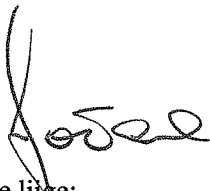


AS U.S. INVEST

2009.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi:	AS U.S. Invest
Äriregistri kood:	10560792
Aadress:	Rotermanni 8, Tallinn 10111
Telefon:	6 264 600
Faks:	6 264 601
E-post:	usinvest@usinvest.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2009
Majandusaasta lõpp:	31.12.2009
Juhatuse liikmed:	Urmas Sõõrumaa
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus.


Juhatuse liige:

Dokument koosneb 35 leheküljest
AS U.S.INVEST majandusaasta aruanne

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	5
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1. Müügitulu	12
Lisa 2. Muud äritulud	12
Lisa 3. Tööjõukulud	12
Lisa 4. Kulum	13
Lisa 5. Muud ärikulud	13
Lisa 6. Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 7. Tulumaks	13
Lisa 8. Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 9. Varud	14
Lisa 10. Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 11. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	15
Lisa 12. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	17
Lisa 13. Informatsioon 2009 toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted	18
Lisa 14. Informatsioon 2009 toimunud äriühenduste kohta, sidusettevõtted	18
Lisa 15. Muud aktsiad ja väärtpaberid	18
Lisa 16. Väljastatud laenud	19
Lisa 17. Muud pikaajalised nõuded	20
Lisa 18. Materiaalne põhivara	21
Lisa 19. Immateriaalne põhivara	22
Lisa 20. Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 21. Laenukohustused	23
Lisa 22. Kapitalirent	23
Lisa 23. Kasutusrent	24
Lisa 24. Laenud ja võlakirjad	25
Lisa 25. Muud pikaajalised kohustused	26
Lisa 26. Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 27. Võlgnevus töövõtjatele	27
Lisa 28. Maksud	27
Lisa 29. Aktsiakapital	27
Lisa 30. Potentsiaalsed kohustused	28
Lisa 31. Laenude tagatised ja panditud varad	28
Lisa 32. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine	28
Lisa 33. Bilansi kuupäeva järgsed sündmused	29
Lisa 34. Tehingud seotud osapooltega	30
Lisa 35. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta	31
Juhatuse allkirjad 2009.a. majandusaasta aruandele	34
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	35



TEGEVUSARUANNE

U.S. Invest AS-i põhitegevusalaks on investeerimine ja investeringute haldamine, sealhulgas juhtimisteenuste osutamine. Oleme oma tütar- ja sidusettevõtete kaudu aktiivselt tegutsemas Balti riikides Venemaal ja Ukrainas.

U.S. Invest AS-i investeringud on suunatud peamiselt kolme valdkonda:

- (i) teenindusäri (turvateenused, kinnisvara haldamine ja koristamine, tervishoiuteenused, päästeteenused ning haridusteenused);
- (ii) kinnisvara (kinnisvara arendamine ja rentimine, ehitus).
- (iii) energeetika

Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid

2009. aastal jätkus U.S. Invest AS-i tegevuspiirkonna kõikides riikides 2008. alanud majanduskriis.

U.S. Invest AS kontserni kasumlikkus ja käive on sõltuvad majanduse konjunktuurist. Pikas perspektiivis on kontserni riskitase siiski madalam tänu investeringute jaotumisele erineva majandustsükliga piirkondade vahel ning majanduse tsüklilisuse suhtes erineva tundlikkusega valdkondade vahel.

U.S. Invest AS kontserni tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud on minimaalsed. Samuti ei ole kontserni majandustegevus olulises osas tsükliline ega hooajaline.

Kuna valdav osa kontserni tulusid ja kulusid on euroga jäigalt seotud valuutades, on ettevõtte valuutarisk minimaalne. Samuti puudub tundlikkus börsihindade kõikumisele. Küll on valdav osa kontserni finantskohustusi ujuva intressimääraga.

2009. aasta olulisemad sündmused

Energeetikasektoris viidi lõpule Vao kombijaama arendusprojekt ja müüdi osalus OÜ-s Digismart.

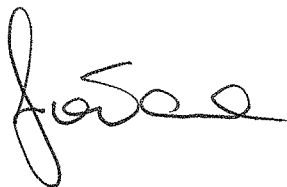
Teenindussektoris müüdi osalus Karell Arstikeskuse OÜ-s, samuti väljuti Venemaal turvateenuste ärist ja Ares Grupp OOO ning Fort S Grupp OOO osanikeringist. Jätkati kiirabiteenuse osutamist läbi Karell Kiirabi AS-i. Aruandeaastal valmis ja võeti kasutusse Tallinnas Tondil asuva tennisekeskuse esimene etapp. Ehitustööd objekti edasise arenduse osas jätkusid.

Kinnisvara valdkonnas oli pearõhk ettevõtete struktuuri korrastamisel ning juhtimis- ja opereerimiskulude vähendamisel. Kogu kinnisvarasektori languse aasta andis tunda nii tegevusala käibe kui kasumi vähenemises. Kui varasematel aastatel tegeleti aktiivselt ka kinnisvaraarendusega, siis 2009. aastal keskenduti peamiselt valminud objektide üüri- ja haldustegevusele. Uutest arendustest valmis Lätis Riias büroohoone, mis anti pikaajalise üürilepingu alusel kasutusse. Üüritegevuse olulisemaks objektiks oli Tallinnas Rotermanni Kvartalis asuv kinnisvara. Vastavalt avaliku ja erasektori pikaajalisele koostööprojektile Tallinna Linnaga jätkati Vivatex Holding OÜ poolt viie koolimaja halduskohustuse täitmist.

Lõppenud tegevusaastal alustati 65%-lise osaluse müüki Lätis asuvas ehitusettevõttes SIA CITI. Jätkusid ka 2008. aastal alustatud läbirääkimised tütaretevõtte OOO Rotermann RUS 60%-lise osaluse müügiks. Mõlemad müügitehingud viidi lõpule 2010. aastal.

Kontserni kuuluvad ehitusettevõtted KMG Ehitus AS ja KMG Inseneriehituse AS täitsid 2009.ndaks aastaks püstitatud eesmärgid vaatamata keerulisele olukorrale ehitusturul. Olulisema projektina jätkati 2008. aastal alustatud ehituslepingu täitmist, milleks on Tallinna Sadama uue konteinerterminali ehitamine. Inseneritehnilise ehituse valdkonnas siseneti raudteeehituse ja rekonstrueerimise valdkonda.

Juhatuse liige:



Konsolideerimisgrupp ja tegevusalad

Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2009-ndal aastal toimunud muudatused on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisa 11 ja 13. Eeldatavaid olulisi muudatusi konsolideerimisgrupis, samuti selle finantsseisundit või majandustulemust mõjutavaid sündmusi, v.a. lisa 33 kirjeldatud bilansipäeva järgsed tehingud, aruande koostamise ajal ette näha ei ole. Konsolideeriva üksuse ja konsolideerimisgrupi investeerimis- ning finantseerimisstrateegia, finantseerimisstruktuur, riskide maandamise poliitika ja likviidsus arenevad koos ettevõttega. Otsustavaid muudatusi nendes valdkondades ei planeerita, kuid majanduskeskkonna edasisel muutumisel ei ole need ka välistatud. Kontsern kavatses jätkata senist dividendipoliitikat, juhinduda seejuures igaaastasest majandustulemusest.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2010. aasta jooksul plaanib U.S. Invest AS arendada ja kasvatada seniseid tegevusvaldkondi, eelkõige energeetika ja teenindusäri valdkonnas.

2009. aasta majandustulemuste kommentaar

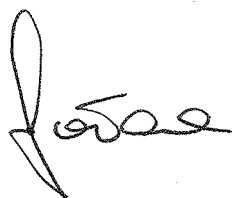
U.S. Invest AS-i kontserni aruandesse konsolideeritakse tütarfirmad, kus U.S. Invest AS-i osalus on suurem kui 50%. Oluline osa kontserni väärtusest paikneb aga ka investeringutes, kus U.S. Invest AS-i osalus on vahemikus 20% kuni 50% (kajastatakse kapitaliosaluse meetodil). Kontserni puhaskasum oli 2009. aastal 123 miljonit krooni, mis eelneva aasta võrreldes kasvas 20 miljoni krooni võrra.

Peamised suhtarvud

Suhtarv	2009		2008		Arvutamise alus
	kontsern	emaettevõte	kontsern	emaettevõte	
Puhaskasumi marginaal	22%	negatiivne	12%	negatiivne	Aruandeaasta puhkasum / Äritulud
Omakapitali tootlikkus (ROE)	14%	negatiivne	13%	negatiivne	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital
Varade tootlikkus (ROA)	3%	negatiivne	3%	negatiivne	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht
Võõrkapitali osakaal koguvarades	69%	132%	79%	98%	Kohustused kokku / Varade maht
Lühiajaliste varade kattekordaja	0,8	0,4	0,9	0,6	Käibevara / Lühiajalised kohustused

Töötajad

Kontserni töötajate arv 2009.aasta alguses oli 1756 ning aasta lõpuks 449, keskmine töötajate arv 1103 töötajat. Töötajate arvu vähenemine tuleneb peamiselt aruandeperioodil kontsernist väljunud teenindusäri ettevõtetest Venemaal. Kontserni töötajate töötasude üldsumma moodustas 159 miljonit krooni, juhatusel ja nõukogu liikmete töötasudeks kulus 11,8 miljonit krooni.



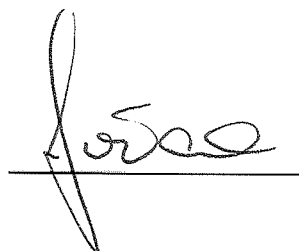
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

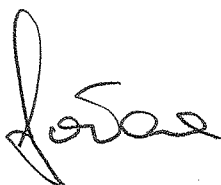
Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 33 toodud AS U.S. INVEST. 2009.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS-i U.S. INVEST ja kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS U.S. INVEST ja kontserni kuuluvad tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Urmas Sõõrumaa (juhatuse liige)

 14.04.2010

Juhatus liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

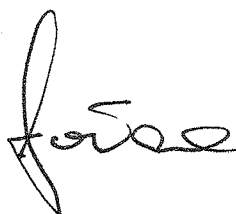
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

Äritulud	Lisa	2009	2008
Müügitulu	1	486 652 494	811 968 282
Muud äritulud	2	51 722 895	28 998 549
Kokku äritulud		538 375 388	840 966 831
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-223 887 392	-460 738 306
Mitmesugused tegevuskulud		-125 403 888	-124 282 164
Tööjõukulud	3	-203 791 420	-229 786 166
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	-11 527 291	-12 201 351
Muud ärikulud	5	-311 290 516	-392 766 222
Kokku ärikulud		-875 900 507	-1 219 774 209
Ärikasum		-337 525 119	-378 807 378
Finantstulud ja kulud	6	459 333 045	497 544 122
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		121 807 927	118 736 744
Tulumaks	7	-5 008 221	-14 459 825
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		116 799 706	104 276 919
Sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		70 962 758	72 025 236
Vähemusomanike osa puhaskasumist		45 836 948	32 251 684

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	2009	2008
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	116 799 706	104 276 919
Muu koondkasum (-kahjum)		
Realiseerumata kursivahed	5 125 439	-8 570 010
Aruandeaasta muu koondkasum (-kahjum)	5 125 439	-8 570 010
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	121 925 145	95 706 910
Sh. Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	76 055 650	63 405 547
Vähemusomanike osa koondkasumist	45 869 495	32 301 363

Juhatusel liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 04.04.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS

Aktiva	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Käibevara			
Raha		44 676 360	80 105 637
Lühiajalised finantsinvesteeringud		2 047 917	12 618 161
Nõuded ja ettemaksed	8, 16	428 313 060	529 336 042
Varud	9	484 863 232	696 727 971
Müügiootel põhivara		700 000	
KOKKU KÄIBEVARA		960 600 569	1 318 787 810
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10 - 17, 32	692 841 985	540 155 635
Kinnisvarainvesteeringud	20	895 418 764	787 677 670
Materiaalne põhivara	18	285 578 591	1 238 050 147
Immateriaalne põhivara	19	2 004 178	37 445 137
KOKKU PÕHIVARA		1 875 843 519	2 603 328 589
KOKKU AKTIVA		2 836 444 088	3 922 116 399
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	21, 22, 24	841 116 328	937 045 437
Võlad ja ettemaksed	26 - 28	367 168 855	574 013 686
Lühiajalised eraldised		16 224 866	8 274 238
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		1 224 510 049	1 519 333 361
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	21, 22, 24	740 836 516	1 570 076 121
Muud pikaajalised kohustused	25	5 700 649	4 249 386
Pikaajalised eraldised			918 911
Sihtfinantseerimine			4 988 914
KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED		746 537 165	1 580 233 332
KOKKU KOHUSTUSED		1 971 047 214	3 099 566 694
Omakapital			
Vähemususalus		54 066 238	45 026 569
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aksia- või osakapital	29	183 000 000	183 000 000
Kohustuslik reservkapital		18 300 000	18 300 000
Muud reservid ja realiseerumata kursivahed		-2 522 296	-7 615 189
Jaotamata kasum (kahjum)		612 552 932	583 838 325
KOKKU OMAKAPITAL		865 396 874	822 549 705
KOKKU PASSIVA		2 836 444 088	3 922 116 399

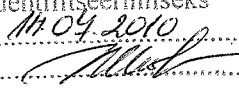
Juhatuse liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 11.04.2010

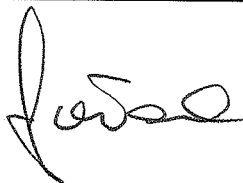
Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2009	2008
Ärikasum	-337 525 119	-378 807 378
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum (+)	11 527 291	12 201 351
Kasum/kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest (-/+)	5 622	-3 231 159
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (-/+)	166 025 441	200 845 113
Kasum/kahjum finantsinvesteeringutelt (+/-)	-14 163 137	-178 387 015
Muud finantstulud ja kulud	-42 128 252	-1 535 307
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (-/+)	81 169 373	-167 446 138
Varude muutus (-/+)	211 164 739	311 135 593
Äritegevusega seotud kohustuste muutus (+/-)	-142 886 755	276 256 433
Muud korrigeerimised (+/-)	-36 829 826	-13 692 446
Ettevõtte tulumaks	-5 008 221	-14 459 825
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-108 648 844	42 879 221
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Kinnisvarainvesteeringute müük	12 300 000	115 000 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-103 492 704	-293 830 208
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	633 902	6 222 888
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	-201 206 997	-779 543 827
Sidusettevõtete müük	1 355 216	1 120 516 795
Sidusettevõtete soetamine	-74 561 783	-16 433 093
Tütarettevõtete müük	499 379 540	
Tütarettevõtete soetamine	-6 127 159	-19 130 512
Antud laenude tagasimaksed	140 612 765	45 622 700
Antud laenud	-182 726 378	-44 902 398
Teenuste kontsessioonilepingud, soetus		-348 324 190
Teenuste kontsessioonilepingud, intressitulu	43 796 332	33 235 363
Muud intressitulud	45 917 517	41 373 536
Muud finantsinvesteeringutega seotud rahavood (+/-)	-7 442 428	
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	168 437 823	-140 192 946
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Arvelduskrediidi muutus (+/-)	22 399 777	-38 460 187
Võlakirjade emiteerimine	89 420 319	48 847 550
Võlakirjade lunastamine	-215 140 750	-50 000 000
Saadud laenud	128 028 116	1 030 648 184
Saadud laenude tagasimaksed	-44 445 572	-714 827 439
Intressikulu	-73 906 643	-99 455 561
Makstud dividendid	-8 452 000	-13 270 000
Muud finantseerimistegEVusega seotud rahavood (+/-)	1 753 058	5 445 252
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-100 343 695	168 927 799
RAHAVOOD KOKKU	-40 554 717	71 614 074
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	80 105 637	17 061 572
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-40 554 717	71 614 074
Realiseerumata kursivahed (+/-)	5 125 439	-8 570 010
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 676 360	80 105 637

Juhatuse liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktia-kapital	Kohustuslik reserv-kapital	Realiseerumata kursivahed	Jaoamata kasum	KOKKU	KOKKU
31.12.2007	183 000 000	18 300 000	1 004 500	561 813 090	764 117 590	26 417 652
Aruandeperioodi koondkasum						790 535 242
Välja kuulutatud dividendid			-8 619 689	72 025 236	63 405 547	32 301 363
Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete				-50 000 000	-50 000 000	95 706 910
vähemusosa						-18 744 100
31.12.2008	183 000 000	18 300 000	-7 615 189	583 838 326	777 523 137	5 051 654
Aruandeperioodi koondkasum						45 026 569
Välja kuulutatud dividendid			5 092 893	70 962 758	76 055 650	822 549 706
Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete				-15 000 000	-15 000 000	45 869 495
vähemusosa						121 925 145
Muud muudatused omakapitalis						-15 000 000
31.12.2009	183 000 000	18 300 000	-2 522 296	612 552 932	811 330 636	-36 829 826
Muud muudatused omakapitalis						-27 248 151
31.12.2009	183 000 000	18 300 000	-2 522 296	612 552 932	811 330 636	54 066 238
						865 396 874

Kommentaar:

Real „Muud muudatused omakapitalis“ on näidatud ühise kontrolli all olnud ettevõttega (US Art OÜ, vt lisad nr 12 ja 14) toimunud äriühenduse mõju kontserni omakapitalile. Täiendavat informatsiooni omakapitali kohta on toodud ka lisas nr. 29.

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 9-33 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Juhatusel liige:

Initiated for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 14.04.2010
 Signature/alkiri KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolevas lisas on kirjeldatud ainult arvestuspõhimõtted, mille osas Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ) võimaldab valida mitme erineva meetodi vahel või mida RTJ detailselt ei reguleeri, kuid millel on oluline mõju aruandele (RTJ 1, p.101). Ülejäänud osas on raamatupidamise aruande ja selle lisade koostamisel lähtutud Eesti heast raamatupidamistavast (st vastavat valdkonda reguleerivas RTJ-s sätestatud põhimõtetest).

Koostamise alused

AS-i U.S. Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses (RPS) ning seda täiendavates Raamatupidamise Toimkonna juhendites (RTJ).

AS U.S. Invest arvestusvaluutaks (RTJ 1, p.84) ja raamatupidamise aastaaruande esitusvaluutaks (RTJ 1, p.86) on Eesti kroon.

AS U.S. Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. (RTJ 2, p.22). Kulukirjed on selguse huvides esitatud läbivalt miinusmärgiga (RTJ2, lisa 2).

Informatsioon emaettevõtte põhiaruannete kohta

Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale (RPS §30 (2)) on konsolideeritud aruande lisades avaldatud info konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta (vt. lisa 35).

Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. AS U.S. Invest emaettevõtte põhiaruannetes on investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on ema- ja tütaretevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Tütaretevõtted on konsolideeritud rida-realt, elimineerides täielikult ema- ja tütaretevõtete omavahelised sisekäibed ning saldod ja realiseerimata kasumite ja kahjumite mõju.

Tütaretevõtted

Tütaretevõteteks loetakse ettevõtted, kus emaettevõtte osalus on suurem kui 50% ja milles kontsern aruandeperioodil omas sisulist kontrolli ettevõtte tegevuse üle.

Sidusettevõtted

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, kus kontsern omab 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest ja kus kontsern omas aruandeperioodil olulist mõju ettevõtte tegevusele. Investeringud sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Välisvaluutapõhised tehingud

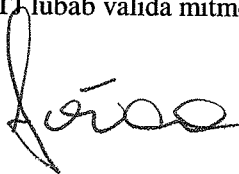
Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult kroonidesse Eesti Panga valuutakursi järgi. Valuutapõhised bilansikirjed on ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Valuutapõhised tulud ja kulud on ümber hinnatud perioodi kaalutud keskmise kursi alusel (RTJ 1, p.89).

Raamatupidamise aastaaruanne ja selle lisad

Raamatupidamise aastaaruande ja selle lisade koostamisel on lähtutud vastavat valdkonda reguleerivas RTJ-s sätestatud põhimõtetest.

Juhtudel, kui RTJ lubab valida mitme erineva meetodi vahel on kasutatud järgmiseid meetodeid:

Juhatause liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri 

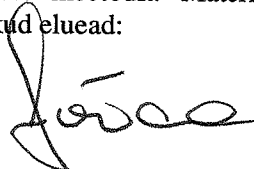
KPMG, Tallinn

- Finantsinvesteeringud aktsiatesse (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mida kajastatakse konsolideeritult või kapitaliosaluse meetodil) on bilansis hinnatud lähtudes nende soetusmaksumusest, sest antud finantsinvesteeringute õiglane väärtus ei ole juhatuse hinnangul usaldusväärselt mõõdetav (RTJ 3, p. 41).
- Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud nende õiglases väärtuses (RTJ 6, p.16).
- Tulud ja nõuded (tellijatelt saadaolevad summad) olulisemate kinnisvaraarendus- ja ehitusobjektide osas on kajastatud valmidusastme meetodil, ülejäänud tulud teenustest on kajastatud pärast nende osutamist (RTJ 10, p.22 ja p.26).
- Varud kajastatakse nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit (RTJ 4, p.15).
- Sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil (RTJ 12, p.16 ja 17)
- Tehingud vähemusosanikega kajastatakse lähtuvalt emaettevõtte arvestuskontseptsioonist (RTJ 11, Lisa 4).

Juhtudel kui arvestuspõhimõtted ei ole heas raamatupidamistavas detailselt reguleeritud, kuid neil on oluline mõju aruande mõistmiseks, on juhtkond lähtunud järgmistest põhimõtetest:

- Ostjatelt laekumata arved ja kõik muud nõuded (sh. antud laenud) on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded, mille laekumine on hinnatud ebatõenäoliseks, on kantud aruandeperioodi kuludesse (kasumiaruande kirje „kaubad, toore, materjal ja teenused“).
- Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud ettevõtte välistelt sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle objekti lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m² hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real.
- Kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud objektid ja neile tehtud kulutused kajastatakse soetusmaksumuses bilansi kirje „Varud“ koosseisus eraldi real „Kinnisvara arendusobjektid“. Kulutusteks, mis liigitatakse kinnisvaraarendusobjekti soetusmaksumusse, loetakse muuhulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse arendusobjekti soetusmaksumusesse arvates ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni. Olulisemate varaobjektide osas võrreldakse nende soetusmaksumust õiglase väärtusega ja vajadusel (kui viimane on soetusmaksumusest väiksem) hinnatakse need alla õiglasele väärtusele (neto realiseerimisväärtusele). Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real (Vt Lisa 5).
- Kontserni tütaretevõtte Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud teenuse kontsessioonikokkuleppe kajastamisel on lähtutud RTJ 17 toodud nõuetest. Vastavalt juhendile kajastatakse ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis ärikuluna lähtudes valmidusastme meetodist. Kuna ettevõtte on tingimusteta õigus saada Tallinna linnalt ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse eest raha, kajastatakse seda nõudeõigust finantsvarana korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.
- Materiaalse põhivarana kajastatakse üldjuhul varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja soetusmaksumus ületab 15000 krooni (või €1000). Vajadusel võivad kontserni ettevõtted rakendada ka madalamat soetusmaksumuse määra. Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Juhatuses liige:



Initiated for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri [Signature]

KPMG, Tallinn

- hooned ja ehitised 10 - 25 aastat
 - masinad ja seadmed 2 - 10 aastat
 - muu materiaalne põhivara 2 - 10 aastat
- Monetaarsed varad ja kohustused on bilansis kajastatud lühiajaliste nõuete ja kohustustena selles osas, mille tasumistähtaeg saabub bilansipäevast alates 12 kuu jooksul. Ülejäänud osas on monetaarsed varad ja kohustused bilansis kajastatud pikaajaliste varade ja kohustuste koosseisus.
 - Müügiototel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid ja osalused, mida kavatakse müüa või mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Antud vara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel.
 - Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.
 - Informatsiooni esitamiseks tehtav töö ja kulutused peavad olema kooskõlas selle informatsiooni olulisusega aruande tarbijale. Väheolulist infot on kajastatud lihtsustatult (otstarbekuse printsiip).
 - Majandusaasta aruande lisades on avaldatud kogu täiendav informatsioon, mis on nõutav ja juhtkonna hinnangu kohaselt oluline põhiaruannete mõistmiseks. Varad, kohustused ja tehingud, milliste kohta lisasid koostatud ei ole, ettevõtte kas puuduvad täielikult või ei ole juhtkonna hinnangu kohaselt olulised.

Arvestuspõhimõtete muutused

Käesolevas aruande arvestuspõhimõtetes ei ole toimunud olulisi muudatusi võrreldes möödunud aasta aruandega. Seoses koondkasumiaruande avaldamisega on 2009.a korrigeeritud 2008.a kasumiaruande puhaskasumit ja muude omakapitali reservide muutust summas 4 150 828 krooni (kasum suurenes ja muud reservid vähenesid), samuti on täpsustatud võrdlusandmetena esitatud 2008.a rahavoogude aruande jaotust.

Majanduskeskkonna ebakindlus

2009. aastal jätkunud ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Kriisi tagajärjed on mõjutanud ning võivad jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

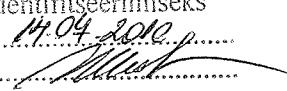
Juhatusel liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 1. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	2009	2008
Kinnisvaraarendus	41 346 316	45 477 160
Kinnisvarahaldus	52 545 251	379 225 593
Turvateenused	141 807 834	125 627 231
Puhkus- ja meelelahutus	8 731 380	1 919 734
Sotsiaalteenused	22 692 017	27 264 049
Ehitus	215 096 074	228 286 759
Muu käive	4 433 621	4 167 756
KOKKU	486 652 494	811 968 282
Müügitulu geograafiline jaotus	2009	2008
Eesti	278 215 709	628 187 045
Läti	25 979 481	23 751 588
Ukraina	1 785 179	229 003
Venemaa	180 672 125	159 800 645
KOKKU	486 652 494	811 968 282

Kommentaar:

Kinnisvarahalduse käivet on olulises osas mõjutanud Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahelise teenuste kontsessioonilepingu raames (vt lisa 32) toimunud koolide rekonstrueerimine, mis lõpetati 2008 aastal.

Lisa 2. Muud äritulud

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	47 733 250	21 190 708
Kasum põhivara müügist ja ümberhindlusest		3 235 392
Muud:		
Kindlustushüvitised	99 995	189 836
Saadud trahvid ja viivised	346 847	1 254 131
Muud, väheolulised äritulud	3 542 803	3 128 483
Kokku muud äritulud	51 722 895	28 998 549

Lisa 3. Tööjõukulud

	2009	2008
Palgakulu	-158 881 693	-167 951 498
Sotsiaalmaksud	-40 705 700	-47 680 930
Töötuskindlustusmaks	-403 780	-159 783
Muude sotsiaaltagatiste kulu	-2 651	
Tööjõu rent	-3 797 596	-13 993 956
Kokku	-203 791 420	-229 786 166

Juhatuse liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 17.04.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

Lisa 4. Kulum

	2009	2008
Maa ja ehitiste kulum	-4 238 712	-2 864 614
Masinate ja seadmete kulum	-4 120 243	-4 540 099
Muu materiaalse põhivara kulum	-3 102 596	-4 532 631
Immateriaalse põhivara kulum	-65 741	-264 008
Kokku	-11 527 291	-12 201 351

Lisa 5. Muud ärikulud

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	-213 758 691	-222 035 821
Kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest	-5 622	-4 233
Kingitused ja annetused	-607 690	-1 012 648
Mitteresidentide laenuintresside tulumaks	-41 975	-782 889
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-2 234 297
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindlusest	-79 672 313	-158 704 439
Makstud trahvid ja viivised	-1 055 691	
Muud, väheolulised ärikulud	-16 148 534	-7 991 896
Kokku muud ärikulud	-311 290 516	-392 766 222

Lisa 6. Finantstulud ja -kulud

	2009	2008
Intressitulud (-kulud)	15 807 205	-24 707 551
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt		
tütarettevõtetesse	446 671 674	8 825 237
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt		
sidusettevõtetesse	11 508 143	572 421 539
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt		
finantsinvesteeringutelt	27 474 277	-57 240 693
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	605 772	-1 693 363
Muud finantstulud ja -kulud	-42 734 025	-61 046
Kokku finantstulud ja kulud	459 333 046	497 544 122

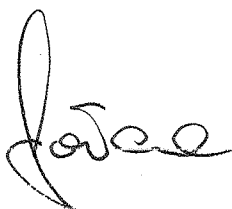
Kommentaar:

Finantstuludest investeeringutelt tütarettevõtetesse moodustas 2009 aastal olulise osa Digismart OÜ müügist tekkinud kasum. 2008. aastal tekkis oluline osa kasumist turvakontserni G4S Baltics osaluse müügist.

Lisa 7. Tulumaks

	2009	2008
Välja kuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaks	-3 987 342	-13 291 139
Väljaspool Eestit asuvate ettevõtete kasumilt arvestatud tulumaks	-1 020 879	-1 168 686
Kokku tulumaksukulu	-5 008 221	-14 459 825

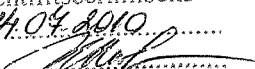
Juhatus liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 8. Nõuded ja ettemaksed

	Lisa	2009	2008
Nõuded ostjate vastu		74 282 356	94 836 760
sh ebatõenäolised (-)		-854 338	-3 023 486
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28	15 756 035	32 879 821
Ettemaksed teenuste eest		8 536 944	61 746 401
Väljastatud laenud ja kapitalirendinõuded	16	217 651 996	229 573 110
Muud lühiajalised nõuded		112 940 068	113 323 435
Kokku nõuded ja ettemaksed		428 313 060	529 336 042

Lisa 9. Varud

	2009	2008
Tooraine ja materjal	65 955	35 595 109
Lõpetamata toodang		11 767 732
Kinnisvara arendusobjektid	483 913 292	645 161 130
Müügiks ostetud kaubad	283 217	263 159
Ettemaksed varude eest	600 768	3 940 840
Kokku varud	484 863 232	696 727 971

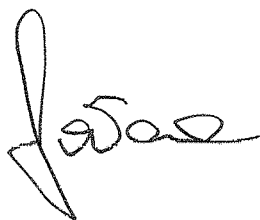
Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. Olulisemad objektid on Rotermanni kvartalis Tallinnas ja 2007 soetatud objektid Riias. Kinnisvara arendusobjektide allahindlusest tekkinud kahjum on näidatud Lisas 5. Allahindluse põhjuseks on asjaolu, et arendusobjektid on reeglina arvel soetusmaksumuses, kuid need hinnatakse alla õiglasele väärtusele (neto realiseerimisväärtus), kui viimane on soetusmaksumusest madalam. Hinnang õiglasele väärtusele on tundlik nii majanduskeskkonna kõikumiste kui arvestusel kasutatud parameetrite (diskontomäärad, rendihindade muutus, eeldatav vakantsuse tase jne) suhtes. Seega võib nende suuruste muutmisel vara väärtus bilansis oluliselt kõikuda. Aruandes kajastatud varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel kasutatud diskontomäärad jäävad vahemikku 10%-12%, rendiperiood vahemikku 5-7 aastat, tulude kasvumäärad vahemikku 0%-5% aastas ja pindade vakantsus vahemikku 2%-40%.

Lisa 10. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Lisa	2009	2008
Sidusettevõtete aktsiad või osad	12	148 854 349	75 230 365
Muud aktsiad ja väärtpaberid	15	6 645 951	121 050
Väljastatud pikaajalised laenud ja kapitalirent	16	112 646 064	58 611 337
Muud pikaajalised nõuded	17, 32	424 695 621	406 192 883
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		692 841 985	540 155 635

Juhatuses liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.07.2010

Signature/allkiri [Signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 11. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Tütarettevõtte	Asukoha maa	Emaettevõtte osalusprotsent		Osalust omav ettevõtte	Võrandatud ettevõtte		Võrandamisel tekkinud kasum/ kahjum	märkused
		31.12.2008	31.12.2009		müügihind	28 163 880	9 372 707	
Ares Grupp OOO	Venemaa	65%					Võrandatud 2009	
Ares OOO	Venemaa	100%					Võrandatud 2009, koos Ares Grupp OOO-ga	
Ares Pravo OOO	Venemaa	100%					Võrandatud 2009, koos Ares Grupp OOO-ga	
Ares-Ohrana OOO	Venemaa	100%					Võrandatud 2009, koos Ares Grupp OOO-ga	
Baltic Biogas OÜ	Eesti	100%		Ben Energy OÜ				
Ben Energy OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS				
Ben SIA	Läti	100%		Ben Energy OÜ				
Biomass OÜ	Eesti	100%		Ben Energy OÜ				
Centra Attisbas Uzņēmums SIA Läti	Läti	100%		Pils Investment SIA				
Citi SIA	Läti	65%						Ümber klassifitseeritud reale "Muud aktsiad ja väärtpaperid"
Digismart OÜ	Eesti	75%			499 126 540	505 166 622	Võrandatud 2009	
Dovelin Baltic OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS				
ESS Kinnisvara OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS				
FB Baltic Holding OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS				
Fort S Grupp OOO	Venemaa	100%			15 052 029	7 109 116	Võrandatud 2009	
Fort S OOO	Venemaa	100%					Võrandatud 2009, koos Fort S Grupp OOO-ga	
Fort S SPB OOO	Venemaa	100%					Võrandatud 2009, koos Fort S Grupp OOO-ga	
Freeberg Group OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS				
IKHOR Investeeringud OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS				
Karell Kiirabi AS	Eesti	100%		U.S. Invest AS				
Klinter OOO	Venemaa	100%		Novõi Dom OOO				
KMG Ehituse AS	Eesti	61%		Rotermann Grupp OÜ				
KMG Insenerihituse AS	Eesti	70%		KMG Ehituse AS				
Lemon Investments OÜ	Eesti	100%			1 000	-144 175	Võrandatud 2009	
Man Investment SIA	Läti	90%		Rotermann Latvia SIA				
Mango Investment OÜ	Eesti	100%			1 000	84	Võrandatud 2009	
Mident OÜ	Eesti	100%		Rotermann Eesti OÜ				
Nevelux OÜ	Eesti	100%		Rotermann Grupp OÜ				
Novatex Group OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS				

Kommentaar

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna ja konsolideerimata bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kaudselt (läbi teiste tütarettevõtete) omavate tütarettevõtjate puhul on avaldatud neid vahetult omava ettevõtte osalusprotsent.

Juhatuse liige:



initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/alkiri [Signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 11 järg

Tütarettevõtte	Asukoha maa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2008	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2009	Osalust omav ettevõtte	Võõrandatud ettevõtte müügihind	Võõrandamisel tekkinud kasum/kahjum	märkused
Novõi Dom OOO	Venemaa	100%	100%	U.S. Investment Company S.A.			
Novõi Dom Servis OOO	Venemaa	100%	100%	Novõi Dom OOO			
Novõi Dom SPB OOO	Venemaa	100%	100%	Novõi Dom OOO			
Numbrikeskus OÜ	Eesti	67%			1 000	-45 023	Võõrandatud 2009
OP Akropol OOO	Venemaa	100%				389 615	Võõrandatud 2009
OP Ares Severo-Zapad OOO	Venemaa	100%					Võõrandatud 2009, koos Ares Grupp OOO-ga
OP Ares ZAO	Venemaa	100%					Võõrandatud 2009, koos Ares Grupp OOO-ga
OP Ares-Bezopasnost ZAO	Venemaa	100%					Võõrandatud 2009, koos Ares Grupp OOO-ga
OP Brest ZAO	Venemaa	100%					Võõrandatud 2009, koos Ares Grupp OOO-ga
OÜ Karell Arstikeskus	Eesti	100%					
Pils Investment SIA	Läti	100%		Rotermann Latvia SIA	250 000	1 931 470	Võõrandatud 2009
Projekts DM SIA	Läti	100%		Pils Investment SIA			
RC Kinnisvara OÜ	Eesti	100%		Rotermann Grupp OÜ			
Regulaar Vara OÜ	Eesti	100%		Rotermann Eesti OÜ			
Rotermann City OÜ	Eesti	100%		Rotermann Grupp OÜ			Asutatud 2009
Rotermann Eesti OÜ	Eesti	100%		Rotermann Grupp OÜ			
Rotermann Grupp OÜ	Eesti	100%		Rotermann Grupp OÜ			
Rotermann Latvia SIA	Läti	100%		U.S. Invest AS			
Rotermann Petersburg OOO	Venemaa	90%		U.S. Invest AS			
Tallima Biojäätmed OÜ	Eesti	100%		Rotermann Grupp OÜ			
Tallima Prügilagast OÜ	Eesti	100%		Baltic Biogas OÜ			Asutatud 2009
Tartu Biogas OÜ	Eesti	100%		Baltic Biogas OÜ			
Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	100%		Baltic Biogas OÜ			
Tsentr Ares NOU	Venemaa	100%		Novatex Group OÜ			
U. S. Services OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS			
U.S. Investment Company S.A.	Luxembourg	100%		U.S. Invest AS			Võõrandatud 2009, koos Ares Grupp OOO-ga
U.S. Securities Holding OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS			end. Barnaby OÜ, aritmi muudetud
Ulbrotas projects SIA	Läti	100%		Rotermann Latvia SIA			
UN Security OOO	Ukraina	95%		U.S. Investment Company S.A.			
US Invest holding AG	Šveits	100%		Ben Energy OÜ			Omandatud 2009
Vivatex Holding OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS			
Vao Hake OÜ	Eesti	100%					Võõrandatud 2009, koos Digismart OÜ-ga

Initialled for identification purposes only

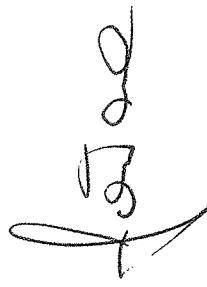
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/alkiri KPMG

KPMG, Tallinn

Juhatuse liige:



Lisa 12. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Ettevõtte	Asukoha- maa	Investeering bilansis 31.12.2008	Emaettevõtte osalus- protsent 31.12.2008	Müügid (müügi- hinna) ja ümberklassi- fitseerimine 2009 (-)	Müügist saadud kasum/ kahjum	Soetused, aktsia/osa- kapitali latendamine 2009	2009 aasta kapitali- osaluse kasum/ kahjum	Realisee- rumata kursivahe	Investeering bilansis 31.12.2009	s.h. positiivne firmaväärtus (jäak- maksumuses)	Emaettevõtte osalus- protsent 31.12.2009
Rannailu OÜ	Eesti	11 174 536	50%				393 240		11 567 776		50%
Audentes AS	Eesti	1 205 938	32%			900 100	-1 608 124		497 914		32%
ISS Haldus OÜ	Eesti	46 343 706	49%				14 687 642		61 031 348	23 940 990	49%
Evernord OÜ	Eesti	2 619 525	33%				-2 619 525				33%
Brevard OÜ	Eesti	51 628	33%				-1 806		49 822		33%
Baltic Energy Services OÜ	Eesti					8 151 801	-166 286		7 985 515		33%
Interfor Invest	Eesti		50%								50%
Versus Invest	Eesti		33%								33%
US Art OÜ	Eesti					2 751 848			2 751 848		33%
Juura Õigusteabe AS	Eesti	1 221 032	43%				115 253		1 336 285		43%
Rotermann Rus OOO	Venemaa		60%								60%
Arco HCE	Eesti		50%								50%
SIA Roads	Latvia	58 117	35%	-58 302				185			25%
Esro Elekter OÜ	Eesti	244 692	25%				638 109		882 801	12 423	25%
Eurodigit OÜ	Eesti	519 459	25%	-1 296 914	777 455						33%
Baltic Energy Partners OÜ	Eesti	11 761 114	33%				5 609 890		17 371 004	9 756 279	33%
Väitsa Prügilagast OÜ	Eesti	15 418	50%				31		15 449		50%
Biogaas OÜ	Eesti	6 980	50%				-6 472		508		50%
Aravete Biogaas OÜ	Eesti	8 221	50%			83 176	-46 656		44 741		50%
Bike Investments B.V	Holland					44 561 784		757 555	45 319 339		49%
Kontsern kokku		75 230 365		-1 355 216	777 455	56 448 709	16 995 296	757 740	148 854 349	33 709 692	

Kommentaari:

Rotermann Rus OOO (osalus 60%) müügi- ja osaluse alustamisel alustati 2008.a. Seoses protsessi alustamisega kaotati kontroll ettevõtte juhtimise üle, ent säilitati oluline mõju. Müügitehing realiseerus 2010.a

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/alkiri

KPMG, Tallinn

Juhataja liige:

Lisa 13 Informatsioon 2009 toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted

Ettevõtte	Soetuse aeg	Soetuse summa (EEK)	Omandatud vara		Omandamisel tekkinud
			õiglase väärtus	(EEK)	
US Invest Holding AG	30.09.2009	1 127 159		1 034 696	92 463
Ben Energy OÜ	30.04.2009	5 000 000		44 077 475	10% vähemusesosa soetus
Man Investment SIA	30.09.2009			478 246	10% vähemusesosa soetus
Kokku		6 127 159	45 590 418	-39 463 259	

Kommentaari: kõik tütarettevõtetega seonduvad äriühendused toimusid sõltumatute osapoolte vahel. Tehingud vähemusesosani kega kajastatakse lahtuvalt emaeetvõtte arvestuskontseptsioonist (RTJ 11, Lisa 4). Negatiivsest firmaväärtusest tekkinud tulu on kajastatud kasumiaruandes finantistulude real.

Lisa 14 Informatsioon 2009 toimunud äriühenduste kohta, sidusettevõtted

Ettevõtte	Soetuse aeg	Soetuse summa	Omandatud vara õiglase		Sh
			väärtus	firmaväärtus	
Bike Investments B.V	6.04.2009	44 561 784	44 561 784		
Baltic Energy Services OÜ	30.09.2009	8 151 801	8 151 801		6 685 515
U.S. Art OÜ	29.12.2009	2 751 848	2 751 848		
KOKKU		55 465 433	55 465 433	6 685 515	

Kommentaari:

US Art OÜ osaluse soetamine toimus ühise kontrolli all, mistõttu rakendati korrigeeritud ostumeetodit, mille kohaselt soetusmaksumuseks loeti omandatud osaluse netovara bilansilist maksumust (2 751 848 krooni) ning vahet ostuhinna (30 000 000 krooni) ja netovara bilansilise maksumuse vahel kajastatakse omakapitali muutuste aruandes eelmiste perioodide jaotamata kasumi muutusena (-27 248 152 krooni). Ülejäänud äriühendused sidusettevõtetega toimusid sõltumatute osapoolte vahel.

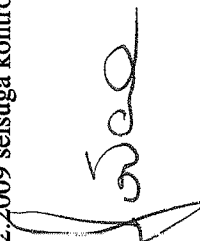
Lisa 15. Muud aktsiad ja väärtpaberid

Ettevõtte nimetus	AS Rocca al Mare Suurhall		Citi SIA		Paide Elektri jaam OÜ		Kokku
	ettevõtte	120 000	1 050		5 607 374	917 527	
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2008							
Soetamine/võõrandamine							
Ümberklassifitseerimine							
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2009		120 000	1 050	917 527	5 607 374	6 645 951	

Kommentaari:

Citi SIA (endine Rotermann Grupp OÜ tütarettevõtte Lätis) aktsiad on ümber klassifitseeritud bilansi reale „Muud aktsiad ja väärtpaberid seoses sellega, et kontsern ei omanud 31.12.2009 seisuga kontrolli antud ettevõtte finants- ja äripoliitika üle. Alanud oli ettevõtte võõrandamisprotsess, mis viidi lõpule 2010.a (vt ka Lisa 33).

Juhataste liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2009

Signature/allkiri [Signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 16. Väljastatud laenud

Antud laenud	Saldo alus- valuutas	kurs	Saldo EEK	muutus alus- valuutas	Saldo alus- valuutas	kurs	Saldo EEK	sh 2010.a.	
								tasumisele	sh
(a) valuutapositsioonide lõikes	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2008	2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	EEK	pikaajaline osa EEK
EEK	248 214 530	1,00000	248 214 530	-39 680 106	208 534 424	1,00000	208 534 424	164 252 074	44 282 350
EUR	2 393 991	15,64660	37 457 823	5 301 596	7 695 587	15,64660	120 409 772	52 720 186	67 689 586
LTL	150 000	4,53157	679 736		150 000	4,53157	679 736	679 736	
USD	165 000	11,10520	1 832 358	-104 300	60 700	10,86530	674 128		674 128
Kokku			288 184 447				330 298 059	217 651 996	112 646 064
(b) saajate lõikes									
- sidusettevõtetele			56 063 464				192 091 471	117 860 106	74 231 365
- eraisikutele			16 077 043				24 212 060	18 820 527	5 391 533
- muud juriidilised isikud			216 043 940				113 994 529	80 971 363	33 023 166
Kokku			288 184 447				330 298 059	217 651 996	112 646 064
(c) intressimäärade lõikes*									
- intressimäärade 0-5%			20 492 729				99 600 921	19 429 641	80 171 280
- intressimäärade 5% - 10%			196 072 544				99 973 870	71 713 179	28 260 691
- intressimäärade üle 10%			71 619 174				130 723 269	126 509 176	4 214 093
Kokku			288 184 447				330 298 059	217 651 996	112 646 064
(d) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)									
- kuni 1 aasta			246 912 559				215 515 657	215 515 657	
- 1 kuni 3 aastat			18 703 147				107 995 373	2 136 339	105 859 034
- rohkem kui 3 aastat			22 568 741				6 787 030		6 787 030
Kokku			288 184 447				330 298 059	217 651 996	112 646 064

* Ujuva intressimäärade lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2009 seisuga - 0,993% (www.euribor.org)

Initialed for identification purposes only

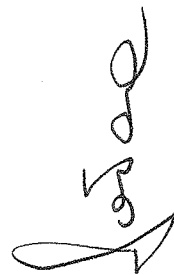
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/alkirj 

KPMG, Tallinn

Juhatuse liige:



Lisa 17. Muud pikaajalised nõuded

Muud pikaajalised nõuded	Saldo alus- valuutas		muutus alus- valuutas		Saldo alus- valuutas		kurss		Saldo EEK		kurss		Saldo EEK		sh 2010.a. tasumisele kuuluv osa		sh pikaajaline osa EEK	
	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2008	2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	EEK	EEK	EEK	EEK
<u>(a) valuutaposiitsoonide lõikes</u>																		
EEK	463 340 150	1,00000	463 340 150	-21 707 850	441 632 300	1,00000	441 632 300	66 410 571	375 221 729									
EUR	65 595	15,64660	1 026 339	3 353 745	3 419 340	15,64660	53 501 048	4 027 155	49 473 893									
LTL						4,53157	120 975	120 975	0									
Kokku			464 366 489				495 254 323	70 558 701	424 695 622									
<u>(b) nõude liikide lõikes</u>																		
- sidusettevõtetele			714 189				1 239 812	985 812	254 000									
- eraisikutele			279 724				44 969 117	1 286 076	43 683 041									
- teenuste kontsessioonilepingud (vt ka Lisa 32)			452 012 596				421 949 676	58 929 312	363 020 364									
- muud pikaajalised nõuded			11 359 980				27 095 718	9 357 501	17 738 217									
Kokku			464 366 489				495 254 323	70 558 701	424 695 622									

Kommentaar

Teenuste kontsessioonilepingutest tulenevate nõuete suurus on arvestatud sisemise intressimääraga 7-11%. Muud vähemolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.



Juhatause liige:

Initialed for identification purposes only

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.07.2009

Signature/alkiri

KPMG, Tallinn

Lisa 18. Materiaalne põhivara

	Maa ja Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	37 036 481	24 823 060	25 685 046	87 544 587
Akumuleeritud kulum 31.12.2008 (-)	-4 147 174	-10 639 074	-16 190 452	-30 976 700
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest				1 181 482 260
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2008	32 889 307	14 183 986	9 494 595	1 238 050 147
Soetusmaksumus				
Saldo 1. jaanuaril 2009	37 036 481	24 823 060	25 685 046	87 544 587
Soetamine ja parendamine	241 769 165	16 303 040	5 530 372	263 602 577
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus	-956 362 200	-8 555 439	-5 928 741	-970 846 380
Ümberklassifitseerimine	869 446 158		-9 044 957	860 401 201
Müük (-)		-1 120 000	-35 324	-1 155 324
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)	-6 098 877		-183 064	-6 281 941
Valuutakursside muutuste mõju		-650 256	-143 832	-794 088
Saldo 31. detsembril 2009	185 790 727	30 800 405	15 879 500	232 470 632
Akumuleeritud kulum (-)				
Saldo 1. jaanuaril 2009	-4 147 174	-10 639 074	-16 190 452	-30 976 700
Majandusaasta kulum	-4 238 712	-4 120 243	-3 102 596	-11 461 551
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus		5 287 406	4 742 718	10 030 124
Ümberklassifitseerimine	-5 074 578		5 074 578	
Müüdud põhivara kulum (+)		515 800		515 800
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)	5 714 820	-127 347	179 418	5 766 891
Valuutakursside muutuste mõju		242 519	104 275	346 794
Saldo 31. detsembril 2009	-7 745 644	-8 840 938	-9 192 059	-25 778 641
Jääkmaksumus				
1. jaanuaril 2009	32 889 307	14 183 986	9 494 595	56 567 888
31. detsembril 2009	178 045 083	21 959 467	6 687 441	206 691 991
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest				78 886 600
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2009	178 045 083	21 959 467	6 687 441	285 578 591

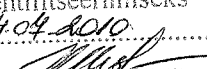
Juhatuse liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 19. Immateriaalne põhivara

	Firma- väärtus	Patendid, litsentsid, kauba- märgid	Tarkvara	Muu immate- riaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	36 605 368	457 598	719 170	101 251	37 883 387
Akumuleeritud kulum 31.12.2008 (-)		-121 335	-288 954	-27 961	-438 250
Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2008	36 605 368	336 263	430 215	73 290	37 445 137
Soetusmaksumus					
Saldo 1. jaanuaril 2009	36 605 368	457 598	719 170	101 251	37 883 387
Soetamine ja parendamine			48 300	5 609	53 909
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus	-32 944 835	-440 012	-433 410	-71 445	-33 889 702
Valuutakursside muutuste mõju	-1 863 277	-586	846	-4 530	-1 867 546
Saldo 31. detsembril 2009	1 797 257	17 000	334 905	30 885	2 180 048
Akumuleeritud kulum (-)					
Saldo 1. jaanuaril 2009		-121 335	-288 954	-27 961	-438 250
Majandusaasta kulum			-60 641	-5 100	-65 741
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus		121 159	183 885	22 048	327 093
Valuutakursside muutuste mõju		176	-593	1 445	1 029
Saldo 31. detsembril 2009		0	-166 303	-9 567	-175 870
Jääkmaksumus					
1. jaanuaril 2009	36 605 368	336 263	430 215	73 290	37 445 137
31. detsembril 2009	1 797 257	17 000	168 603	21 318	2 004 178
Kokku immateriaalne põhivara	1 797 257	17 000	168 603	21 318	2 004 178

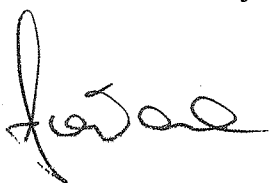
Lisa 20. Kinnisvarainvesteeringud

Õiglane väärtus	
Saldo 31.12.2008	787 677 670
Ostud ja parendused perioodi jooksul	104 073 025
Müügid (-)	-12 300 000
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	-166 025 441
Ümberklassifitseerimine põhivarast või kinnisvara arendusobjektidest	182 573 832
Valuutakursside muutuste mõju	-580 321
Saldo 31.12.2009	895 418 764
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	38 583 976
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa	7 284 674
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	870 758 275

Kommentaar:

Ümberklassifitseerimise käigus võeti kinnisvarainvesteeringuna arvele valminud ehitused Tallinnas, Rotermanni kvartalis ja Riias. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kasumid ja kahjumid vt Lisa 2 ja 5. Seejuures on hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tundlikud nii majanduskeskkonna kõikumiste kui arvestusel kasutatud parameetrite (diskontomäärad, rendihindade muutus, eeldatav vakantsuse tase jne) suhtes. Seega võib nende muutumisel ka vara väärtus bilansis oluliselt kõikuda. Aruandes kajastatud varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel kasutatud

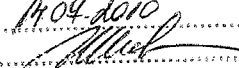
Juhatuse liige:



intended for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

diskontomäärad jäävad vahemikku 9-12%, tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 0%-5% aastas, rendiperiood vahemikku 5-7 aastat ja vakantsus vahemikku 0-30% (juba tegutsevatel objektidel).

Lisa 21. Laenukohustused

		2009	2008
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	Lisa		
Arvelduskrediit		63 513 860	41 114 083
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	24	672 793 828	867 871 940
Pikaajaliste laenude lühiajalised osad	24	100 380 411	11 857 988
Kapitalirendikohustuste lühiajaline osa	22	4 428 229	8 022 336
Konverteeritavad võlakohustused			8 179 090
Kokku lühiajalised laenud ja võlakirjad		841 116 328	937 045 437
Pikaajalised laenukohustused	Lisa	2009	2008
Pikaajalised laenud ja võlakirjad	24	727 980 629	1 562 567 400
Kapitalirendikohustused	22	12 855 887	7 508 721
Kokku pikaajalised laenukohustused		740 836 516	1 570 076 121

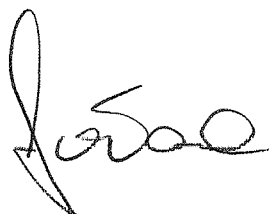
Lisa 22. Kapitalirent

Saldo alus-			Saldo alus-			sh 2010.a. tasumisele kuuluv osa		
Kapitalirendi kohustused	valuutas	kurss	Saldo EEK	valuutas	kurss	Saldo EEK	EEK	pikaajaline osa EEK
(a) valuutaposisioonide lõikes								
EEK	6 788 159	1,0000	8 653 376	15 542 625	1,0000	15 542 625	3 122 192	12 420 433
EUR	232 777	15,6466	3 639 758	24 256	15,6466	375 893	53 384	322 509
RUB	8 565 167	0,3780	3 237 924	3 809 921	0,3584	1 365 598	1 252 653	112 945
Kokku			15 531 058			17 284 116	4 428 229	12 855 887
(b) intressimäärade lõikes*								
- intressimääraga 0-5%			738 801			375 893	53 384	322 509
- intressimääraga 5% - 10%			12 264 603			15 540 875	3 121 509	12 419 366
- intressimääraga üle 10%			2 527 655			1 367 348	1 253 336	114 012
Kokku			15 531 058			17 284 116	4 428 229	12 855 887
(c) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)								
- kuni 1 aasta			2 543 247			2 330 206	2 169 525	160 681
- 1 kuni 3 aastat			11 947 669			2 542 947	1 918 765	624 182
- rohkem kui 3 aastat			1 040 142			12 410 963	339 939	12 071 024
Kokku			15 531 058			17 284 116	4 428 229	12 855 887

* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2009

Kapitalirendile võetud varade väärtus bilansis		2009	2008
Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		28 401 091	21 815 588
Kulum (-)		-5 338 137	-8 599 011
Kinnisvarainvesteeringud (õiglases väärtuses)			7 000 000
Kokku		23 062 954	20 216 578

Juhatuse liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.07.2010

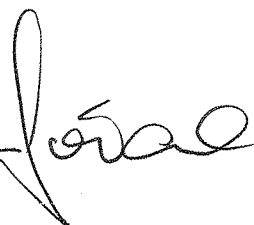
Signature/allkiri [Signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 23. Kasutusrent

	Ruumide rent	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Kasutusrendile võetud vara				
Kajastatud rendikulu 2009	3 518 409	4 128 491	485 993	8 132 893
Kajastatud rendikulu 2008	9 208 262	4 725 059	1 697 891	15 631 212
Järgmiste perioodide rendikulu 31.12.2009				
- kuni 1 aasta	1 934 967	2 051 861	118 550	4 105 378
- 1 kuni 5 aastat	608 544	2 041 481	76 863	2 726 888
Kokku	2 543 511	4 093 342	195 413	6 832 266
	Kinnisvara-investeeringud	Masinad ja seadmed	Muud	Kokku
Kasutusrendile antud vara				
Kajastatud renditulu 2009	37 998 401	95 750	3 734 458	41 828 609
Kajastatud renditulu 2008	33 220 306		4 379 527	37 599 833
Järgmiste perioodide renditulu 31.12.2009				
- kuni 1 aasta	32 344 683	72 000		32 416 683
- 1 kuni 5 aastat	123 600 785			123 600 785
- üle 5 aasta	64 702 530			64 702 530
Kokku	220 647 998	72 000		220 719 998

Juhatuse liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 11.07.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 24. Laenud ja võlakirjad

Laenud ja võlakirjad		Saldo alus- võlvatas	Saldo EEK 31.12.2008	Saldo EEK 31.12.2008	muutus alus- võlvatas	Saldo alus- võlvatas	Saldo EEK 31.12.2009	Saldo EEK 31.12.2009	sh 2010.a. tasumisele kuuluv osa EEK	sh pikaajaline osa EEK
(a) valutaposisitsioonide lõikes										
EEK		483 837 262	1,00000	483 837 262	-205 445 113	278 392 149	1,00000	278 392 149	356 126 726	-77 734 577
EUR		124 939 449	15,64660	1 953 083 268	-46 797 646	78 141 803	15,64660	1 219 817 199	414 101 993	805 715 206
LTL		650 000	4,53157	2 945 521		650 000	4,53157	2 945 521	2 945 521	
LVL		70 000	22,09770	1 546 839	-70 000		22,05040			
RUB		2 339 569	0,37803	884 437	-2 339 569		0,35843			
Kokku				2 442 297 327				1 501 154 869	773 174 240	727 980 629
(b) intressimäärade lõikes*										
- intressimäärade 0-5%				514 271 919				1 077 098 093	350 467 945	726 630 148
- intressimäärade 5% - 10%				1 852 708 811				324 633 246	323 282 765	1 350 481
- intressimäärade üle 10%				75 316 597				99 423 530	99 423 530	
Kokku				2 442 297 327				1 501 154 869	773 174 240	727 980 629
(c) lõpptähtaegade lõikes										
- kuni 1 aasta				852 654 747				668 693 238	668 693 238	
- 1 kuni 3 aastat				48 539 377				23 764 551	1 433 973	22 330 578
- rohkem kui 3 aastat				1 541 103 203				808 697 080	103 047 029	705 650 051
Kokku				2 442 297 327				1 501 154 869	773 174 240	727 980 629
* Ujuva intressimääraga laenude liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2009 seisuga - 0,993%										

Kommentaar (vt ka Lisa 33):

Aruandeaasta lõpul ületasid kontserni lühiajalised kohustused käibevarasid, mistõttu kontsern pöörab suurt tähelepanu likviidsuse juhtimisele. 2009-ndal aastal pikendas kontsern mitmed olulise tähtsusega laenud. Likviidsuse parandamiseks on ettevõtte juhtkond alustanud või planeerib alustada pankadega läbirääkimisi ka 2010 aastal tagastamisele kuuluvate lühiajaliste laenude refinantseerimiseks. Käesoleva aruande esitamise ajaks on sõlmitud lisakokkulepe Unicredit Bank AS-lt võetud laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks.

2009 aasta lõpus klassifitseeris tütarettevõtja RC Kinnisvara OÜ 79 milj. krooni pikaajalistest pangalaenudest lühiajaliseks, kuna laenulepingust tulenevad eritingimused polnud täidetud ja pangal oli õigus laenu osaliselt tagasi kutsuda. Bilansipäeva järgselt sõlmis RC Kinnisvara OÜ laenulepingu lisakokkuleppe Bank DnB NORD AS-ga, millega muu hulgas muudeti laenulepingust tulenevaid eritingimusi ning pank laenu osaliselt ennetähtaegselt tagasi ei kutsu.

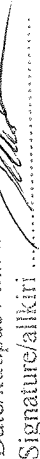


Juhatause liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 4.04.2010

Signature/alkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 25. Muud pikaajalised kohustused

Muud pikaajalised kohustused	Saldo alus-		muutus		sh 2010.a.		sh
	valuutas	31.12.2008	valuutas	2009	Saldo EEK	kuuluv osa EEK	pikaajaline osa EEK
<u>(a) valuutaposisioonide lõikes</u>							
EEK	3 736 522	1,00000	3 736 522	952 344	4 688 866	68 834	4 620 032
EUR	774 723	15,64660	12 121 781	-705 659	1 080 617		1 080 617
Kokku			15 858 303		5 769 483	68 834	5 700 649
<u>(b) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>							
- kuni 1 aasta			11 608 917		68 834	68 834	
- 1 kuni 3 aastat			1 533 437		1 793 824		1 793 824
- üle 3 aasta			2 715 949		3 906 825		3 906 825
Kokku			15 858 303		5 769 483	68 834	5 700 649



Juhatuses liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/alkiri KPMG, Tallinn

Lisa 26. Võlad ja ettemaksed

	Lisa	2009	2008
Võlad tarnijatele		203 386 713	225 943 949
Võlad töövõtjatele	27	16 594 399	40 611 269
Maksuvõlad	28	31 384 191	42 708 816
Muud võlad		95 376 903	150 641 932
Saadud ettemaksed		20 426 648	114 107 721
Kokku võlad ja ettemaksed		367 168 855	574 013 686

Lisa 27. Võlgnevus töövõtjatele

	2009	2008
Väljamaksmata töötasud	2 712 560	13 702 267
Puhkusetasukohustused	2 779 735	8 093 776
Muud kohustused töötajate ees	11 102 103	18 815 225
Kokku	16 594 399	40 611 268

Lisa 28. Maksud

	2009	2008
Maksude ettemaksed		
<u>Maksuliik</u>		
Ettevõtte tulumaks	4 013	1 139 692
Käibemaks	15 043 763	31 389 793
Üksikisiku tulumaks		61 228
Sotsiaalmaks	168 400	184 968
Maamaks	601	22
Muud	539 258	104 119
Kokku	15 756 035	32 879 821
Maksuvõlad		
<u>Maksuliik</u>		
Ettevõtte tulumaks	21 766 502	20 681 073
Käibemaks	5 189 959	8 761 244
Üksikisiku tulumaks	1 200 369	5 113 417
Sotsiaalmaks	2 094 061	6 345 883
Töötuskindlustusmaks	172 573	225 471
Erisoodustuse tulumaks	101 521	106 572
Kogumispension	16 096	1 269 427
Muud	841 774	205 729
Kokku	31 384 192	42 708 816

Lisa 29. Aktsiakapital

Aktsiakapital üldsummas 183 000 000 krooni jaguneb 18 300 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud aktsiakapitali suurus on 400 mln krooni.

Juhatuse liige 

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 11.04.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 30. Potentsiaalsed kohustused

Alusvaluuta	Saldo alus-	Saldo EEK
	valuutas 31.12.2009	31.12.2009
EEK	162 701 533	162 701 533
EUR	2 147 104	33 594 877
RUB	8 280 000	2 967 817
Kokku		199 264 227

Kommentaar:

Lisas toodud käendused ja garantiid ei ole juhatuse hinnangul tõenäoliselt realiseeruvad ja kajastatakse bilansiväliselt. Lisaks tabelis esitatud andmetele on U.S. Invest AS käendanud ja garanteerinud pankadele ja teistele kolmandatele osapooltele tütarettevõtete laenukohustusi (mis on bilansis juba kohustusena kajastatud) kokku summas 888 663 768 kr.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga moodustas 612 552 932 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 128 636 116 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 483 916 816 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeaasta lõpu seisuga.

Lisa 31. Laenude tagatised ja panditud varad

Vara kirjeldus	Panditud vara bilansiline väärtus EEK 31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringud	870 758 275
Muud kinnisasjad, hooned ja maa	591 968 206
Kommertspant ja muud panditud varad	295 747 289
Kokku	1 758 473 770

Lisa 32. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine

2009. aasta alguses jõustus avaliku ja erasektori partnerlusprojekte reguleeriv Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 17 „Teenuste kontsessioonikokkulepped”, mille varasem rakendamine oli ettevõtetele soovitatav. Kajastamise aluseks on Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud ja pikaajalised üürilepingud, millega kohustatakse täielikult rekonstrueerima 5 Tallinna kooli ja osutama kinnisvarahaldusega ning remondiga seotud teenuseid nendel objektidel kuni 2036. aastani. Lepingute analüüsi põhjal kajastati nõudeõigust teenuste eest finantsvarana selle lühiajalises osas bilansireal „Nõuded ja ettemaksud” ja pikaajalises osas real „pikaajalised nõuded”. Kuna laekumine osutatud teenuste eest Tallinna Linnalt toimub pikema ajaperioodi möödudes, rakendatakse nõuete arvestamisel ja intressitulu kajastamisel sisemise intressimäära meetodit. Vastavalt juhendile kajastati ehitus- ja hooldusteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi samas perioodis ärikuludena, lähtudes valmidusastme meetodist.

Juhatuse liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 11.04.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

Osutatav teenus	2009		2008	
	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	11 217 278	11 533 375	322 453 041	341 275 317
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		42 761 188		33 231 149
Kokku	11 217 278	54 294 563	322 453 041	374 506 466

Saldo 01.01.2008	103 688 406
Aruandeperioodil (2008a.) arvele võetud nõuded	374 506 466
Laekumised Tallinna Linnalt	-26 182 276
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2008	452 012 596
Aruandeperioodil (2009.a.) arvele võetud nõuded	26 242 898
Laekumised Tallinna Linnalt	-56 305 818
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2009	421 949 676

Lisa 33. Bilansi kuupäeva järgsed sündmused

Mais 2010 laekus Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusest esimene makse Tondi Tennisekeskus OÜ projektile „Rahvusvaheline Tennisespordi Keskus ja Tenniseakadeemia“ määratud toetusest. Toetuse kogusumma on kuni 50 miljonit krooni.

U.S. Invest AS müüs 2010. aprillis 49% lise osaluse ISS Eesti AS-s. Rotermann Grupp OÜ viis lõpule tütarettevõtjate OOO Rotermann RUS 60%-lise osaluse ja tütarettevõtja SIA Citi 65%-lise osaluse müügitehingud.

2010 aasta aprillis lunastas U.S. Invest AS võlakirjad 7 miljoni euro (109,5 miljonit krooni) eest ning emiteeris uusi võlakirju summas 640 tuh. eurot (10 miljonit krooni).

2010 aasta juulis sõlmis tütarettevõtja Pils Investment SIA lepingu Unicredit pangaga, millega seoses pikenes laenu tagastamise lõpptähtaeg.

Bilansipäeva seisuga ei olnud kontserni liikme RC Kinnisvara OÜ laenulepingust tulenevad eritingimused täidetud ja pangal oli õigus laenu osaliselt tagasi kutsuda. Bilansipäevajärgselt sõlmis RC Kinnisvara OÜ Bank DnB NORD AS-ga laenulepingu lisakokkuleppe, millega muuhulgas muudeti laenulepingust tulenevaid eritingimusi ning pank laenu osaliselt ennetähtaegselt tagasi ei kutsu

Juhatuses liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 04.04.2010

Signature/allkiri [Signature]

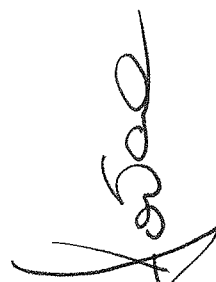
KPMG, Tallinn

Lisa 34. Tehingud seotud osapooltega

AS U.S. Invest aktsiate 100% omanikuks ja seega kontserni kontrollivaks osapoolteks on Urmas Sõõrumaa. Seotud osapoolte vastu olevatele nõuetele ei ole tehtud allahindlusi.

Seotud osapooltega on teostatud tehinguid järgnevates mahtudes:

SEOTUD OSAPOOLED	Ostud	Kohustuste saldo		Müügid	Nõuete saldo		Laenude andmine	Antud laenude bilansis	Võetud laenude jääk bilansis		Teenitud intressitulu	Intressi-kulu
		saldo	bilansis		bilansis	bilansis			saamine	intressitulu		
2008												
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond				55 000			615 000	657 213			42 213	
- sidusettevõtted	5 904 958	712 011		894 622	12 091 388		53 628 219	79 289 363			4 459 421	
- muud eraisikud	1 285 500	16 617		45 284	267 370		6 042 729	6 872 465			307 142	18 321
- muud juriidilised isikud	13 126 861	12 616 234	13 049 131	13 776 441	47 000 143	127 518 455	21 384 630	46 838 278	3 066 095		5 082 870	
Kokku	20 317 319	13 344 863	14 044 037	26 135 199	107 286 091	214 337 496	21 384 630	46 838 278	7 874 871		5 101 191	
2009												
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond				14 388	2 950 207	2 969 047	-615 000			19 731		
- sidusettevõtted	18 400 336	1 397 526	1 642 130	3 465 414	31 243 832	57 567 936	1 419 735	1 407 091	15 438 524		72 271	
- muud eraisikud		3 224 668	74 868	654 926	5 310 000	6 830 330	723 956	723 956	442 010		239 574	
- muud juriidilised isikud	5 970 558	1 440 896	1 974 647	18 383 057	15 745 913	48 323 501	812 467	1 320 433	3 942 918		10 950	
Kokku	24 370 894	6 077 478	6 641 852	25 472 444	51 684 745	112 721 767	2 956 158	3 451 480	19 843 183		322 795	



Juhatuses liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/alkiri KPMG, Tallinn

Lisa 35. Finantsinformatsioon emajettevõtte kohta.

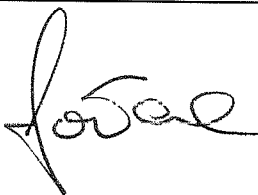
33 (a) Konsolideerimata kasumiaruanne

Äritulud	2009	2008
Müügitulu	2 036 343	2 856 436
Muud äritulud	100 600	8 845
Kokku äritulud	2 136 943	2 865 281
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-23 347 437	-20 248 535
Tööjõukulud	-8 926 668	-15 015 713
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 468 433	-2 653 703
Muud ärikulud	1 112 354	-5 386 573
Kokku ärikulud	-33 630 184	-43 304 524
Ärikasum	-31 493 241	-40 439 243
Finantstulud ja kulud	-220 269 466	-92 535 864
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-251 762 707	-132 975 107
Tulumaks	-3 987 342	-13 291 139
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-255 750 049	-146 266 246

33 (b) Konsolideerimata bilanss

Käibevara	31.12.2009	31.12.2008
Raha	160 804 404	311 174 250
Nõuded ja ettemaksed	307 503 450	393 491 874
Varud	250 713	241 200
KOKKU KÄIBEVARA	468 558 567	704 907 324
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	359 869 756	584 193 583
Materiaalne põhivara	31 578 005	34 002 146
Immateriaalne põhivara	116 163	160 455
KOKKU PÕHIVARA	391 563 924	618 356 184
KOKKU AKTIVA	860 122 491	1 323 263 508
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	932 577 135	1 065 228 525
Võlad ja ettemaksed	192 394 162	189 472 343
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	1 124 971 297	1 254 700 868
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	13 026 133	48 539 378
Muud pikaajalised kohustused	100 000	
KOKKU PIKAJALISED KOHUSTUSED	13 126 133	48 539 378
KOKKU KOHUSTUSED	1 138 097 430	1 303 240 246
Emajettevõtte omanikele kuuluv omakapital		
Aksia- või osakapital	183 000 000	183 000 000
Kohustuslik reservkapital	18 300 000	18 300 000
Jaotamata kasum (kahjum)	-479 274 939	-181 276 738
KOKKU OMAKAPITAL	-277 974 939	20 023 262
KOKKU PASSIVA	860 122 491	1 323 263 508

Juhatus liige:



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

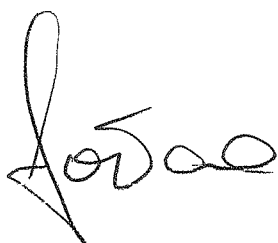
Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

33 (c) Rahavoogude aruanne.

	2009	2008
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	-255 750 049	-146 266 246
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 468 433	2 653 703
Kasum/kahjum aktsiate müügist (-)	25 860 803	
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	18 710 549	-1 612 021
Laekunud dividendid	-20 520 078	
Aktsiate ja laenude allahindlus	179 908 963	52 263 928
Ebatõenäoliselt laekunud nõuded (-)	-2 081 254	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 262 785	-49 249 506
Varude muutus	-9 512	3 150
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-3 507 371	87 044 317
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-80 182 301	-55 162 675
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine		-700 585
Tütarettevõteten soetamine	-3 955 000	-77 498 114
Tütarettevõtete müük	253 000	
Sidusettevõtete soetamine	-39 051 901	-10 000 000
Antud laenud	-6 575 354	-286 814 435
Antud laenude tagasimaksed	158 165 256	139 023 453
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	108 836 001	-235 989 681
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	24 000 000	118 988 520
Saadud laenude tagasimaksed	-29 179 105	-208 327 236
Arvelduskrediit	-57 410 739	641 570 699
Võlakirjade emitteerimine	109 526 200	80 140 750
Võlakirjade kustutamine	-215 140 750	-50 000 000
Makstud dividendid	-8 452 000	-13 270 000
Makstud dividendide tulumaks	-2 367 152	-3 147 342
Emitteeritud võlakirjad		
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-179 023 546	565 955 391
RAHAVOOD KOKKU	-150 369 846	274 803 035
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	311 174 250	36 371 215
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-150 369 846	274 803 035
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	160 804 404	311 174 250

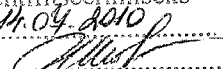
Juhatuse liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 11.04.2010

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

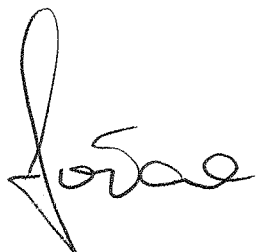
33 (d) Omakapitali muutuste aruanne

		Kohustuslik			KOKKU
		Aktsia- kapital	reserv- kapital	Jaotamata kasum	
	31.12.2007	183 000 000	18 300 000	14 989 508	216 289 508
Aruandeperioodi puhaskasum				-146 266 246	-146 266 246
Väljakuulutatud dividendid				-50 000 000	-50 000 000
Reservkapitali suurendamine					
	31.12.2008	183 000 000	18 300 000	-181 276 738	20 023 262
Aruandeperioodi puhaskasum				-255 750 049	-255 750 049
Väljakuulutatud dividendid				-15 000 000	-15 000 000
Muud muutused omakapitalis				-27 248 152	-27 248 152
	31.12.2009	183 000 000	18 300 000	-479 274 939	-277 974 939
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:					
tütarettevõtete bilansiline väärtus (-)					-270 073 527
sidusettevõtete bilansiline väärtus (-)					-54 488 533
tütarettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)					1 893 684 084
sidusettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)					83 884 223
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009					1 375 031 308

Kommentaar:

Real „Muud muudatused omakapitalis“ on näidatud ühise kontrolli all olnud ettevõttega (US Art OÜ, vt ka lisad nr 12 ja 14) toimunud äriühenduse mõju emaettevõtte omakapitalile

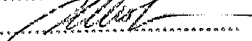
Juhatuses liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 14.04.2010

Signature/allkiri 

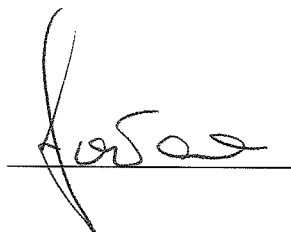
KPMG, Tallinn

Juhatus allkirjad 2009.a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud aktsiaseltsi U.S. Invest konsolideeritud 2009.a. (01.01.2009 kuni 31.12.2009) majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus.

Juhatus liige:

(Urmas Sõõrumaa)



14.04.2010



Juhatus liige:



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS U.S. Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 33 esitatud AS U.S. Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2009, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisteede 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.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Auditeerimiseeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisteede, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS U.S. Invest finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et 31. detsember 2009 seisuga ületasid konsolideeritud bilansis lühiajalised kohustused käibevarasid 1,3 korda. Kontserni juhatus on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 24 kirjeldanud lühiajalisena kajastatud kohustustega seotud asjaolusid ning bilansipäeva järgselt kontserni finantsolukorra parandamiseks rakendatud meetmeid.

Tallinn, 14. juuli 2010

KPMG Baltics OÜ
Tegevusluba nr. 17
Narva mnt 5, Tallinn



Taivo Epner
Vandeauditor

Aruande elektroonilised kinnitused

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Urmas Sõõrumaa	Juhatuse liige	15.07.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	2036343	95.29%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
Faks	+372 6264601
E-posti aadress	marika.haak@usinvest.ee
E-posti aadress	info@usinvest.eu