised laenud	0	1 296 727
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-349 000
Intressid	0	187 544
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	0	-79 173
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 6)	33 281	610
Ettemaksed tarnijatele	1 337	0
Tulevaste perioodide kulud	773	0
Muud nõuded	16 503	0
Muud nõuded kokku	51 894	1 056 708



Lisa 6. Maksud

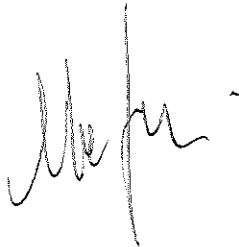
Maksuliik	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 611	0	0	0
Käibemaks	20 053	0	0	0
Sotsiaalmaks	0	0	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	0	0	0
Kogumispension	0	0	0	0
Maamaks	0	301	0	0
Kinnipeetud tulumaks	0	0	0	0
Maksuintressid	0	5 350	0	0
Maksude saldo	9 617	0	610	28 907
Kokku (Lisa 5)	33 281	5 651	610	28 907

Lisa 7. Müügiotel põhivara

	Bilansilises jääkmaksumuses	Õiglases väärtuses	Kokku
Saldo 31.12.2006	0	0	0
Ümberklassifitseeritud 2007:			
Hooned ja ehitised	885 633	0	885 633
Sõiduautod	0	5 932	5 932
Masinad ja seadmed	1 364 114	166 610	1 530 724
Saldo 31.12.2007	2 249 747	172 542	2 422 289
Müüdnud 2008.a.	0	-172 542	-172 542
Mahakantud 2009.a. varastatud vara	-254 237	0	-254 237
Ümberklassifitseeritud väikevahenditesse	-4 226	0	-4 226
Ümberhindlus õiglase väärtuseni	-498 698	0	-498 698
Ümberklassifitseeritud põhivarasse	-1 429 027	0	-1 429 027
Saldo 31.12.2008	63 559	0	63 559
Saldo 31.12.2009	63 559	0	63 559

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2009	31.12.2008
Sidusettevõtte osad (Lisa 9)	3 732 349	3 614 925
Sidusettevõttele antud laen (Lisa 21)	1 745 481	798 198
Muud aktsiad	47 700	37 700
Muud pikaajalised antud laenud	0	68 064
Ebatõenäoliselt laekunud nõue	0	-68 064
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	5 525 530	4 450 823



Lisa 9. Sidus- ja tütarettevõtted

Euroimmobiliare AS-i tütar- ja sidusettevõteteks oli 2009. aastatel:

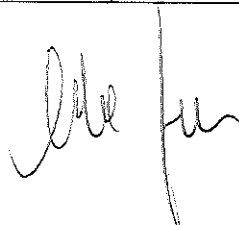
Nimi	Asu-koht	Osalus 31. dets.		Kontserni osa omakapitalist 31. dets.	
		2008	2009	2008	2009
Tütarettevõtted					
Mullamäe OÜ	Eesti	100%	100%	793 419	608 815
Camillus Trading OÜ	Eesti	100%	100%	1 574 994	1 599 863
Inteser OÜ	Eesti	0%	67%	0	30 328
Sidusettevõtte					
Heartsong OÜ	Eesti	33,7%	33,7%	3 614 925	3 732 349

Mullamäe OÜ põhitegevuseks on põllumajandustegevus ja kinnisvarainvesteeringud. Camillus Trading OÜ põhitegevuseks on finantsinvesteeringud. Inteser OÜ põhitegevuseks on köögivilja- (sh kõrvitsaliste), juurvilja- ja mugulviljakasvatuse, k.a seenekasvatuse. Heartsong OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud. 2009. aastal oli omandatud ettevõtte Inteseri OÜ 67% osaluse.

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

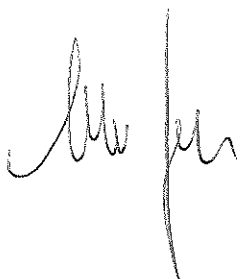
Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud vastavalt RTJ 6 nõuetele õiglasest väärtusest. 2008.a. õiglase väärtuse leidmiseks juhatus kasutas Maa-ameti poolt avalikustatud andmeid keskmise tehingute hinna kohta perioodil 2008-2009.a. (Mullamäe OÜ maad), kinnisvarabüroost Uus Maa 2009.a. alguses tellitud korterite hindamisaktid (Euroimmobiliare AS-i korterid) ja juhatuse hinnanguid (Mullamäe OÜ korter ja Euroimmobiliare AS-i maad, Euroimmobiliare AS-i korterid).

	Maad	Ehitised	Ehitised liisingus	Kokku
Bilansiline väärtus 31.12.2005	3 621 415	890 000	2 700 000	7 211 415
Soetamine 2006.a.	0	2 855 487	0	2 855 487
Ümberklassifitseerimine põhivarast 2006	0	2 000 000	0	2 000 000
Müük 2006.a. müügihinnas	0	-1 600 000	-3 200 000	-4 800 000
Brutokasum müügist	0	228 706	500 000	728 706
Ümberhindlus õiglasest väärtusesse	2 845 585	2 868 865	0	5 714 450
Bilansiline väärtus 31.12.2006	6 467 000	7 243 058	0	13 710 058
Müük 2007.a. müügihinnas	0	-1 478 604	0	-1 478 604
Brutokasum müügist	0	55 546	0	55 546
Bilansiline väärtus 31.12.2007	6 467 000	5 820 000	0	12 287 000
Ümberhindlus õiglasest väärtusesse	-617 000	-2 185 000	0	-2 802 000
Bilansiline väärtus 31.12.2008	5 850 000	3 635 000	0	9 485 000
Ümberklassifitseerimine põhivarast 2009	0	1 797 000	0	1 797 000
Bilansiline väärtus 31.12.2009	5 850 000	5 432 000	0	11 282 000



Lisa 11. Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Bioloogi- lised varad	Kokku
Õiglane väärtus 31.12.2006	0	0	0	0	2 000 000	2 000 000
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	1 606 541	2 980 897	329 124	0	4 916 562
Soetamine	0	1 838 270	0	0	0	1 838 270
Mahakandmine	0	0	-15 763	-162 138	0	-177 901
Bioloogilise vara jääkide muutus	0	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Ümberklassifitseerimine						
"Müügiotel varaks"	0	-965 931	-2 663 715	0	0	-3 629 646
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	2 478 880	301 419	166 986	0	2 947 285
Ümberklassifitseerimine						
"muugiotel varalt" (Lisa 7)	0	837 000	592 027	0	0	1 429 027
Ümberhindlus õiglasesse väärtusesse	0	-681 880	0	0	0	-681 880
Mahakandmine	0	0	0	-166 986	0	-166 986
Õiglasest väärtuses 31.12.2008	0	2 634 000	0	0	0	2 634 000
Soetusmaksumus 31.12.2008	0	0	893 446	0	0	580 161
Soetamine	400 000	0	7 823	0	0	407 823
Ümberklassifitseerimine						
"Kinnisvarainvesteeringudeks" (Lisa 10)	0	-1 797 000	0	0	0	-1 797 000
Soetusmaksumus 31.12.2009	400 000	837 000	901 269	0	0	2 138 269
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-36 700	-844 696	-161 422	0	-1 042 818
Arvestatud kulum 2007.a.	0	-89 475	-276 883	-33 397	0	-399 755
Ümberklassifitseeritud põhivara kulum	0	80 297	904 228	0	0	984 525
Mahakantud põhivara kulum	0	0	0	47 432	0	47 432
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-45 878	-217 351	-147 387	0	-410 616
Arvestatud kulum 2008	0	45 878	-10 508	-19 599	0	15 771
Mahakantud põhivara kulum	0	0	0	166 986	0	166 986
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	0	-227 859	0	0	-227 859
Arvestatud kulum 2009	0	-41 850	-69 874		0	-111 724
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	0	-41 850	-297 733	0	0	-339 583
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	1 569 841	2 136 201	167 702	2 000 000	5 873 744
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	2 433 002	84 068	19 599	0	2 536 669
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	2 634 000	665 587	0	0	3 299 587
Jääkmaksumus 31.12.2009	400 000	795 150	603 536	0	0	1 798 686



Lisa 12. Kapitalirendiga soetatud varad

Kontsern rendib kapitalirenditingimustel põllumajandustehnikat. 2007.a. kapitalirendiga soetatud põhivara oli seoses karja müügiga ümberklassifitseeritud "Müügiotel varaks". 31.12.2008 juhatuse otsusega kapitalirendiga soetatud vara on kajastatud põhivarana.

Keskmine liisinguintress on 8% aastas. Alusvaluuta on EEK.

Lühi-ja pikaajaised kapitalirendikohustused on näidatud Lisas 13.

Põllumajandustehnika	31.12.2009	31.12.2008
Soetusmaksumus	0	0
Bilansiline väärtus	262 645	428 027
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	262 645	428 027

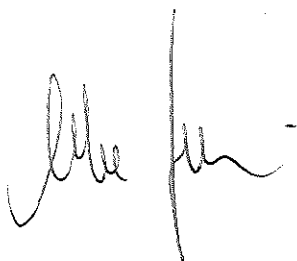
Lisa 13. Laenukohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2008:

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intress	Tähtaeg
Hüpoteek	4 000	56 000	60 000	5%	2023-2025.a.
Pangalaenu (Lisa 20)	643 629	2 130 000	2 773 629	EURIBOR+5,5	2012.a.
Kapitalirendikohustused	165 382	262 645	428 027	EURIBOR+2,6	2011.a.
Muud laenu	53 720	2 710 056	2 763 776	0%	määramata
Laenu otseinvesteeri- ja poolt (Lisa 21)	0	1 283 225	1 283 225	0%	määramata
Kokku	866 731	6 441 926	7 308 657		

Võlakohustused seisuga 31.12.2009:

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intress	Tähtaeg
Hüpoteek	0	52 000	52 000	5%	2023-2025.a.
Pangalaenu (Lisa 20)	574 060	1 328 862	1 902 922	EURIBOR+5,5%	2012.a.
Kapitalirendikohustused	174 796	87 849	262 645	EURIBOR+2,6%	2011.a.
Muud laenu	0	1 217 196	1 217 196	0%	määramata
Laenu otseinvesteeri- ja poolt (Lisa 21)	0	3 766 672	3 766 672	0%	määramata
Kokku	748 856	6 452 579	7 201 435		



Lisa 14. Muud võlad

	31.12.2009	31.12.2008
Intressid	0	7 034
Viitvõlad töövõtjatele	0	0
Muud viitvõlad	16 613	0
Tuleviku maksud	0	0
Maksuintressid	0	4 256
Ettemakstud tulud	0	5 500
Viitvõlad kokku	16 613	16 790

Lisa 15. Aktsiakapital

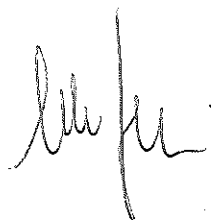
	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	9 000 000	9 000 000
Aktsiate arv (tk)	9 000	9 000
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Kontsemi vaba omakapital seisuga 31.12.2009 moodustas 2 976 038 (2008: 2 801 786) krooni. Bilansipaeva seisuga on võimalik dividendidena välja maksta 2 351 070 (2008: 2 213 411) krooni ning dividendide valjamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 624 968 (2008: 588 375) krooni.

Lisa 16. Müügitulu ja põllumajanduslik toodang

Tegevusalade lõiges	2009		2008	
	summa	%%	summa	%%
Piimakarjakasvatus	0	0	0	0%
Elusloomade hulgimüük	0	0	0	0%
Põllumajandusmasinate rentimine	0	0	18 200	2%
Põllumajandusmaade rentimine	0	0	190 873	18%
Põllumajandustehnika müük (Lisa7)	0	0	172 542	16%
Põllumajandustoodete müük	319 819	27%	62 550	6%
Transporditeenuste osutamine	0	0	6 000	1%
Raamatupidamisteenuste osutamine	0	0	11 000	1%
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	0	0	493 296	47%
Enda kinnisvara üürileandmine ja kattus	563 249	49%	68 500	6%
Muude kodutarvete hulgimüük	0	0	31 804	3%
Juriidilised teenused	281 635	24%	0	0%
Kokku	1 164 703	100%	1 054 765	100%

Geograafilises lõikes	2009		2008	
	summa	%%	summa	%%
Eestis	1 164 703	100%	695 069	66%
Itaalias	0	0%	359 696	34%
Kokku	1 164 703	100%	1 054 765	100%



Lisa 17. Muud äritulud ja muud ärikulud

	2009	2008
Muud äritulud		
Saadud dotatsioonid riigilt	185 410	0
Muud äritulud	263 433	7 757
Muud äritulud kokku	448 843	7 757
Muud ärikulud		
Viivised ja trahvid	-1 987	-5 987
Müügiootel põhivara allahindlus	0	-498 698
Müügiootel põhivara, varastatud 2009.a.	0	-254 237
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	0	-2 802 000
Kahjum materiaalse põhivara ümberhindlusest	0	-681 880
Muud ärikulud	-255 809	-297
Muud ärikulud kokku	-257 796	-4 243 099

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud investeeringuult sidusettevõttesse

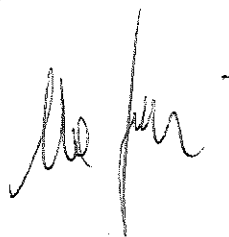
	2009	2008
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum (Lisa 9)	117 424	-308 270
Finants tulud ja -kulud sidusettevõtete osadelt kokku	117 424	-308 270

Lisa 19. Finantstulud ja kulud muudelt finantsinvesteeringutelt

	2009	2008
Kahjum lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest	0	-611 475
Kasum- kahjum lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt	-310 782	0
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-310 782	-611 475

Lisa 20. Laenude tagatised ja panditud varad

Kontserni emaettevõtte Euroimmobiliare AS-i poolt saadud pangalaenude (31.12.2009 seisuga summas 1,9 mln krooni, Lisa 13) tagatiseks on hupoteegid kinnistutele bilansilise vaartusega 5,3 mln krooni.



Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega

Kontsernisisesed tehingud olid järgmised:

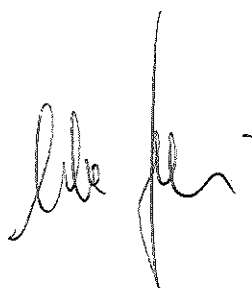
	2009	2008
Emaettevõtte poolt teenuste müük sidusettevõttele	65 000	98 600
Sidusettevõtte poolt teenuste müük emaettevõttele	0	4 000
Emaettevõtte poolt teenuste müük tütarettevõttele	392 933	0

Kontserni nõuded ja kohustused seotud isikutega on järgmised:

	31.12.2009	31.12.2008
Kontserni nõuded		
Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu (Lisa 8)	1 745 481	798 198
Lühiajalised nõuded sidusettevõtte vastu (laenud, intressid, laekumata arved)	0	400 081
Kontserni kohustused		
Pikaajalised kohustused juhatuse liikmele (Lisa 13)	3 766 672	1 283 225

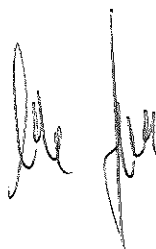
Lisa 22. Bilansipäevajärgsed sündmused

2010. aastal on alustanud pealeehitise hoonele aadressil Pinna 2 projekteerimine ja ehitamine, äripinna ja hoone hinna suurendamiseks.



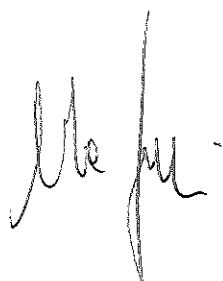
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
(EEK)

	31.12.2009	31.12.2008
VARAD		
Käibevara		
Raha	226 194	243 935
Lühiajalised finantsinvesteeringud	190 982	267 416
Nõuded ostjate vastu	41 776	299 125
Muud nõuded	10 201	565 617
Varud	587	0
Käibevara kokku	469 740	1 376 093
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10 433 382	9 385 090
Kinnisvarainvesteeringud	6 412 000	6 412 000
Põhivara kokku	16 845 382	15 797 090
VARAD KOKKU	17 315 122	17 173 183
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	574 060	959 000
Võlad tarnijatele	7 044	49 866
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	14 200	0
Muud võlad	16 613	50 688
Lühiajalised kohustused kokku	611 917	1 059 554
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	6 501 559	6 123 281
Pikaajalised kohustused kokku	6 501 559	6 123 281
KOHUSTUSED KOKKU	7 113 476	7 182 835
Omakapital		
Aktsiakapital	9 000 000	9 000 000
Kohustuslik reservkapital	325 000	325 000
Jaotamata kasum (kahjum)	665 348	3 697 760
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	211 298	-3 032 412
OMAKAPITAL KOKKU	10 201 646	9 990 348
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	17 315 122	17 173 183



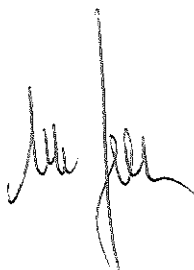
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
(EEK)

	2009	2008
Müügitulu	844 884	593 600
Muud äritulud	177	7 757
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-443 867	-8 148
Mitmesugused tegevuskulud	-209 589	-590 858
Tööjõukulud		
Palgakulu	0	-16 967
Sotsiaalmaks	0	-5 650
Tööjõukulud kokku	0	-22 617
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	26 279
Muud ärikulud	-823	-2 868 285
Ärikasum(-kahjum)	190 782	-2 862 272
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-90 487	-146 666
Intressikulud	111 946	-276 893
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-1 020	28
Muud finantstulud ja -kulud	77	253 391
Finantstulud ja -kulud kokku	20 516	-170 140
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	211 298	-3 032 412
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	211 298	-3 032 412



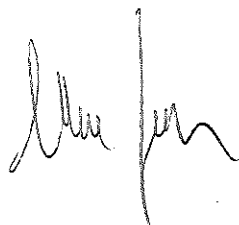
Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne (EEK)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	190 782	-2 862 272
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-26 279
Kasum (kahjum) mater.põhivara ümberhindlusest	0	681 880
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	0	2 185 000
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringute ümberhindlusest	-19 513	146 666
Pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindlus	0	68 064
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	888 612	102 987
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-62 697	73 622
Makstud intressid	-173 150	-276 893
Saadud intressid	77	194 797
Kokku rahavood äritegevusest	824 111	287 572
Rahavood investeerimistegevusest		
Muude finantsinvesteeringute soetus	-571 039	-1 071 586
Muude finantsinvesteeringute müük	785 655	679 409
Antud laenud	-1 068 185	-705 502
Antud laenude tagasimaksed	445 970	850 086
Saadud dividendid	0	3 897
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-407 599	-243 696
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 120 621	1 027 520
Saadud laenude tagasimaksed	-1 555 003	-999 944
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 149	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-434 382	27 576
Rahavood kokku	-16 721	71 452
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	243 935	172 455
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 721	71 452
Valuutakursside muutuste mõju	-1 020	28
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	226 194	243 935



Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (EEK)

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	9 000 000	325 000	3 697 760	13 022 760
2008.a puhaskasum			-3 032 412	-3 032 412
Saldo seisuga 31.12.2008	9 000 000	325 000	665 348	9 990 348
Aruandeperioodi puhaskasum			211 298	211 298
Saldo seisuga 31.12.2009	9 000 000	325 000	876 646	10 201 646



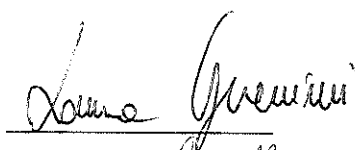
**JUHATUSE JA NOUKOGU ALLKIRJAD 2009. KONSOLIDEERITUD
MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Euroimmobiliare AS juhatus on koostanud 2009. aasta konsolideerimisgrupi tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Euroimmobiliare AS konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis on heakskiidetud nõukogu poolt, koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

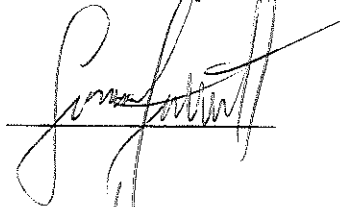
Nõukogu:

Laura Guerrini



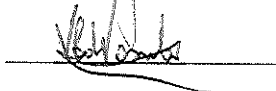
17 SEPTEMBER 2010

Giancarlo Guinetti



17 SEPTEMBER 2010

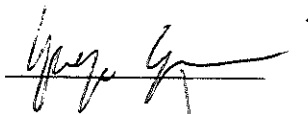
Vladislav Vassiljev



17 SEPTEMBER 2010

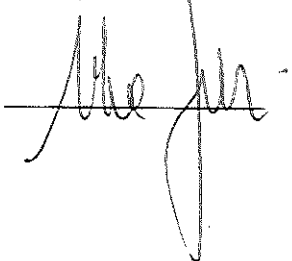
Juhatus:

Giorgia Guerrini



17 SEPTEMBER 2010

Massimo Guerrini

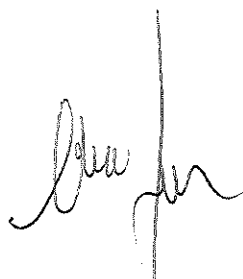


17 SEPTEMBER 2010

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Euroimmobiliare AS juhatus teeb aktsionarile ettepaneku jaotada 2009. aasta kasumit järgmiselt:

1. suunata 10% puhaskasumist kohustusliku reservkapitali moodustamiseks summas 21 130 krooni;
2. suunata 190 168 krooni eelmiste aastate jaotamata kasumi arvele.



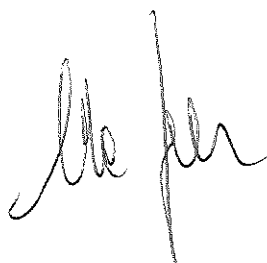
EUROIMMOBILIARE AS

Reg. nr. 10221245

Tatari 18-20. Tallinn 10116

**Emaettevõtte müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile
EMTAK2008
(EEK)**

Tegevusalade lõikes	2009	
	summa	%%
Teravilja- (v.a riis) ja kaunviljakasvatus; õlitaimeseemnete kasvatus (01111)	32 049	3%
Taimekasvatuse abitegevused (01611)	227 770	20%
Köögililja- (sh kõrvitsaliste), juurvilja- ja mugulviljakasvatus, k.a seenekasvatus (01131)	60 000	5%
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	563 249	48%
Muud juriidilised toimingud (69109)	281 635	24%
Kokku	1 164 703	100%



I.S.AUDIITORTEENUSTE OÜ

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS EUROIMMOBILIARE aktsionäridele

Reg.nr. 10221245

Oleme auditeerinud **AS EUROIMMOBILIARE** konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollistüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

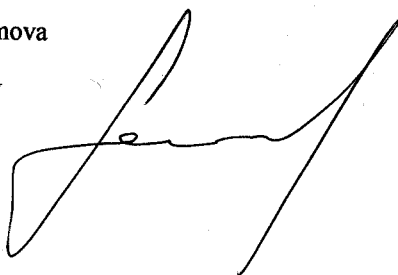
Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruande ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruande võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollistüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande tildise esituslaadi hindamist. Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud aruanne, mis näitab finantstulemuseks 172 515 krooni kasumit ja bilansimahuks 19 555 448 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt **AS EUROIMMOBILIARE** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor Irina Somova
Tunnistus nr.263
I.S.Audiitorteenuste OÜ
Tegevusloa nr.104
Tallinn
21.09.2010.a.



Aruande elektroonilised kinnitused

Euroimmobiliare Aktsiaselts (registrikood: 10221245) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Valeriya Paul	Sisestaja	22.09.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	308300	36.49%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	281635	33.33%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	254949	30.18%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217396
Telefon	+372 508 2641
E-posti aadress	info@euroimmobiliaretallinn.net