

BALTEK ARENDUS OÜ

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta

Juriidiline aadress:	Toompuiestee 33a, 10149 Tallinn, Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	10879217
Telefon:	+372 6502 200
Faks:	+372 6502 201
Põhitegevusala (EMTAK):	Kinnisvara üürile andmine ja käitus 68201, tootlustus 56101
Audiitor:	Rödl & Partner Audit OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2. Müügitulu	17
Lisa 3. Ärikulud ja muud äritulud	18
Lisa 4. Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 5. Nõuded ostjate vastu.....	19
Lisa 6. Maksud	19
Lisa 7. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	19
Lisa 8. Tütaretevõtted.....	20
Lisa 9. Sidusettevõtted.....	21
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud.....	21
Lisa 11. Materiaalne põhivara	22
Lisa 12. Immateriaalne põhivara	22
Lisa 13. Laenukohustused.....	23
Lisa 14. Muud võlad.....	24
Lisa 15. Omakapital.....	24
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega.....	24
Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	26
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne.....	27
Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	29
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	30
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	31
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE	
KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)	32

TEGEVUSARUANNE

Konsolideerimisgrupi struktuur

Baltek Arendus konsolideerimisgrupi moodustavad emaettevõtte Baltek Arendus OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütarettevõtted Hamsah Arendus OÜ, Baltek Properties SL ning Timeless OÜ (viimane kuni 31.08.2008).

Baltek Arendus konsolideerimisgrupi dividendipoliitika määratakse iga-aastase osanike koosoleku otsusega.

Kontsern

Baltek Arendus OÜ konsolideeritud netokäive oli 2008. aastal 28 443 tuhat krooni (2007.a: 26 153 tuhat krooni). Kontserni auditeeritud puhaskahjumiks kujunes 82 789 tuhat krooni (2007.a: kasum 120 000 tuhat krooni). Kontserni bilansimaht seisuga 31. detsember 2008 oli 519 672 tuhat krooni (2007.a: 577 552 tuhat krooni) ja omakapitali suurus 209 682 tuhat krooni (2007.a: 290 646 tuhat krooni).

Kontserni investeringud materiaalsesse põhivarasse moodustasid 2008. aastal 1 187 tuhat krooni (2007.a: 2 602 tuhat krooni), immateriaalsesse põhivarasse 54 tuhat krooni (2007.a: 31 tuhat krooni) ning kinnisvarainvesteeringutesse 52 540 krooni (2007.a: 47 704 tuhat krooni).

Kontserni keskmine töötajate arv 2008. aastal oli 17 inimest (2007.a: 14 inimest) ja töötajatele arvestatud tasude summa (koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksetega) oli 3 169 tuhat krooni (2007.a: 1 929 tuhat krooni).

Konsolideerimisgrupi peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (<i>tuhandetes kroonides</i>)	28 443	26 153
Tulu kasv	9%	-71%
Puhaskasum (kahjum) (<i>tuhandetes kroonides</i>)	-82 789	120 000
Kasumi kasv	-169%	16%
Puhasrentaablus	-291%	459%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.27	3.37
ROA	-15.9%	20.8%
ROE	-39.5%	41.3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Baltek Arendus OÜ

Baltek Arendus OÜ asutati 2002. aastal. Ettevõtte peamiste tegevuseesmärkidena nägid omanikud kinnisvara soetamist ja arendamist, et teenida tulu nende objektide üürileandmisest või saada kasu kinnisvara turuväärtuse kasvust.

Tegevuse esimesel aastal omandati kaks korterit Tallinnas ning äripind Tallinna kesklinnas. Mõlemad korterid müüdi 2004. aastal, vahepealsel perioodil olid mõlemad korterid valdava osa ajast välja üüritud. Omandatud äripind on alates soetamise hetkest olnud välja üüritud pikaajalise üürilepingu alusel ühele ja samale üürnikule. 2004. aasta mais omandati kinnistu Tallinna vanalinnas, mida algselt kavandati ise korda teha ja välja üürida, kuid seoses väga hea ostupakkumise saamisega otsustati kinnistu detsembris 2004 müüa.

2004. aastal omandati äripind Tallinna kesklinnas Sakala-Tatari piirkonnas, millele on tehtud täiendavaid ümberehitustöid eesmärgiga hakata seda alates 2006. aasta kevadest kohvikuna välja üürima. Lisaks omandati 2004. aastal ja 2005. aasta alguses mitu kõrvutiasetsevat kinnistut Tallinnas Kollasel tänaval, kuhu on kavandatud korterelamute arendusprojekt. Arendusprojekti finantseerimiseks sõlmiti laenuleping Eesti Ühispanega. Eesti kinnisvaraturul toimunud hinnatõusu mõjul suurenes ka Kollase tänava kinnistute turuhind hüppeliselt ning väga hea ostupakkumise saamisel otsustati sellest tekkinud kasum realiseerida koheselt - 2005. aasta teisel poolel müüdi üks kinnistutest ning 2006. aastal teine.

2005. aasta alguses omandas ettevõtte Eesti Vabariigilt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valduses olnud hoone aadressiga Viru tänav 9, millest osa üüritakse alates 2005. aasta teisest poolest välja kaubanduspinnana. Kinnistu müüdi 2006. aastal.

2005. aastal soetati kinnistu koos ärihoonega Mustamäel Sütiste teel, mida renditakse välja. Algatatud on 6-korruselise kortermaja ehitamise projekt samale kinnistule. 2005. aastal soetati kinnistu Muhumaal eesmärgiga hoida seda pikaajaliselt ning võimaluse korral välja üürida. 2005. aasta lõpus soetati veel ärihooned Tallinna kesklinnas Pärnu maanteel ning Mustamäel Akadeemia teel eesmärgiga need edasi müüa. Praegu renditakse äripindasid Pärnu maantee kinnistul välja, kuid ärihooned Akadeemia teel Mustamäel müüdi 2006. aastal. 2006. aastal soetati kinnistu Ranna teel Meriväljal. 2007. aastal soetati kinnistu Pirita teel.

2008. aastal soetati kinnistu Tallinnas, Tööstuse tänaval.

2005. aasta aprillis asutati tütarettevõtte Timeless OÜ, kelle põhitegevusalaks on kohviku opereerimine ettevõttele kuuluvates ruumides. 2008. aastal müüdi osalus Timeless OÜ omanikega seotud ettevõttele. 2005. aasta mais asutati tütarettevõtte Hamsah Arendus OÜ, kelle põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. 2006. aasta juunis asutati tütarettevõtte Baltek Properties SL, mis tegeleb Hispaanias kinnisvaraarendusega. 2006. aasta augustis omandati 29% osalus ettevõttes Forexberg OÜ. 2007. aasta detsembris omandati 25% osalus ettevõttes Nordeste Property Management OÜ.

Baltek Arendus OÜ 2008. aasta puhaskahjum on 89 918 tuhat krooni (2007: kasum 123 181 tuhat krooni), varad moodustasid seisuga 31. detsember 2008 524 458 tuhat krooni (2007: 575 726 tuhat krooni) ja omakapital 201 356 tuhat krooni (2007: 291 274 tuhat krooni).

Emaettevõtte peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (<i>tubandetes kroonides</i>)	25 983	23 297
Tulu kasv	12%	-74%
Puhaskasum (kahjum) (<i>tubandetes kroonides</i>)	-76 810	123 181
Kasumi kasv	-162%	18%
Puhasrentaablus	-296%	529%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.06	2.88
ROA	-14.6%	21.4%
ROE	-35.8%	42.3%

Baltek Arendus OÜ juhatuse liikmetele arvestati 2008. aastal tasusid 180 tuhande krooni eest. Ettevõttes töötas aruandeaastal keskmiselt 6 töötajat (2007: 2 töötajat). Töötajatele arvestatud tasud ulatusid 2008. aastal (koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksetega) 1 007 tuhande kroonini (2007: 244 tuhat krooni).

Tallinnas, 30. juunil 2009

Indrek Prants juhatuse liige

Sven Mansberg juhatuses liige

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerime oma vastutust konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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

Tallinnas, 30. juunil 2009

Indrek Prants	juhatuse liige	_____
Sven Mansberg	juhatuse liige	_____

Alkijastatud arvuti identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri 

Rõdl & Partner, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	2008	2007
Müügitulu	2	28 443	26 153
Muud äritulud	3	67	119 233
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3	1 016	1 248
Muud tegevuskulud	3	8 470	8 748
Tööjõukulud	3	3 169	1 929
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11,12	8 202	1 151
Muud ärikulud	3	75 070	168
ÄRIKASUM		-67 417	132 142
Finantstulud ja -kulud	4	-15 827	-12 738
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-83 244	119 404
Tulumaks		455	596
PUHASKASUM (-KAHJUM)		-82 789	120 000
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		-82 096	120 514
sh. vähemusomanike osa puhaskasumist		-693	-514

Altkirjastatari ainult identifitseerimiseks
 Kuupäev 30.06.09
 Allkiri 

Konsolideeritud bilanss

<i>tubandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		168	413
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	5	372	312
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	1 059	653
Muud lühiajalised nõuded	7	7 118	29 543
Ettemaksed teenuste eest		50	77
Kokku		8 599	30 585
Müügiks ostetud kaubad		0	69
Ettemaksed tarnijatele		324	338
Käibevara kokku		9 091	31 406
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete osad	9	165	196
Laenunõuded	7	1 602	1 553
Kokku		1 767	1 749
Kinnisvarainvesteeringud	10	485 452	507 250
Materiaalne põhivara	11	23 359	37 092
Immateriaalne põhivara	12	3	55
Põhivara kokku		510 581	546 146
VARAD KOKKU		519 672	577 552
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13	30 849	6 558
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		557	407
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		566	1 276
Võlad töövõtjatele		144	188
Maksuvõlad	6	413	388
Muud võlad	14	1 088	494
Kokku		2 211	2 346
Lühiajalised kohustused kokku		33 617	9 311
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	13	183 470	206 454
Muud pikaajalised võlad	14	92 903	71 141
Pikaajalised kohustused kokku		276 373	277 595
Kohustused kokku		309 990	286 906
Omakapital			
Vähemusosalus		0	-1 132
Osakapital		40	40
Kohustuslik reservkapital		4	4
Jaotamata kasum		209 638	291 734
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		209 682	291 778
Omakapital kokku	15	209 682	290 646
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		519 672	577 552

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Altkiri 

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	2008	2007
RAHAVOOD ÄRITGEVUSEST			
Puhaskasum (-kahjum)		-82 096	120 514
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11, 12	8 202	1 151
Kasum tütarettevõtte osade müügist	4	-4 159	0
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus	3	74 338	-119 151
Kahjum valuutakursi muutusest	4	119	2
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu	5	1 236	0
Neto intressikahjum	4	19 784	13 007
Vähemusosaluse kahjum		-693	-515
Kahjum finantsinvesteeringutelt	4	82	121
Muud finantstulud ja -kulud		-454	-987
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 200	-22
Varude muutus		69	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-459	622
Kokku rahavood äritegevusest		14 769	14 746
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetus		-307	-2 602
Immateriaalse põhivara soetus		-54	-31
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-20 985	-47 704
Tütarettevõtte osakapitali suurendamine		0	252
Sidusettevõtte soetus		0	-328
Antud laenud		-17 872	-485
Antud laenude tagasimaksed		100	0
Saadud intressid		0	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-39 118	-50 886
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		39 249	25 634
Saadud pangalaenud		14 690	27 000
Saadud laenude tagasimaksed		-15 416	-5 695
Makstud intressid		-14 266	-11 304
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		24 257	35 635
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-92	-506

RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE

	Aasta alguseks	413	921
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-92	-506
Valuutakursi muutuste mõju		-101	-2
Võõrandatud tütarettevõtte raha ja raha ekvivalendid 31.08.2008		-52	0
Aasta lõpuks		168	413

Alikirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 31.08.09
Alkiri *[signature]*

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes kroonides</i>	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus-osalus	Oma-kapital kokku
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2006	40	4	171 220	171 264	-870	170 394
Osakapitali suurendamine		0	0	0	252	252
2007. aasta kasum	0	0	120 514	120 514	-514	120 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40	4	291 734	291 778	-1 132	290 646
Aruandeaasta kahjum	0	0	-82 096	-82 096	-693	-82 789
Tütarettevõtte võõrandamine	0	0	0	0	1 825	1 825
Saldo seisuga 31.12.2008	40	4	209 638	209 682	0	209 682

Omakapitali kohta on esitatud täiendav informatsioon Lisas 15.

Ailkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Kuupäev 30.06.09
 Allkiri

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Baltek Arendus OÜ (edaspidi ka „emaettevõtte”) ning tema tütarettevõtete (edaspidi koos „kontsern”) 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglaselt väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). 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.

Konsolideerimisgrupi kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 ning bilanss lisas 1 toodud skeemi alusel.

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

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ Baltek Arendus ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted 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.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

B. Investeering sidus- ja tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 18) on investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse 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. Soetusmaksumuses kajastatavate investeeringute allahindluse osas vaata täiendavat informatsiooni finantsvarade arvestuspõhimõttest.

Sidus- ja tütarettevõtete 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 sidus- või tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

C. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

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

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Altkiri [signature]

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside 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.

D. Tulu kajastamine

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

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. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

E. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, 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 rahaturufondi osakud.

F. 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 kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel 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 algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasest väärtuses, v.a.:

- nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani 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.

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri 

Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Finantsvarade väärtuse languse hindamisel kasutatakse individuaalset hindamist.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

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 tulusemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

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

G. Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude kuludes kajastamisel ja bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

H. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

I. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 tuhande krooni,

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri 

kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

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

• Maa	0%
• Ehitised ja rajatised	5-10 %
• Masinad ja seadmed	7-33 %
• Transpordivahendid	10-25 %
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	25-50 %

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui kontsern ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügiikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

J. Muu immateriaalne põhivara

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on kontserni poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et kontsern saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Altkiri

Immateriaalsed varad, mis on omandatud läbi äriühenduse, võetakse arvele firmaväärtusest eraldi, kui need varaobjektid on eraldatavad või on tekkinud lepingulistest või muudest juriidilistest õigustest ja nende õiglast väärtust saab omandamise kuupäeval usaldusväärselt hinnata.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooni-määrad aastas on järgmised:

- | | |
|--|--------|
| • Arenguväljaminekud | 20% |
| • Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne. | 20-33% |

Üldjuhul kantakse uurimis- ja arenguväljaminekud kuludesse. Erandiks on arenguväljaminekud, mis on identifitseeritavad ja mis tõenäoliselt osalevad tulu genereerimisel järgmistel perioodidel.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

K. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul

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.

L. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldi juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emettevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

M. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb alates 1. jaanuarist 2010.a. tulumaksumäär 1% aastas kuni 18/82-ni pärast 1. jaanuari 2012.a. väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Altkiri

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 15.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

N. 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% 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 osakapitali suurendamiseks.

O. 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 miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksud jagatakse finantskuluks/-tuluks ja rendikohustuse/-nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

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

P. 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 aastaaruandes avalikustatud.

Q. Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtte omanikke, tütarettevõtteid, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmeid, töötajaid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

R. Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib 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.

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.08.09
Allkiri 

Lisa 2. Müügitulu

Kontserni neto müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes järgmiselt.

Müügitulu tegevusalade lõikes:

<i>tuhandetes kroonides</i>	EMTAK kood	2008	2007
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	L68201	25 823	23 217
Toitlustus	I56101	2 620	2 936
Kokku müügitulu		28 443	26 153

Müügitulu geograafilises lõikes:

<i>tuhandetes kroonides</i>	2008	2007
Eesti	28 443	26 153
Kokku müügitulu	28 443	26 153

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Altkiri 

Lisa 3. Ärikulud ja muud äritulud

Muud äritulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	2008	2007
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	0	119 151
Muud tulud	67	82
Kokku	67	119 233

Kaubad, toore, materjal ja teenused

<i>tuhandetes kroonides</i>	2008	2007
Kaubad, toore, materjalid ja teenused	1 016	1 248
Kokku	1 016	1 248

Muud tegevuskulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	2008	2007
Inventar ja väikevahendid	464	60
Remondikulud	1 192	2 979
Erinevad äriteenused	603	925
Kommunaalteenused	4 017	3 811
Ebatöenäoliselt laekuvate arvete kulu	1 236	0
Muud tegevuskulud	958	972
Kokku	8 470	8 748

Tööjõukulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	2008	2007
Töötasud	2 318	1 456
Puhkusereservi muutus	63	-9
Sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksed	788	481
Kokku	3 169	1 929

Muud ärikulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	2008	2007
Kohalikud maksud	356	139
Trahvid ja viivised	15	7
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	74 338	0
Muud kulud	361	22
Kokku	75 070	168

Lisa 4. Finantstulud ja -kulud

<i>tuhandetes kroonides</i>	2008	2007
Tütarettevõtetega seotud finantstulud	4 159	0
Sidusettevõtetega seotud finantskulud	-82	-121
Intressitulud ja -kulud, neto	-19 784	-13 006
Kahjum valuutakursi muutusest	-119	0
Muud finantstulud ja -kulud, neto	0	389
Kokku	-15 827	-12 738

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Altkiri

Lisa 5. Nõuded ostjate vastu

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	1 608	312
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 236	0
Kokku	372	312

Kokku ebatõenäoliselt laekuvate arvete liikumine:

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2008	31.12.2007
Aruandeaastal kajastatud allahindlus	1 236	0
Kokku ebatõenäoliselt laekuvad summad perioodi lõpus	1 236	0

Lisa 6. Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
<i>tuhandetes kroonides</i>	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Ettevõtte tulumaks (sh. erisoodustus)	1 059	1	597	0
Käibemaks	0	346	57	230
Üksikisiku tulumaks	0	22	0	50
Sotsiaalmaks	0	42	0	99
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	1	0	5
Töötuskindlustusmaks	0	1	0	3
Kokku	1 059	413	653	388

Lisa 7. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>tuhandetes kroonides</i>	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Nõuded juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele	4 753	4 753	0	2009	6%
Nõuded sidusettevõtete vastu	1 653	51	1 602	2010	3%
Nõude vähendamine	-52	-52	0		
Intressinõuded	1 432	1 432	0	2009	
Intressinõuded omanikega seotud ettevõtetele	922	922	0	2009	
Muud väheolulised nõuded	12	12	0	2009	
Kokku	8 720	7 118	1 602		

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>tuhandetes kroonides</i>	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Nõuded juhatuse liikmetega seotud ettevõtetele	28 049	28 049	0	2008	6%
Nõuded sidusettevõtete vastu	1 500	0	1 500	2009	3%
Intressinõuded	1 536	1 483	53	2008	
Muud väheolulised nõuded	12	12	0	2008	
Kokku	31 096	29 543	1 553		

Alikirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri [signature]

Lisa 8. Tütarettevõtted

<i>tuhandetes kroonides</i>	Baltek Properties SL	Hamsah Arendus OÜ	Timeless OÜ	Kokku
Asukoht	Hispaania	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Toitlustus	
Osade arv 31.12.2006	1	1	1	
Osade arv 31.12.2007	1	1	1	
Aruandeaastal müüdud osad	0	0	1	
Müümise kuupäev	-	-	9.09.2008	
Osade arv 31.12.2008	1	1	0	
Osaluse % 31.12.2006	99.93%	100%	66.7%	
Osaluse % 31.12.2007	99.93%	100%	66.7%	
Aruandeaastal müüdud osalus	0.00%	0%	66.7%	
Osaluse % 31.12.2008	99.93%	100%	0.0%	
Soetusmaksumus 31.12.2006	47	51	36	98
Osakapitali suurendamine	0	0	506	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	47	51	542	98
Müüdud osaluse soetusmaksumus	-	-	542	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	47	51	0	98

Tütarettevõtted on kajastatud emaettevõtte bilansis soetusmaksumuses.

Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2008:

<i>tuhandetes kroonides</i>	Baltek Properties SL	Hamsah Arendus OÜ	Kokku
Osakapital	47	40	
Kohustuslik reservkapital	-21	4	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-1 834	5 300	
Aruandeaasta kasum	-8 334	330	
Omakapital kokku	-10 142	5 674	-4 468
Investeeriija osalus omakapitalist	-10 135	5 674	-4 461

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri 88
R&B & Partner, Tallinn

Lisa 9. Sidusettevõtted

<i>tuhandetes kroonides</i>	Forexberg OÜ	Nordeste Property Management OÜ	Kokku
Aukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus	Kinnisvaraarendus	
Osade arv 31.12.2006	1	0	
2007. aastal soetatud osad	0	1	
Omandamise kuupäev	-	20.12.2007	
Osade arv 31.12.2007	1	1	
Osade arv 31.12.2008	1	1	
Osaluse % 31.12.2006	29%	0	
Osaluse % 31.12.2007	29%	25%	
Osaluse % 31.12.2008	29%	25%	
Bilansiline maksumus 31.12.2006	0	0	0
2007. aastal soetatud osad	0	1	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	125	125
Omandatud netovara õiglase väärtus	0	20	20
Firmaväärtus	0	105	105
Osakapitali suurendamine	203	0	203
2007. aasta kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	-16	-105	-121
Negatiivne osalus nõude vähendamisena	-11	0	-11
Bilansiline maksumus 31.12.2007	176	20	196
2008. aasta kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	-11	-72	-83
Negatiivne osalus nõude vähendamisena	0	52	52
Bilansiline maksumus 31.12.2008	165	0	165

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes kroonides</i>	Äripinnad	Kokku
Saldo 31.12.2006	340 395	340 395
2007. aasta		
Soetamine ja parendused	47 704	47 704
Kasum/kahjum ümberhindlusest	119 151	119 151
Saldo 31.12.2007	507 250	507 250
2008. aasta		
Soetamine ja parendused	52 540	52 540
Kasum/kahjum ümberhindlusest	-74 338	-74 338
Saldo 31.12.2008	485 452	485 452

<i>tuhandetes kroonides</i>	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	25 823	23 289
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-4 579	-6 994
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	21 244	16 295

Alikirjastatud ja nõutud identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Alkiri 20
Röödl & Partner, Tallinn

Lisa 11. Materiaalne põhivara

<i>tuhandetes kroonides</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Kunsti- väärtused	Lõpeta- mata ehitus	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2006	30 955	766	372	18	3 510	35 621
2007.a. soetused ja parendused	27	531	1 685	0	358	2 602
2007.a. amortisatsioon	-620	-158	-354	0	0	-1 131
Jääkväärtus 31.12.2007	30 362	1 139	1 704	18	3 868	37 092
2008.a. soetused ja parendused	0	529	603	0	55	1 187
2008. aastal müüdud tütarettevõtte põhivara	-5 000	-1 981	-436	0	0	-7 417
2008.a. amortisatsioon	-7 539	-93	-530	0	0	-8 162
Müüdud tütarettevõtte akumuliseerunud amortisatsioon	171	406	83	0	0	659
Jääkväärtus 31.12.2008	17 994	0	1 424	18	3 923	23 359
Soetusmaksumus 31.12.2007	31 002	1 452	2 242	18	3 868	38 582
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2007	-639	-312	-538	0	0	-1 489
Soetusmaksumus 31.12.2008	26 002	0	2 409	18	3 923	32 352
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2008	-8 008	0	-985	0	0	-8 993

Lisa 12. Immateriaalne põhivara

<i>tuhandetes kroonides</i>	Majandus- tarkvara ja litsentsid	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2006	35	8	43
2007. aasta soetused	0	31	31
2007. aasta amortisatsioon	-12	-8	-20
Jääkväärtus 31.12.2007	23	31	54
Aruandeaasta soetused	54	0	54
Aruandeaastal müüdud tütarettevõtte põhivara	-101	0	-101
Aruandeaasta amortisatsioon	-12	-28	-40
Müüdud tütarettevõtte akumuliseerunud amortisatsioon	36	0	36
Jääkväärtus 31.12.2008	0	3	3
Soetusmaksumus 31.12.2007	48	39	87
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2007	-25	-8	-33
Soetusmaksumus 31.12.2008	0	39	39
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2008	0	-36	-36

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri

Lisa 13. Laenukohustused

<i>tuhandetes kroonides</i>	Tagasimakse tähtaeg				Makse- tähtaeg	Intressi- määr
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta		
Pangalaen ¹	5 000	5 000	0	0	5.07.2009	8.20%
Pangalaen ²	13 897	328	13 569	0	25.04.2012	8.00%
Pangalaen ³	162 913	5 268	157 645	0	25.10.2012	6.05%
Pangalaen ⁴	20 000	20 000	0	0	5.07.2009	8.20%
Pangalaen ⁵	12 509	253	1 386	10 870	9.07.2015	8.25%
Kokku	214 319	30 849	172 600	10 870		

<i>tuhandetes kroonides</i>	Tagasimakse tähtaeg				Makse- tähtaeg	Intressi- määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta		
Pangalaen	5 000	291	4 709	0	24.03.2011	7.25%
Pangalaen	14 236	346	13 890	0	25.04.2012	7.25%
Pangalaen	166 776	4 341	162 435	0	25.10.2012	6.64%
Pangalaen	27 000	1 580	25 420	0	24.03.2011	7.1%
Kokku	213 012	6 558	206 454	0		

¹Laen on võetud SEB Eesti Ühispankast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Ranna tee 3 asuvale kinnistule hüpoteegisummaga vähemalt 6 500 000 krooni, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2008 oli 3 240 000 krooni.

²Laen on võetud SEB Eesti Ühispankast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Sütiste tee 17 asuvale kinnistule, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2008 oli 38 800 000 krooni.

³Laen on võetud SEB Eesti Ühispankast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Müürivahe 22, Pärnu mnt. 10, Suur-Karja 23 asuvale kinnistule hüpoteegisummaga 200 000 000 krooni, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2008 oli 410 982 000 krooni.

⁴Laen on võetud SEB Eesti Ühispankast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Pirita tee 26E asuvale kinnistule hüpoteegisummaga 40 000 000 krooni, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2008 oli 15 700 000 krooni.

⁵Laen on võetud SEB Eesti Ühispankast korteriomandite ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Tööstuse 47A asuvatele korteriomanditele hüpoteegisummaga 18 000 000 krooni, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2008 oli 15 700 000 krooni.

Altkirjastatud ning identifitseerimiseks
Kuupäev
Altkiri 30.06.09

Lisa 14. Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>tuhandetes kroonides</i>	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Tagatisrahad üüriks	82	82	0	2009	-
Intressivõlad pankadele	742	742	0	2009	-
Võlad omanikele	77 759	0	77 759	Dets. 2010	10%
Intressivõlad omanikele	15 144	0	15 144	Dets. 2010	-
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	264	264	0	2009	-
Kokku	93 991	1 088	92 903		

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>tuhandetes kroonides</i>	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Tagatisrahad üüriks	65	65	0	2008	-
Intressivõlad pankadele	260	260	0	2008	-
Võlad juhatuse liikmega seotud ettevõttele	1 828	145	1 683	Dets. 2010	6%
Intressivõlad juhatuse liikmega seotud ettevõttele	111	9	102	2008-2010	-
Võlad omanikele	60 168	0	60 168	Dets. 2010	6%
Intressivõlad omanikele	9 188	0	9 188	Dets. 2010	-
Muud võlad	14	14	0	2008	-
Kokku	71 635	494	71 141		

Lisa 15. Omakapital

Vastavalt Baltek Arendus OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) moodustas seisuga 31.12.2008 209 638 tuhat krooni (2007: 290 702 tuhat krooni). Seisuga 31. detsember 2008 on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 165 614 tuhat krooni (2007: 229 655 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 44 024 tuhat krooni (2007: 61 047 tuhat krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeaastal kajastati kontserni tuludes ja kuludes tehinguid seotud osapooltega alljärgnevalt:

Aruandeaastal ostis kontsern juhatuse liikmetega seotud ettevõtelt teenuseid 490 tuhande krooni eest (2007: 705 tuhat krooni) ning müüs omanikega seotud ettevõttele tütarettevõtte Timeless OÜ osa.

Aruandeaastal andis kontsern seotud osapooltele laenu 14 147 tuhat krooni (2007: 485 tuhat krooni) ning sai seotud osapooltele antud laenudest tagasi 100 tuhat krooni. Seotud osapooltelt sai kontsern laenusid summas 38 149 tuhat krooni (2007: 25 634 tuhat krooni) ja maksis saadud laenudest tagasi 1 580 tuhat krooni (2007: 455 tuhat krooni). Juhatuse liikmega seotud ettevõtelt soetati kinnisvarainvesteering 51 685 tuhande krooni eest.

Saldod seotud osapooltega on esitatud lisades 7 ja 14.

Alikirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.2009
Allkiri

Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

<i>tubandetes kroonides</i>	2008	2007
Müügitulu	25 983	23 297
Muud äritulud	27	119 230
Muud tegevuskulud	6 837	7 830
Tööjõukulud	1 246	244
Põhivara kulum ja väärtuse langus	516	319
Muud ärikulud	75 059	151
ÄRIKASUM	-57 648	133 983
Finantstulud ja -kulud	-19 162	-10 802
PUHASKASUM	-76 810	123 181

Altkirjastatud ja ainult identifitseerimiseks
 Kuupäev . 30.06.09
 Allkiri

Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

<i>tubandetes kroonides</i>	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	62	297
Aktsiad ja muud väärtpaberid		
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	372	311
Muud lühiajalised nõuded	1 498	24 208
Ettemaksed teenuste eest	50	70
Kokku	1 920	24 589
Käibevara kokku	1 982	24 886
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtte aktsiad või osad	98	640
Sidusettevõtte aktsiad või osad	342	342
Pikaajalised nõuded	31 219	37 088
Kokku	31 659	38 071
Kinnisvarainvesteeringud	485 452	507 250
Materiaalne põhivara	5 365	5 520
Põhivara kokku	522 476	550 840
VARAD KOKKU	524 458	575 726
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	30 849	6 558
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	566	1 022
Võlad töövõtjatele	144	36
Maksuvõlad	413	270
Muud võlad	1 649	756
Kokku	2 772	2 084
Lühiajalised kohustused kokku	33 621	8 642
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	183 470	206 454
Muud pikaajalised võlad	92 903	69 356
Pikaajalised kohustused kokku	276 373	275 810
Kohustused kokku	309 994	284 452
Omakapital		
Osakapital	40	40
Kohustuslik reservkapital	4	4
Jaotamata kasum	214 420	291 230
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	214 464	291 274
Omakapital kokku	214 464	291 274
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	524 458	575 726

Altkirjastatud ainult informatsiooniks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri 

Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne

tubandetes kroonides

	2008	2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	-76 810	123 181
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	516	319
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	74 338	-119 151
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	101	2
Nõuete mahakandmine	1 236	0
Neto intressikasum (kahjum)	19 043	11 191
Muud finantsulud- ja kulud	18	-393
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 277	352
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	206	474
Kokku rahavood äritegevusest	17 371	15 975

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

Materiaalse põhivara soetus	-307	-2 044
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-15 295	-47 704
Finantsinvesteeringute soetamine	0	-834
Antud laenud	-25 643	-12 263
Antud laenude tagasimaksed	130	0
Saadud intressid	0	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-41 115	-62 831

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

Saadud pangalaenud	14 690	27 000
Saadud laenud	38 149	36 246
Saadud laenude tagasimaksed	-14 963	-5 240
Makstud intressid	-14 266	-11 304
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	23 610	46 702

Raha ja raha ekvivalentide muutus	-134	-155
--	-------------	-------------

RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE

	Aasta alguseks	297	454
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-134	-155	
Valuutakursi muutuste mõju	-101	-2	
	Aasta lõpuks	62	297

Altkirjastatud ainult identifiitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri &
Rõdli & Partner, Tallinn

Lisa 20. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>tuhandetes kroonides</i>				
Saldo seisuga 31.12.2006	40	4	168 049	168 093
Aruandeaasta kasum	0	0	123 181	123 181
Saldo seisuga 31.12.2007	40	4	291 230	291 274
Aruandeaasta kasum	0	0	-76 810	-76 810
Saldo seisuga 31.12.2008	40	4	214 420	214 464

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	214 464	291 274
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis	-98	-640
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	5 674	5 344
Tütarettevõtte kahjum nõude vähendamisenä	-10 129	-4 053
Sidusettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis	-342	-342
Sidusettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	165	196
Sidusettevõtte kahjum nõude vähendamisenä	-52	0
Kokku	209 682	291 779

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 30.06.09
Allkiri E.

Rödl & Partner Audit OÜ

Audit
Raamatupidamine
Maksudonsultatsioonid

Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Telefon +372 / 6 805 620
Telefaks +372 / 6 805 621
e-mail tallinn@roedl.ee
www.roedl.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Baltek Arendus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Baltek Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud allpool kirjeldatu viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. See eeskiri nõuab, et meie tegevus on vastavuses eetikanouetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne 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 aastaaruanne 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 sisekontrollisüsteemi, 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.

Rödl & Partner International:

Saksamaa, Ameerika Ühendriigid, Araabia Ühendemiraadid, Austria, Belgia, Brasiilia, Bulgaaria, Hiina RV, Hispaania, Hongkong, Horvaatia, India, Indoneesia, Itaalia, Leedu, Lõuna-Korea, Läti, Malaisia, Moldova, Poola, Prantsusmaa, Rootsi, Rumeenia, Singapur, Slovakkia, Sloveenia, Šveits, Tai, Tšehhi, Türgi, Ukraina, Ungari, Valgevene, Venemaa, Vietnam

IBAN: EE37 3300 3325 0275 0005
BIC: FORE EE2X
Danske Bank A/S Eesti filiaal
Äriregistri kood: 10585817

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Baltek Arendus OÜ konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamus, juhime tähelepanu, et Baltek Arendus OÜ emajärgsete lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31. detsember 2008 käibevara 31 639 tuhat krooni ja Baltek Arendus OÜ konsolideeritud lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31. detsember 2008 käibevara 24 526 krooni. Nimetatud asjaolu viitab võimalikule märkimisväärsele ebakindlusele täita tähtaegselt võetud lühiajalisi kohustusi.

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamus, juhime tähelepanu, et Baltek Arendus OÜ on valinud kinnisvarainvesteeringute kajastamise põhimõtteks raamatupidamises õiglase väärtuse meetodi. Nimetatud meetodi kohaselt kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Seisuga 31. detsember 2008 on konsolideeritud bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuid 485 452 tuhande krooni väärtuses. Õiglase väärtuse leidmiseks on iga kinnisvarainvesteeringu kohta tellitud sõltumatu ekspertarvamus. Ekspertarvumuse koostamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ja võrdlusmeetodit. Diskonteeritud rahavoogude meetodi puhul sõltub hindamise tulemus oluliselt kasutatud hinnangute paikapidavusest tuleviku rahavoogude osas. Võrdlusmeetodi puhul on arvesse võetud ka bilansipäevajärgselt toimunud sündmusi kasutades võrreldavate tehingutena teiste seas tehinguid, mis on toimunud 2009 aastal.

30. juuni 2009, Tallinn



Mart Nõmper
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb OÜ Baltek Arendus üldkoosolekule ettepaneku katta aruandeaasta kahjum järgnevate perioodide tulude arvelt.

Tallinnas, 30. juunil 2009

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Baltek Arendus OÜ 2008.a konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Indrek Prants	Juhatuse liige	_____
Sven Mansberg	Juhatuse liige	_____

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni emaettevõtte 2008. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt (tuhandetes kroonides):

Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	25 823
Toitlustamine	56101	2 620
Kokku		28 443

OÜ Baltek Arendus

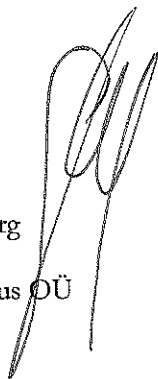
Lisa Baltek Arendus OÜ 2008.a. majandusaasta aruandele

BALTEK ARENDUS OÜ OSANIKE NIMEKIRI seisuga 30.06.2009. a.

Jrk. nr.	Osaniku nimi, registrikood	Asukoht	Osa nimiväärtus
1	Entacom OÜ, reg. kood 10723254	Toompuiestee 33a, Tallinn	20 000 krooni
2	Relaxor OÜ, reg. kood 10715266	Käärti 27, Viimsi	20 000 krooni

Baltek Arendus OÜ osakapitali suurus kokku: 40 000 krooni

Sven Mansberg
Juhatuses liige
Baltek Arendus OÜ



OÜ Baltek Arendus
Toompuiestee 33 A
10149 Tallinn

Registrikood 10879217
Tel: +372 650 2200
Fax: +372 650 2201

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni emaettevõtte 2008. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt (tuhandetes kroonides):

Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	25 983
Kokku		25 983

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10879217	OSAÜHING BALTEK ARENDUS	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	kadri@aconto.ee
Faks	+372 6502201
Telefon	+372 6502200

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Osäühing Relaxor	10715266	Käärti 27, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harjumaa, 74001	20000
Osäühing Entacom	10723254	Toompuiestee 33A, Tallinn, 10149	20000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi- tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25823000	90.79	Jah
Restoranid jm toidlustuskohad	56101	2620000	9.21	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

OSAÜHING BALTEK ARENDUS (registrikood: 10879217) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Indrek Prants (Juhatuse liige) - kinnitanud 01.07.2009