

337617

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
15-06-2009

ANNE JOASO

## AS U.S.INVEST

### 2008.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

AS U.S.Invest on ettevõte, kellele kuuluvad erinevate tegevusvaldkondadega tütarettevõtted.

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Ärinimi:             | AS U.S.Invest             |
| Äriregistri kood:    | 10560792                  |
| Aadress:             | Ahtri t.6A, Tallinn 10151 |
| Telefon:             | 6 264 600                 |
| Faks:                | 6 264 601                 |
| E-post:              | usinvest@usinvest.ee      |
| Majandusaasta algus: | 01.01.2008                |
| Majandusaasta lõpp:  | 31.12.2008                |
| Juhatuse liikmed:    | Tarmo Tomak               |
| Audiitor:            | KPMG Baltics              |

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek ja üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.

*Dokument koosneb 36 leheküljest*  
AS U.S.INVEST majandusaasta aruanne



## SISUKORD

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                                                             | 2  |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                              | 5  |
| JUHATUSE DEKLARATSIOON .....                                                    | 5  |
| KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....                                              | 6  |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS.....                                      | 7  |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....                                        | 8  |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....                              | 9  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD .....                                        | 10 |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted .....     | 10 |
| Lisa 1. Müügitulu .....                                                         | 13 |
| Lisa 2. Muud äritulud .....                                                     | 13 |
| Lisa 3. Tööjõukulud.....                                                        | 13 |
| Lisa 4. Kulum .....                                                             | 14 |
| Lisa 5. Muud ärikulud .....                                                     | 14 |
| Lisa 6. Finantstulud ja -kulud .....                                            | 14 |
| Lisa 7. Tulumaks .....                                                          | 14 |
| Lisa 8. Nõuded ja ettemaksed.....                                               | 15 |
| Lisa 9. Varud .....                                                             | 15 |
| Lisa 10. Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                               | 15 |
| Lisa 11a. Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....                                  | 16 |
| Lisa 11b Informatsioon 2008 toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtteid ..... | 17 |
| Lisa 12a. Sidusettevõtete aktsiad ja osad .....                                 | 18 |
| Lisa 12b Informatsioon 2008 toimunud äriühenduste kohta, sidusettevõtteid ..... | 19 |
| Lisa 13. Muud aktsiad ja väärtpaberid .....                                     | 19 |
| Lisa 14. Väljastatud laenud .....                                               | 20 |
| Lisa 15. Muud pikaajalised nõuded.....                                          | 21 |
| Lisa 16. Materiaalne põhivara .....                                             | 22 |
| Lisa 17. Immateriaalne põhivara .....                                           | 23 |
| Lisa 18. Kinnisvarainvesteeringud .....                                         | 23 |
| Lisa 19. Laenukohustused .....                                                  | 24 |
| Lisa 20. Kapitalirent.....                                                      | 24 |
| Lisa 21. Kasutusrent .....                                                      | 25 |
| Lisa 22. Laenud ja võlakirjad .....                                             | 26 |
| Lisa 23. Muud pikaajalised kohustused.....                                      | 27 |
| Lisa 24. Võlad ja ettemaksed.....                                               | 28 |
| Lisa 25. Võlgnevus töövõtjatele .....                                           | 28 |
| Lisa 26. Maksud .....                                                           | 28 |
| Lisa 27. Aktsiakapital .....                                                    | 28 |
| Lisa 28. Potentsiaalsed kohustused .....                                        | 29 |
| Lisa 29. Laenude tagatised ja panditud varad .....                              | 29 |
| Lisa 30. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine .....                     | 29 |
| Lisa 31. Tehingud seotud osapooltega .....                                      | 30 |
| Lisa 32. Bilansi kuupäeva järgsed sündmused .....                               | 30 |
| Lisa 33. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.....                           | 31 |
| Lisa 34. Emaettevõtte tegevusalade loetelu.....                                 | 33 |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele .....             | 34 |
| AUDITORI JÄRELDUSOTSUS .....                                                    | 35 |



## TEGEVUSARUANNE

U.S. Invest AS-i põhitegevusalaks on investeerimine ja investeringute haldamine. Oleme oma tütar- ja sidusettevõtete kaudu aktiivselt tegutsemas Balti riikides ning Venemaal.

U.S. Invest AS-i investeeringud 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*

2008. aastal toimusid U.S. Invest AS-i tegevuspiirkondades suured muutused. Kõikides riikides muutus kohandumine globaalse majanduskriisiga aasta teisel poolel sügavaks majanduslanguseks.

U.S. Invest AS kontserni kasumlikkus ja käive on sõltuvad majanduse konjunktuurist. Kuigi selline tsüklilisus kujutab riski ettevõtte lühiajalisele stabiilsusele, on pikas perspektiivis kontserni majanduslikud väljavaated head tänu investeeringute 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 olulisel osal tsükliline ega hooajaline.

### **Balti riigid**

2008. aastal jätkus Eestis majanduskasvu aeglustumine, mis alates 3. kvartalist muutus majanduslanguseks, ulatudes viimases kvartalis 10%-ni. Läti majanduse olukord muutus 2008. aastal oluliselt halvemaks kui naaberriikides. Majanduslangus 2008. aasta 4. kvartalis ületas 10%.

### **Venemaa**

Sarnaselt Balti riikidele mõjutas 2008. aasta üleilmne finantskriis ka Venemaa majandust. Peamiselt mõjutas sealset olukorda Venemaalt eksporditava toorme, peamiselt nafta, hindade langus. Kõik tähtsamad majandusnäitajad langesid 2008. aasta jooksul, majanduskasv aeglustus 5,6%-ni, aasta lõpus sattus ka Venemaa majandus langusse.

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.

### *2008. aasta olulisemad sündmused*

#### Teenindusärid

Teenindussektoris oli 2008. aasta U.S. Invest AS-ile edukas. Teenindussektori tundlikkus majandusarengutele on oluliselt väiksem kui teistes majandusvaldkondades, mis võimaldas kõikidel ettevõtetel jätkata 2008. aastal kasvu.

U.S. Invest AS müüs 2008. aastal osaluse (ca 35%) AS-is G4S Baltics ettevõtte suuraktsionärile (G4S). Tehingu tulemusel väljus U.S. Invest AS turvateenuste ärist Balti riikides. Turvaärid Venemaal ning kinnisvarahaldusärid Balti riikides ja Venemaal jätkasid kasvu.

Meditsiiniteenuseid pakkuvate ettevõtete Karell Kiirabi AS ning Karell Arstikeskus OÜ käibe kasv jätkus.

Sügisel asutatati Tondi Tennisekeskus OÜ, mille eesmärgiks on arendada Tallinnas Eesti juhtiv tennisekeskus.

Juhatuse liige:



## Kinnisvara

Läbi tütarettevõtte Rotermann Grupp OÜ juhtimise toimus kinnisvaraettevõtete haldamine ja investeringute juhtimine Eestis, Lätis ja Venemaal.

Nagu üldine olukord kinnisvaraturul, oli ka Rotermann Grupi olukord 2008. aastal pingeline. Negatiivsed uudised kinnisvaraturult ilmusid Balti riikides juba 2007, samas on ülemaailmne finantskriis kinnisvaraturu langusele veelgi hoogu sisse andud, mille tulemusena on sektori näitajad viimase viie aasta madalaimail tasemel. Suure nõudluse vähenemise tõttu langesid aasta lõpuks elamispindade hinnad Eestis ja Lätis kuni 35% võrreldes aasta algusega. Sarnane nõudluse langus toimus ka kommerts-kinnisvara turul, kuid vaatamata sellele tuli turule jätkuvalt palju uut pinda, mille ehitamisega oli eelneval aastal alustatud.

Rotermann Grupi 2008. aasta suurimaks saavutuseks võib nimetada Rotermanni kvartali 2. etapi arenduse lõppu. Samuti lõpetati PPP projekti raames viie Tallinna kooli renoveerimistööd, mis anti üle üürnikele kasutamiseks. Rotermann Gruppi kuuluv KMG Inseneriehitus sõlmis lepingu Tallinna Sadamaga Muuga sadama uue konteinerterminali ehitamiseks. Uutest arendustest alustati 2008. aastal Lätis G4S uue peahoone ehitusega.

## Energeetika

Energeetikavaldkonna areng 2008. aastal vastas plaanidele. Valdkonna tundlikkus majandustsüklile on väiksem kui teistel tegevusaladel.

2008. aasta olulisimaks sündmuseks oli BEN Energy OÜ 75% osalusega tütarettevõtte Digismart OÜ juhitava bioküttes elektrijaama ehitamine Eestis Vao karjääris vastavalt ettenähtud äriplaanile. 25MW elektritootmisjaam ja 70MW soojusenergia tootev koostootmisjaam alustas soojuse müüki 2008. aasta lõpus ning elektritootmisjaama müüki 2009. aasta jaanuaris. Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil müüdi osalus Digismart OÜ-s (vt Lisa 32).

Lisaks Vao Elektrijaamale valmis BEN Energy osalusega gaasil töötav 1,8MW koostootmisjaam Viljandis. BEN Energy käivitas 2008. aastal biogaasil töötavate elektrijaamade arendusele spetsialiseerunud tütarettevõtte Baltic Biogas OÜ ning omandas vähemusosaluse energiakaubandusettevõttes Baltic Energy Partners OÜ.

## **Konsolideerimisgrupp ja tegevusalad**

Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2008ndal aastal toimunud muudatused on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 11a. Eeldatavaid olulisi muudatusi konsolideerimisgrupis, samuti selle finantsseisundit või majandustulemust mõjutavaid sündmusi, v.a. lisas 32 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 igaastase majandustulemusest.

## **Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

2009. aasta jooksul plaanib US Invest AS tugevalt siseneda Ukraina turule, eelkõige turvaturule.

## Teenindusäri

Keskendutakse turvaäri arendamisele ja kasvatamisele eelkõige Venemaal ja Ukrainas.

## Kinnisvara arendus

Juhatusel liige:



2009. aasta eesmärkideks on edukalt lõpetada pooleliolevad projektid ja valminud Rotermanni kvartali 2. etapi kõikidele uutele äripindadele üürnike leidmine. Lisaks Rotermann Grupi enda arendusprojektidele on kavas osaleda senisest veel aktiivsemalt nii riigi kui ka kohalike omavalituste poolsetes PPP ning ehituse projektides, seda nii Eestis kui ka Lätis.

#### Energeetika

BEN Energy eesmärkideks on järgneval majandusaastal omandada uusi energeetikaprojekte ning käivitada arendusi, milles on võimalik ära kasutada meeskonna head energeetikavaldkonna kompetentsi ning U.S. Invest AS-i grupi ettevõtete sünergiaid. BEN Energy eesmärk on saavutada piirkonna juhtiva, kohalikul kapitalil põhineva energiaprojektide erainvestori positsioon.

#### **2008. aasta majandustulemuste kommentaar**

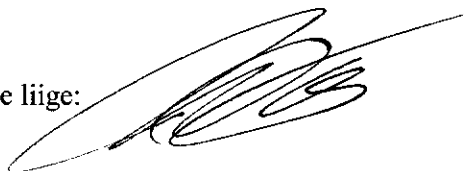
U.S. Invest AS-i kontserni aruandesse konsolideeritakse tütarfirmad, kus U.S. Invest AS-i osalus on suurem kui 50%. Oluline osa kontserni väärtusest paikneb aga ka investeeringutes, kus U.S. Invest AS-i osalus on vahemikus 20% kuni 50% (kajastatakse kapitaliosaluse meetodil). Kontserni puhaskasum oli 2008. aastal 100,1 miljonit krooni, mis eelneva aasta võrreldes vähenes 55,5 miljoni krooni võrra.

#### **Peamised suhtarvud**

| Suhtarv                                 | 2008     |             | 2007     |             | Arvutamise alus                                                     |
|-----------------------------------------|----------|-------------|----------|-------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                         | kontsern | emaettevõte | kontsern | emaettevõte |                                                                     |
| <b>Puhaskasumi marginaal</b>            | 12%      | negatiivne  | 34%      | negatiivne  | Aruandeaasta puhkasum / Äritulud                                    |
| <b>Omakapitali tootlikkus (ROE)</b>     | 12%      | negatiivne  | 25%      | negatiivne  | Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital |
| <b>Varade tootlikkus (ROA)</b>          | 3%       | negatiivne  | 7%       | negatiivne  | Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht |
| <b>Võõrkapitali osakaal koguvarades</b> | 79%      | 98%         | 76%      | 74%         | Kohustused kokku / Varade maht                                      |
| <b>Lühiajaliste varade kattekordaja</b> | 0,9      | 0,6         | 0,8      | 0,6         | Käibevara / Lühiajalised kohustused                                 |

#### **Töötajad**

Kontserni töötajate arv 2008.aasta alguses oli 637 töötajat ning aasta lõpuks 1756 töötajat. 2008. aastal oli kontserni keskmine töötajate arv 1616 töötajat. Töötajate kasv tuleneb peamiselt aruandeperioodil kontserni lisandunud Venemaal asuvatest teenindusäri ettevõtetest. Kontserni töötajate töötasude üldsumma moodustas 168 miljonit krooni, juhatuse ning nõukogu liikmete töötasudeks kulus 20,6 miljonit krooni.

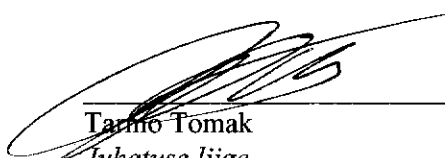


# KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 35 toodud AS U.S. INVEST. 2008.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;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 15. aprill 2009, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS U.S. INVEST ja kontserni kuuluvad tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.



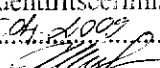
Tarmo Tomak  
Juhatuses liige

Juhatuses liige:

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.04.2009.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn

# KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

| Äritulud                                    | Lisa | 2008                  | 2007                |
|---------------------------------------------|------|-----------------------|---------------------|
| Müügitulu                                   | 1    | 811 968 282           | 372 248 371         |
| Muud äritulud                               | 2    | 28 998 549            | 92 026 733          |
| <b>Kokku äritulud</b>                       |      | <b>840 966 831</b>    | <b>464 275 104</b>  |
| <b>Ärikulud</b>                             |      |                       |                     |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         |      | -460 738 306          | -179 688 266        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   |      | -124 282 164          | -91 399 608         |
| Tööjõukulud                                 | 3    | -229 786 166          | -82 259 334         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | 4    | -12 201 351           | -6 574 710          |
| Muud ärikulud                               | 5    | -392 766 222          | -5 645 145          |
| <b>Kokku ärikulud</b>                       |      | <b>-1 219 774 209</b> | <b>-365 567 062</b> |
| <b>Ärikasum</b>                             |      | <b>-378 807 378</b>   | <b>98 708 041</b>   |
| <b>Finantstulud ja kulud</b>                | 6    | <b>493 393 294</b>    | <b>69 880 204</b>   |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |      | <b>114 585 916</b>    | <b>168 588 245</b>  |
| <b>Tulumaks</b>                             | 7    | <b>-14 459 825</b>    | <b>-13 023 895</b>  |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    |      | <b>100 126 091</b>    | <b>155 564 351</b>  |
| Sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist  |      | 67 874 408            | 151 979 425         |
| Vähemusomanike osa puhaskasumist            |      | 32 251 684            | 3 584 926           |

Juhatuses liige:



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/aupäev.....10.04.2009.....

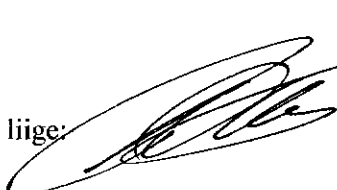
Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

# KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS

|                                                 | Lisa        | 31.12.2008           | 31.12.2007           |
|-------------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Aktiva</b>                                   |             |                      |                      |
| <b>Käibevara</b>                                |             |                      |                      |
| Raha                                            |             | 80 105 637           | 17 061 572           |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud              |             | 12 618 161           |                      |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 8, 14       | 529 336 042          | 369 825 692          |
| Varud                                           | 9           | 696 727 971          | 1 007 863 564        |
| <b>KOKKU KÄIBEVARA</b>                          |             | <b>1 318 787 810</b> | <b>1 394 750 828</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |             |                      |                      |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 10 - 15, 30 | 540 155 635          | 599 004 716          |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 18          | 787 677 670          | 809 692 575          |
| Materiaalne põhivara                            | 16          | 1 238 050 147        | 458 183 197          |
| Immateriaalne põhivara                          | 17          | 37 445 137           | 22 891 173           |
| <b>KOKKU PÕHIVARA</b>                           |             | <b>2 603 328 589</b> | <b>1 889 771 660</b> |
| <b>KOKKU AKTIIVA</b>                            |             | <b>3 922 116 399</b> | <b>3 284 522 488</b> |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |             |                      |                      |
| Laenukohustused                                 | 19, 20, 22  | 937 045 437          | 1 438 916 207        |
| Võlad ja ettemaksed                             | 24, 25, 26  | 574 013 686          | 265 011 994          |
| Lühiajalised eraldised                          |             | 8 274 238            | 498 958              |
| <b>KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>            |             | <b>1 519 333 361</b> | <b>1 704 427 159</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |             |                      |                      |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 19, 20, 22  | 1 570 076 121        | 786 551 991          |
| Muud pikaajalised kohustused                    | 23          | 4 249 386            | 2 489 086            |
| Pikaajalised eraldised                          |             | 918 911              | 519 011              |
| Sihtfinantseerimine                             |             | 4 988 914            |                      |
| <b>KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>            |             | <b>1 580 233 332</b> | <b>789 560 087</b>   |
| <b>KOKKU KOHUSTUSED</b>                         |             | <b>3 099 566 694</b> | <b>2 493 987 246</b> |
| <b>Omakapital</b>                               |             |                      |                      |
| Vähemusosalus                                   |             | 45 026 569           | 26 417 633           |
| <b>Enaetlevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |             |                      |                      |
| Aksia- või osakapital                           | 27          | 183 000 000          | 183 000 000          |
| Kohustuslik reservkapital                       | 27          | 18 300 000           | 18 300 000           |
| Muud reservid ja realiseerumata kursivahed      |             | -7 615 189           | 1 004 500            |
| Jaotamata kasum (kahjum)                        |             | 583 838 325          | 561 813 090          |
| <b>KOKKU OMAKAPITAL</b>                         |             | <b>822 549 705</b>   | <b>790 535 242</b>   |
| <b>KOKKU PASSIIVA</b>                           |             | <b>3 922 116 399</b> | <b>3 284 522 488</b> |

Juhatuses liige:



Initialed for identification purposes only

Alkajamärkide identifitseerimiseks

Date/kuupäev: 15.04.2009

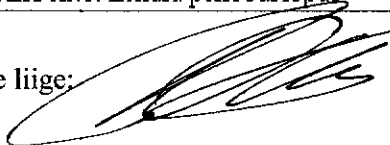
Signature/alkiri: 

KPMG, Tallinn

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                           | <b>2008</b>         | <b>2007</b>           |
|---------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Ärikasum                                                | -378 807 378        | 98 708 041            |
| <u>Korrigeerimised:</u>                                 |                     |                       |
| Põhivara kulum (+)                                      | 12 201 351          | 6 574 710             |
| Kasum/kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest (-/+)  | -3 231 159          | -10 523 688           |
| Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (-/+) | 200 845 113         | -64 776 095           |
| Kasum/kahjum finantsinvesteeringutelt (+/-)             | -182 537 843        | -25 169 166           |
| Muud finantstulud ja kulud                              | -1 535 307          | -11 676 790           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (-/+) | -167 446 138        | 109 858 994           |
| Varude muutus (-/+)                                     | 311 135 593         | -231 581 388          |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus (+/-)            | 312 986 433         | 193 917 203           |
| Vähemusosaluse muutus (+/-)                             | -9 491 939          | 7 953 705             |
| Ettevõtte tulumaks                                      | -14 459 825         | -13 023 895           |
| <b>KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                     | <b>79 658 900</b>   | <b>60 261 631</b>     |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>                 |                     |                       |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                          | 115 000 000         | 2 400 000             |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine                     | -293 830 208        | -315 468 002          |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük              | 6 222 888           | 12 035 028            |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine         | -779 543 827        | -402 832 012          |
| Sidusettevõtete müük                                    | 1 120 516 795       | 2 418 600             |
| Sidusettevõtete soetamine                               | -16 433 093         | -10 260 650           |
| Tütarettevõtete soetamine                               | -19 130 512         | -474 619 413          |
| Antud laenude tagasimaksed                              | 45 622 700          | 22 198 438            |
| Antud laenud                                            | -44 902 398         | -158 121 442          |
| Teenuste kontsessioonilepingud, soetus                  | -348 324 190        | -103 688 406          |
| Teenuste kontsessioonilepingud, intressitulu            | 33 235 363          | 4 208 145             |
| Muud intressitulud                                      | 41 373 536          | 21 782 994            |
| Muud finantsinvesteeringutega seotud rahavood (+/-)     |                     | 3 101 266             |
| <b>KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>           | <b>-140 192 946</b> | <b>-1 396 845 454</b> |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>                |                     |                       |
| Arvelduskrediidi muutus (+/-)                           | -38 460 187         | 20 989 950            |
| Võlakirjade emitteerimine                               | 48 847 550          | 135 000 000           |
| Võlakirjade kustutamine                                 | -50 000 000         |                       |
| Saadud laenud                                           | 1 030 648 184       | 1 581 197 521         |
| Saadud laenude tagasimaksed                             | -714 827 439        | -322 610 955          |
| Intressikulu                                            | -99 455 561         | -65 166 842           |
| Makstud dividendid                                      | -50 000 000         | -20 000 000           |
| Muud finantseerimistgevusega seotud rahavood (+/-)      | 5 445 252           | 1 498 937             |
| <b>KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>          | <b>132 197 799</b>  | <b>1 330 908 610</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                   | <b>71 663 753</b>   | <b>-5 675 213</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses              | 17 061 572          | 21 477 074            |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                       | 71 663 753          | -5 675 213            |
| Realiseerumata kursivahed (+/-)                         | -8 619 689          | 1 259 711             |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                | 80 105 637          | 17 061 572            |

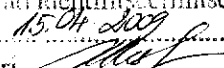
Juhatuse liige:



Intended for identification purposes only

Võlakirjastandardi identifitseerimiseks

Date/ampdokv... 15.04.2009

Signature/alkiri... 

# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                                                 | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |                   |                      |                    | Vähemus-osalus     |                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                 | Aktisia-kapital                          | reserv-kapital    | Realiseerimata kasum | Jaotamata kasum    | KOKKU              | KOKKU              |
| <b>31.12.2006</b>                               | <b>183 000 000</b>                       | <b>50 000</b>     | <b>-255 212</b>      | <b>448 083 665</b> | <b>630 878 453</b> | <b>18 690 121</b>  |
| Vahutakursi muutuste mõju konsolideerimisel     |                                          |                   | 1 239 712            |                    | 1 239 712          | -18 043            |
| Aruandeperioodi puhaskasum                      |                                          |                   |                      | 151 979 425        | 151 979 425        | 3 384 976          |
| Välja kuulutatud dividendid                     |                                          |                   |                      | -20 000 000        | -20 000 000        |                    |
| Reservkapitali suurendamine                     |                                          | 18 250 000        |                      | -18 250 000        |                    |                    |
| Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete vähemusosa |                                          |                   |                      |                    |                    | 4 160 648          |
| <b>31.12.2007</b>                               | <b>183 000 000</b>                       | <b>18 300 000</b> | <b>1 004 500</b>     | <b>561 813 090</b> | <b>764 117 590</b> | <b>26 417 652</b>  |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2007</b>           | <b>183 000 000</b>                       | <b>18 300 000</b> | <b>1 004 500</b>     | <b>561 813 090</b> | <b>764 117 590</b> | <b>26 417 652</b>  |
| Vahutakursi muutuste mõju konsolideerimisel     |                                          |                   | -8 619 689           |                    | -8 619 689         | 49 679             |
| Aruandeperioodi puhaskasum                      |                                          |                   |                      | 67 874 408         | 67 874 408         | 32 251 684         |
| Välja kuulutatud dividendid                     |                                          |                   |                      | -50 000 000        | -50 000 000        | -18 744 100        |
| Realiseerimata kasumid/kahjumid                 |                                          |                   |                      |                    |                    |                    |
| võõrandatud tütarettevõtetes                    |                                          |                   |                      |                    |                    |                    |
| Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete vähemusosa |                                          |                   |                      | 4 150 828          | 4 150 828          |                    |
| <b>31.12.2008</b>                               | <b>183 000 000</b>                       | <b>18 300 000</b> | <b>-7 615 189</b>    | <b>583 838 326</b> | <b>777 523 137</b> | <b>45 026 569</b>  |
|                                                 |                                          |                   |                      |                    |                    | 5 051 654          |
|                                                 |                                          |                   |                      |                    |                    | <b>5 051 654</b>   |
|                                                 |                                          |                   |                      |                    |                    | <b>822 549 706</b> |

Täiendavat informatsiooni omakapitali kohta on toodud lisas nr. 27.  
Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 10-33 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Juhatusel liige:

Initialled for identification purposes only  
Alikirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev... 15.04.2009  
Signature/allkiri... 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 vastavat valdkonda reguleerivas RTJ-s sätestatud põhimõtetest.

#### *Koostamise alused*

AS-i U.S. Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast, mille põhiohuded 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 miinusemärgiga (RTJ2, lisa 2).

#### *Informatsioon emajettevõtte põhjaruannete kohta*

Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale (RPS §30 (2)) on konsolideeritud aruande lisades avaldatud info konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (vt. lisa 33).

Emajettevõtte konsolideerimata põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. AS U.S. Invest emajettevõtte põhjaruannetes on investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

#### *Konsolideeritud aruannete koostamine*

##### *Konsolideerimise põhimõtted*

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on emaj- ja tütarettevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Tütarettevõtted on konsolideeritud rida-realt, elimineerides täielikult emaj- ja tütarettevõtete omavahelised sisekäibed ning saldod ja realiseerimata kasumite ja kahjumite mõju.

##### *Tütarettevõtted*

Tütarettevõteteks loetakse ettevõtted, kus emajettevõtte 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.

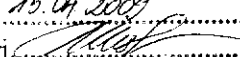
Juhatuse liige:



Prepared for identification purposes only

Kontrollitud ja identifitseerimiseks

Date: 15.04.2009

Signature: 

KPMG Tallinn

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

- Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud nende õiglasest väärtusest (RTJ 6, p.16).
- Tulud ja nõuded (tellijatelt saadaolevad summad) olulisemate kinnisvaraarendusobjektide 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)

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.
- 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 m<sup>2</sup> hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomääravaliku 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 bilansikirje „Varud” koosseisus eraldi real „Kinnisvara arendusobjektid”. Kulutusteks, mis lülitatakse 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 vimane on soetusmaksumusest väiksem) hinnatakse need alla õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real (Vt Lisa 5).
- Kontserni tütarettevõtte 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 ettevõttel on tingimusteta õigus saada Tallinna linnalt ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse eest raha, kajastatakse seda nõude õigust 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:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| - 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

Juhatuse liige:



intended for identification purposes only

Allen järgnevalt identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 15.04.2009

Signature/alkiri... [Handwritten signature]

KPMG Tallinn

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.
- 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.

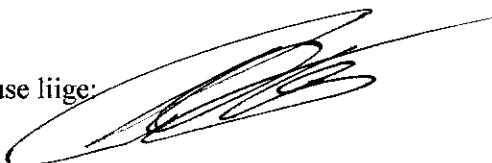
#### **Arvestuspõhimõtete muutused**

Käesolevas aruande arvestuspõhimõtetes ei ole toimunud olulisi muudatusi võrreldes möödunud aasta aruandega. Muutunud on rahavoogude aruande esitusviis – äritegevuse rahavoogude osa algab puhaskasumi asemel ärikasumi korrigeerimisest. Esitusviisi muutusest tulenevalt on tagasiulatuvalt korrigeeritud ka 2007 aasta rahavoogude aruanne.

#### **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.

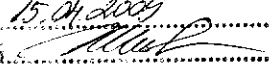
Juhatuses liige:



intended for identification purposes only

Võlgestatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.01.2009.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn

**Lisa 1. Müügitulu**

| Müügitulu tegevusalade lõikes  | 2008               | 2007               |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kinnisvaraarendus              | 45 477 160         | 149 596 969        |
| Kinnisvarahaldus               | 379 225 593        | 105 998 928        |
| Turvateenused                  | 125 627 231        | 63 583 139         |
| Puhkus- ja meelelahutus        | 1 919 734          | 3 024 893          |
| Sotsiaalteenused               | 27 264 049         | 21 924 260         |
| Ehitus                         | 228 286 759        |                    |
| Muu käive                      | 4 167 756          | 28 120 181         |
| <b>KOKKU</b>                   | <b>811 968 282</b> | <b>372 248 371</b> |
| Müügitulu geograafiline jaotus | 2008               | 2007               |
| Eesti                          | 628 187 045        | 228 969 314        |
| Läti                           | 23 751 588         | 79 672 576         |
| Ukraina                        | 229 003            |                    |
| Venemaa                        | 159 800 645        | 63 606 481         |
| <b>KOKKU</b>                   | <b>811 968 282</b> | <b>372 248 371</b> |

Kommentaar:

Kinnisvarahalduse käive on olulises osas seotud Vivatex Holding ja Tallinna linna vahelise teenuste kontsessioonilepinguga (vt lisa 30). Ehitusvaldkonna kasv kaasnes KMG Ehituse AS-i ja KMG Inseneriehituse AS-i liitumisega kontserni.

**Lisa 2. Muud äritulud**

|                                                            | 2008              | 2007              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest | 21 190 708        | 64 773 074        |
| Kasum põhivara müügist ja ümberhindlusest                  | 3 235 392         | 10 573 689        |
| Kindlustushüvitised                                        | 189 836           | 54 467            |
| Saadud trahvid ja viivised                                 | 1 254 131         | 15 225 339        |
| Muud, väheolulised äritulud                                | 3 128 483         | 1 400 164         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>28 998 549</b> | <b>92 026 733</b> |

Kommentaar:

Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest seondub Tallinnas Rotermanni kvartalis valminud ehitusobjektide ümberklassifitseerimisega kinnisvarainvesteeringuks. Kahjumid kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest ületasid 2008. aastal ümberhindluse kasumeid oluliselt (vt Lisa 5).

**Lisa 3. Tööjõukulud**

|                              | 2008                | 2007               |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Palgakulu                    | -167 951 498        | -62 781 093        |
| Sotsiaalmaksud               | -47 680 930         | -18 977 699        |
| Töötuskindlustusmaks         | -159 783            | -496 869           |
| Muude sotsiaaltagatiste kulu | -13 993 956         | -3 674             |
| <b>Kokku</b>                 | <b>-229 786 166</b> | <b>-82 259 334</b> |

Kommentaar:

Tööjõukulude juurdekasv on seotud uute ettevõtete liitumise ja töötajate arvu olulise suurenemisega kontsernis, eelkõige teenindusäris Venemaal (vt. tegevusaruanne).

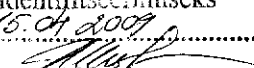
Juhatuse liige:



Initiated for identification purposes only

Ärkamõeldud identifitseerimiseks

Date/kuupäev: 15.04.2009

Signature/alkiri: 

KPMG, Tallinn

**Lisa 4. Kulum**

|                                | 2008               | 2007              |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| Maa ja ehitiste kulum          | -2 864 614         | -1 456 001        |
| Masinate ja seadmete kulum     | -4 540 099         | -2 349 426        |
| Muu materiaalse põhivara kulum | -4 532 631         | -2 668 552        |
| Immateriaalse põhivara kulum   | -264 008           | -100 731          |
| <b>Kokku</b>                   | <b>-12 201 351</b> | <b>-6 574 710</b> |

**Lisa 5. Muud ärikulud**

|                                                             | 2008                | 2007              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest | -222 035 821        |                   |
| Kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest                  | -4 233              | -33 776           |
| Kingitused ja annetused                                     | -1 012 648          | -1 544 221        |
| Mitteresidentide laenuintresside tulumaks                   | -782 889            |                   |
| Ebatöenäoliselt laekuvad arved                              | -2 234 297          |                   |
| Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindlusest           | -158 704 439        |                   |
| Muud, väheolulised ärikulud                                 | -7 991 896          | -4 067 148        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-392 766 222</b> | <b>-5 645 145</b> |

**Lisa 6. Finantstulud ja -kulud**

|                                                                        | 2008               | 2007              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Intressitulud (-kulud)                                                 | -24 707 551        | -39 175 703       |
| Finantstulud ja -kulud investeeringutelt                               |                    |                   |
| tütarettevõtetesse                                                     | 4 674 409          | -53 484           |
| Finantstulud ja -kulud investeeringutelt sidusettevõtetesse            | 572 421 539        | 120 786 179       |
| Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt | -57 240 693        |                   |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                                 | -1 693 363         | -4 071 856        |
| Muud finantstulud ja -kulud                                            | -61 046            | -7 604 933        |
| <b>Kokku finantstulud ja kulud</b>                                     | <b>493 393 295</b> | <b>69 880 204</b> |

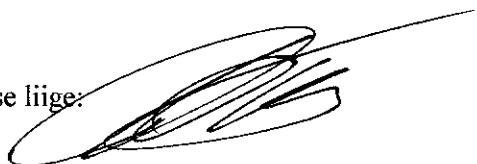
Kommentaar:

Finantstuludest investeeringutelt sidusettevõtetesse moodustas 2008. aastal olulise osa turvakontserni G4S Baltics osaluse müügist tekkinud kasum.

**Lisa 7. Tulumaks**

|                                                                    | 2008               | 2007               |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Välja kuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaks                 | -13 291 139        | -5 641 026         |
| Eesti tulumaksuäära muutuste mõju dividendide tulumaksukohustusele |                    | 96 317             |
| Väljaspool Eestit asuvate ettevõtete kasumilt arvestatud tulumaks  | -1 168 686         | -7 479 186         |
| <b>Kokku tulumaksukulu</b>                                         | <b>-14 459 825</b> | <b>-13 023 895</b> |

Juhatuse liige:



intended for identification purposes only

identifitseerimiseks

15.04.2009

Signatuurikiri

KPMG, Tallinn

**Lisa 8. Nõuded ja ettemaksed**

|                                           | Lisa | 2008               | 2007               |
|-------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Nõuded ostjate vastu                      |      | 94 836 760         | 25 993 424         |
| sh ebatõenäolised (-)                     |      | -3 023 486         | -826 139           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded        | 26   | 32 879 821         | 29 853 806         |
| Ettemaksed teenuste eest                  |      | 61 746 401         | 8 001 147          |
| Väljastatud laenud ja kapitalirendinõuded | 14   | 229 573 110        | 266 893 774        |
| Muud lühiajalised nõuded                  |      | 113 323 435        | 39 909 681         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>         |      | <b>529 336 042</b> | <b>369 825 692</b> |

**Lisa 9. Varud**

|                            | 2008               | 2007                 |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| Tooraine ja materjal       | 35 595 109         | 959 359              |
| Lõpetamata toodang         | 11 767 732         |                      |
| Kinnisvara arendusobjektid | 645 161 130        | 1 004 537 357        |
| Müügiks ostetud kaubad     | 263 159            | 244 350              |
| Ettemaksed varude eest     | 3 940 840          | 2 122 499            |
| <b>Kokku varud</b>         | <b>696 727 971</b> | <b>1 007 863 564</b> |

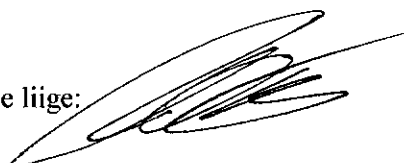
Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. Olulisemad objektid on Rotermanni kvartal 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, 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   | 2008               | 2007               |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Sidusettevõtete aktsiad või osad                | 12     | 75 230 365         | 477 000 961        |
| Muud aktsiad ja väärtpaberid                    | 13     | 121 050            | 121 050            |
| Väljastatud pikaajalised laenud ja kapitalirent | 14     | 58 611 337         | 22 010 976         |
| Muud pikaajalised nõuded                        | 15, 30 | 406 192 883        | 99 871 729         |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> |        | <b>540 155 635</b> | <b>599 004 716</b> |

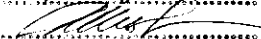
Juhatuse liige:



intended for identification purposes only

Arvete järgi identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 15.01.2009

Signature/alkiri... 

KPMG, Tallinn

**Lisa 11a. Tütarettevõtete aktsiad ja osad**

| Tütarettevõtte                            | Asukohamaa | Emattevõtte                       | Emattevõtte                       | märkused                                 |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
|                                           |            | osalus-<br>protsent<br>31.12.2007 | osalus-<br>protsent<br>31.12.2008 |                                          |
| IKHOR Investeeringud OÜ                   | Eesti      | 90%                               | 100%                              | Omandatud vähemusosalus 2008             |
| Karell Käärabi AS                         | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| ESS Kinnisvara OÜ                         | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Dovelin Baltic OÜ                         | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Novatex Group OÜ                          | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Vivatex Holding OÜ                        | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Freeberg Group OÜ                         | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Rotermann Grupp OÜ                        | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| FB Baltic Holding OÜ                      | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Numbrikeskus OÜ                           | Eesti      | 67%                               | 67%                               |                                          |
| Mango Investment OÜ                       | Eesti      | 81,25%                            | 100%                              | Endine ärinimi Hansa Ros OÜ              |
| Est Investment Group                      | Gruusia    | 100%                              |                                   | Võõrandatud 2008, tehingu kahjum 35540kr |
| OÜ Karell Arstikeskus                     | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Lemon Investments OÜ                      | Eesti      | 100%                              | 100%                              | Endine ärinimi Esplanade Kohvikute OÜ    |
| U.S.Securities Holding OÜ                 | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Ben Energy OÜ                             | Eesti      | 90%                               | 90%                               |                                          |
| U.S.Investment Company S.A.               | Luxemburg  | 100%                              | 100%                              |                                          |
| <u>Rotermann Grupp OÜ tütarettevõtted</u> |            |                                   |                                   |                                          |
| Rotermann Eesti OÜ                        | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Rotermann City OÜ                         | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Mident OÜ                                 | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Nevelux OÜ                                | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Barnaby OÜ                                | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| RC Kinnisvara OÜ                          | Eesti      | 100%                              | 100%                              |                                          |
| KMG Ehituse AS                            | Eesti      |                                   | 61%                               | Omandatud 2008                           |
| KMG Inseneriehituse AS                    | Eesti      |                                   | 70%                               | Omandatud 2008                           |
| Rotermann Latvia SIA                      | Läti       | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Man Investment SIA                        | Läti       | 90%                               | 90%                               |                                          |
| Pils Investment SIA                       | Läti       | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Uibrokas projects SIA                     | Läti       | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Centra Attisbas Uznemums SIA              | Läti       | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Projekts DM LLC                           | Läti       | 100%                              | 100%                              |                                          |
| Rotermann Petersburg OOO                  | Venemaa    | 90%                               | 90%                               |                                          |
| Rotermann Rus OOO                         | Venemaa    | 90%                               |                                   | ümberklassifitseeritud sidusettevõtteks  |
| Citi LLC                                  | Läti       | 65%                               | 65%                               |                                          |

Juhatuses liige:



auditantsi identifitseerimiseks

auditors identification purposes only

15.01.2009

Signatuuridokumendi

KPMG, Tallinn

**Lisa 11a järg**

| Tütarettevõtte                                                                                                        | Asukohamaa | Emaettevõtte osalus-<br>protsent<br>31.12.2007 | Emaettevõtte osalus-<br>protsent<br>31.12.2008 | märkused       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|
| <u>Novatex Group OÜ tütarettevõtted</u>                                                                               |            |                                                |                                                |                |
| Tondi Tennisekeskus OÜ                                                                                                | Eesti      |                                                | 100%                                           | Asutatud 2008  |
| <u>Ben Energy OÜ tütarettevõtted</u>                                                                                  |            |                                                |                                                |                |
| Digismart OÜ                                                                                                          | Eesti      | 75%                                            | 75%                                            |                |
| Vao Hake OÜ                                                                                                           | Eesti      | 100%                                           | 100%                                           |                |
| Biomass OÜ                                                                                                            | Eesti      | 100%                                           | 100%                                           |                |
| Baltic Biogas OÜ                                                                                                      | Eesti      |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Tallinna Prügilagaas OÜ                                                                                               | Eesti      |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Tartu Biogaas OÜ                                                                                                      | Eesti      |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Ben SIA                                                                                                               | Läti       |                                                | 100%                                           | Asutatud 2008  |
| <u>U.S Investment Company S.A. tütarettevõtted</u>                                                                    |            |                                                |                                                |                |
| Ares Grupp OOO                                                                                                        | Venemaa    | 65%                                            | 65%                                            |                |
| OP Ares ZAO                                                                                                           | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| Ares-Ohrana OOO                                                                                                       | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| OP Brest ZAO                                                                                                          | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| OP Ares-Bezopasnost ZAO                                                                                               | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| Ares OOO                                                                                                              | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| OP Ares Severo-Zapad OOO                                                                                              | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| OP Akropol OOO                                                                                                        | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| Ares Pravo OOO                                                                                                        | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| Tsentr Ares NOU                                                                                                       | Venemaa    | 100%                                           | 100%                                           |                |
| Fort S Grupp OOO                                                                                                      | Venemaa    |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Fort S OOO                                                                                                            | Venemaa    |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Fort S SPB OOO                                                                                                        | Venemaa    |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| UN Security OOO                                                                                                       | Ukraina    |                                                | 95%                                            | Asutatud 2008  |
| Novõi Dom OOO                                                                                                         | Venemaa    |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Novõi Dom SPB OOO                                                                                                     | Venemaa    |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Novõi Dom Servis OOO                                                                                                  | Venemaa    |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Klintek OOO                                                                                                           | Venemaa    |                                                | 100%                                           | Omandatud 2008 |
| Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna ja konsolideerimata bilansis |            |                                                |                                                |                |

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna ja konsolideerimata bilansis

**Lisa 11b Informatsioon 2008 toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted**

| Ettevõtte        | Soetuse<br>aeg | Omandatud                    |                                  | Omandamisel<br>tekkinud<br>firmaväärtus | märkused                       |
|------------------|----------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
|                  |                | Soetusmak-<br>sumus<br>(EEK) | vara õiglane<br>väärtus<br>(EEK) |                                         |                                |
| KMG Ehituse AS   | 1.01.2008      | 5 052 006                    | 8 587 268                        | -3 535 262                              | Kajastatud 2008 finantstuludes |
| Novõi Dom OOO    | 1.01.2008      | 4 444                        | -1 281 800                       | 1 286 244                               |                                |
| Fort S Grupp OOO | 1.07.2008      | 14 034 061                   | -3 257 229                       | 17 291 290                              |                                |
| Baltic Biogas OÜ | 1.12.2008      | 40 001                       | -604 489                         | 644 490                                 |                                |
| <b>Kokku</b>     |                | <b>19 130 512</b>            | <b>3 443 750</b>                 | <b>15 686 762</b>                       |                                |

Kommentaari:

Äriühendused toimusid sõltumatute osapoolte vahel. KMG Ehituse AS, Baltic Biogas OÜ ja Fort S OOO äriühenduse käigus omandati ka kontroll vastavate ettevõtete tütarfirmade üle.

Juhatuses liige:



Intended for publication purposes only

Signatuur ja identifitseerimiseks

Date/Sign: 15.04.2009

Signature/initials: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 12a. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

| Ettevõtte                 | Asukohamaa | Investeering bilansis 31.12.2007 | Enaettevõtte osalusprotsent 31.12.2007 | Müügid (müügi-hinnas) ja ümberklassifitseerimine 2008 (€) | Müügist saadud kasum/kahjum | Soetused, aktsia/osa kapitali laendamine 2008 | 2008 aasta kapitali osaluse kasum/kahjum | Realiseerumata kursivahe | Investeering bilansis 31.12.2008 | s.h. positiivne firmaväärtus (jääk-maksumuses) 31.12.2008 | Enaettevõtte osalusprotsent 31.12.2008 |
|---------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Rannahu OÜ                | Eesti      | 11 813 107                       | 50%                                    |                                                           |                             |                                               | -638 571                                 |                          | 11 174 536                       |                                                           | 50%                                    |
| Audentes AS               | Eesti      |                                  | 32%                                    |                                                           |                             | 3 550 100                                     | -2 344 162                               |                          | 1 205 938                        |                                                           | 32%                                    |
| ISS Haldus OÜ             | Eesti      | 37 481 195                       | 49%                                    |                                                           |                             |                                               | 8 862 511                                |                          | 46 343 706                       | 23 940 990                                                | 49%                                    |
| Evernord OÜ               | Eesti      |                                  | 33%                                    |                                                           |                             |                                               | 2 619 525                                |                          | 2 619 525                        |                                                           |                                        |
| Brevard OÜ                | Eesti      | 128 984                          | 33%                                    |                                                           |                             |                                               | -77 356                                  |                          | 51 628                           |                                                           | 33%                                    |
| Interfor Invest           | Eesti      |                                  | 50%                                    |                                                           |                             |                                               |                                          |                          |                                  |                                                           | 50%                                    |
| Versus Invest             | Eesti      |                                  |                                        |                                                           |                             | 10 000 000                                    | -10 000 000                              |                          |                                  |                                                           | 33%                                    |
| Juura Oigusteabe AS       | Eesti      | 1 141 040                        | 43%                                    |                                                           |                             |                                               | 79 992                                   |                          | 1 221 032                        |                                                           | 43%                                    |
| Rotermann Rus OOO         | Venemaa    |                                  |                                        | 4 672 836                                                 |                             |                                               | -4 672 836                               |                          |                                  |                                                           | 60%                                    |
| Arco HCE                  | Eesti      | 21 342 034                       | 50%                                    |                                                           |                             | 116 323 500                                   | -137 665 534                             |                          |                                  |                                                           | 50%                                    |
| GAS Baltics AS            | Eesti      | 405 053 651                      | 35%                                    | -1 120 516 795                                            | 715 463 144                 |                                               |                                          |                          |                                  |                                                           |                                        |
| SIA Roads                 | Latvia     | 40 950                           | 35%                                    |                                                           |                             |                                               |                                          |                          |                                  |                                                           |                                        |
| Esro Elekter OÜ           | Eesti      |                                  |                                        |                                                           |                             | 254 000                                       | 17 944                                   | 777                      | 58 117                           |                                                           | 35%                                    |
| Eurodigit OÜ              | Eesti      |                                  |                                        |                                                           |                             | 519 459                                       | -9 308                                   |                          | 244 692                          |                                                           | 25%                                    |
| Baltic Energy Partners OÜ | Eesti      |                                  |                                        |                                                           |                             | 10 927 575                                    | 833 539                                  |                          | 519 459                          |                                                           | 25%                                    |
| Väätasa Prüglagaas OÜ     | Eesti      |                                  |                                        |                                                           |                             | 20 000                                        | -4 582                                   |                          | 11 761 114                       |                                                           | 33%                                    |
| Biogaas OÜ                | Eesti      |                                  |                                        |                                                           |                             | 20 000                                        | -13 021                                  |                          | 15 418                           |                                                           | 50%                                    |
| Aravete Biogaas OÜ        | Eesti      |                                  |                                        |                                                           |                             | 20 000                                        | -11 779                                  |                          | 6 980                            |                                                           | 50%                                    |
|                           |            |                                  |                                        |                                                           |                             |                                               |                                          |                          | 8 221                            |                                                           | 50%                                    |
| <b>Kontserni kokku</b>    |            | <b>477 000 961</b>               |                                        | <b>-1 115 843 959</b>                                     | <b>715 463 144</b>          | <b>141 634 634</b>                            | <b>-143 023 637</b>                      | <b>777</b>               | <b>75 230 365</b>                | <b>23 940 990</b>                                         |                                        |

Kommentaari:

Kõiki sidusettevõteteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Juhatusel liige:



Initiated for identification purposes only  
 Affix stamp and identification mark  
 Date/initials: 16.04.2008  
 Signature/initials: KPMG, Tallinn

Lisa 12b Informatsioon 2008 toimunud äriühenduste kohta, sidusettevõtted

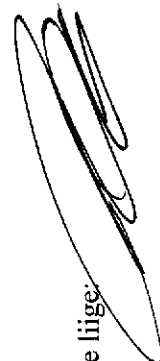
| Ettevõtte                 | Soetuse aeg | Soetusmaksumus    | Omandatud vara õiglane väärtus |                  |
|---------------------------|-------------|-------------------|--------------------------------|------------------|
|                           |             |                   | väärtus                        | Firmaväärtus     |
| Esro Elekter OÜ           | 1.06.2008   | 254 000           | 254 000                        |                  |
| Baltic Energy Partners OÜ | 1.11.2008   | 10 927 575        | 10 927 575                     | 9 756 279        |
| Eurodigit OÜ              | 1.01.2008   | 519 459           | 519 459                        |                  |
| Väätša Prügilagaas OÜ     | 1.12.2008   | 20 000            | 20 000                         |                  |
| Biogaas OÜ                | 1.12.2008   | 20 000            | 20 000                         |                  |
| Aravete Biogaas OÜ        | 1.12.2008   | 20 000            | 20 000                         |                  |
| <b>KOKKU</b>              |             | <b>11 761 034</b> | <b>11 761 034</b>              | <b>9 756 279</b> |

Kommentaar:

Äriühendused toimusid sõltumatute osapoolte vahel. Osalused OÜ-des Väätša Prügilagaas, Biogaas ja Aravete Prügilagaas omandati tütarettevõtte Baltic Biogas OÜ äriühenduse käigus.

Lisa 13. Muud aktsiad ja väärtpaberid

| Ettevõtte nimetus                                        | AS Rocca al Mare Suurhall |           |           | Kokku   |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|---------|
|                                                          | ettevõtte                 | ettevõtte | ettevõtte |         |
| Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2007 | 1 050                     | 120 000   | 121 050   | 121 050 |
| Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2008 | 1 050                     | 120 000   | 121 050   | 121 050 |



Juhatuses liige:

Initialled for identification purposes only  
 All figures are not audited  
 Date: 10.04.2009  
 Signature: KPMG, Tallinn

Lisa 14. Väljastatud laenud

| Artid laenu                                           | Saldo alus- |            | muutus      |             | sh 2008. a. |             | sh          |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                       | valuutus    | 31.12.2007 | Saldo EEK   | valuutus    | Saldo EEK   | kuuluv osa  | pikaajaline |
|                                                       | 31.12.2007  | 31.12.2007 | 31.12.2007  | 2008        | 31.12.2008  | EEK         | osa EEK     |
| (a) valuutaposiitsioonide lõikes                      |             |            |             |             |             |             |             |
| EEK                                                   | 263 177 644 | 1,00000    | 263 177 694 | -14 963 114 | 248 214 530 | 221 398 201 | 26 816 329  |
| EUR                                                   | 1 373 523   | 15,64660   | 21 490 970  | 1 020 468   | 2 393 991   | 7 273 070   | 30 184 753  |
| LTL                                                   | 150 000     | 4,53157    | 679 736     | 150 000     | 679 736     | 679 736     |             |
| RUB                                                   | 8 056 850   | 0,43481    | 3 503 159   | -8 056 850  | 0,37803     |             |             |
| USD                                                   | 5 000       | 10,63820   | 53 191      | 160 000     | 165 000     | 222 104     | 1 610 254   |
| Kokku                                                 |             |            | 288 904 749 |             | 288 184 447 | 229 573 111 | 58 611 336  |
| (b) saajate lõikes                                    |             |            |             |             |             |             |             |
| - sidusettevõtetele                                   |             |            | 135 802 177 |             | 56 063 464  | 31 231 434  | 24 832 030  |
| - eraisikutele                                        |             |            | 10 234 349  |             | 16 077 043  | 15 077 044  | 999 999     |
| - muud juriidilised isikud                            |             |            | 142 868 224 |             | 216 043 940 | 183 264 633 | 32 779 307  |
| Kokku                                                 |             |            | 288 904 749 |             | 288 184 447 | 229 573 111 | 58 611 336  |
| (c) intressimäärade lõikes*                           |             |            |             |             |             |             |             |
| - intressimääraga 0-5%                                |             |            | 67 380 541  |             | 20 492 729  | 6 042 729   | 14 450 000  |
| - intressimääraga 5% - 10%                            |             |            | 121 902 006 |             | 196 072 544 | 156 045 708 | 40 026 836  |
| - intressimääraga üle 10%                             |             |            | 99 622 202  |             | 71 619 174  | 67 484 674  | 4 134 500   |
| Kokku                                                 |             |            | 288 904 749 |             | 288 184 447 | 229 573 111 | 58 611 336  |
| (d) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast) |             |            |             |             |             |             |             |
| - kuni 1 aasta                                        |             |            | 266 893 774 |             | 246 912 559 | 226 751 405 | 20 161 154  |
| - 1 kuni 3 aastat                                     |             |            |             |             | 18 703 147  |             | 18 703 147  |
| - rohkem kui 3 aastat                                 |             |            | 22 010 976  |             | 22 568 741  | 2 821 706   | 19 747 035  |
| Kokku                                                 |             |            | 288 904 749 |             | 288 184 447 | 229 573 111 | 58 611 336  |

\* Ujuva intressimääraga laenude liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2008 seisuga - 2,987% (www.euribor.org)

Initialled for identification purposes only  
 Approved identification  
 Date: 20.04.2009  
 Signature: [Signature]  
 KPMG, Tallinn

Lisa 15. Muud pikaajalised nõuded

| Muud pikaajalised nõuded                         | Saldo alus- |             | muutus      |             | sh 2009 a.  |            | sh pikaajaline osa EEK |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------------------|
|                                                  | Saldo alus- | valuutas    | Saldo alus- | valuutas    | tasumisele  | kuulu osa  |                        |
|                                                  | 31.12.2007  | 31.12.2007  | 2008        | 31.12.2008  | EEK         | EEK        |                        |
| <u>(a) valuutaposisitsioonide lõikes</u>         |             |             |             |             |             |            |                        |
| EEK                                              | 135 811 264 | 1,00000     | 327 528 886 | 463 340 150 | 1,00000     | 57 147 267 | 406 192 883            |
| EUR                                              | 94 806      | 15,64660    | -29 211     | 65 595      | 15,64660    | 1 026 339  |                        |
| LVL                                              | 93 344      | 22,45050    | -93 344     |             | 22,09770    |            |                        |
| RUB                                              | 141 000     | 0,43481     | -141 000    |             | 0,37803     |            |                        |
| Kokku                                            |             | 139 451 583 |             |             | 464 366 489 | 58 173 606 | 406 192 883            |
| <u>(b) nõude liikide lõikes</u>                  |             |             |             |             |             |            |                        |
| - sidusettevõtetele                              |             |             |             |             | 714 189     | 714 189    |                        |
| - erasisikutele                                  |             | 6 079 724   |             |             | 279 724     | 279 724    |                        |
| - tuletisinstrumendid                            |             | 1 478 948   |             |             |             |            |                        |
| - teenuste kontsessioonilepingud (vt ka Lisa 30) |             | 103 688 406 |             |             | 452 012 596 | 56 719 305 | 395 293 291            |
| - muud pikaajalised nõuded                       |             | 28 204 505  |             |             | 11 359 980  | 460 388    | 10 899 592             |
| Kokku                                            |             | 139 451 583 |             |             | 464 366 489 | 58 173 606 | 406 192 883            |

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

Initialled for identification purposes only  
 Aikropevõetud identifitseerimiseks  
 Date: 13.04.2009  
 Signature: [Signature]  
 KPMG, Tallinn

[Signature]

**Lisa 16. Materiaalne põhivara**

|                                                 | <b>Maa ja<br/>Ehitised</b> | <b>Masinad ja<br/>seadmed</b> | <b>Muu<br/>materiaalne<br/>põhivara</b> | <b>Kokku</b>         |
|-------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2007                       | 38 391 531                 | 13 946 775                    | 16 356 442                              | 68 694 747           |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2007 (-)              | -2 300 599                 | -6 050 145                    | -9 482 971                              | -17 833 715          |
| Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest |                            |                               |                                         | 407 322 165          |
| <b>Kokku materiaalne põhivara 31.12.2007</b>    | <b>36 090 932</b>          | <b>7 896 630</b>              | <b>6 873 471</b>                        | <b>458 183 197</b>   |
| <b>Soetusmaksumus</b>                           |                            |                               |                                         |                      |
| Saldo 1. jaanuaril 2008                         | 38 391 531                 | 13 946 775                    | 16 356 442                              | 68 694 747           |
| Soetamine ja parendamine                        | 53 920                     | 4 444 150                     | 5 814 633                               | 10 312 703           |
| Soetamine äriühenduste kaudu                    |                            | 12 223 172                    | 8 039 126                               | 20 262 297           |
| Ümberklassifitseerimine                         |                            | -461 006                      | 228 087                                 | -232 919             |
| Müük (-)                                        | -1 408 970                 | -2 370 037                    | -3 977 494                              | -7 756 501           |
| Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)            |                            | -1 291 627                    | -283 464                                | -1 575 090           |
| Valuutakursside muutuste mõju                   |                            | -1 666 812                    | -466 634                                | -2 133 446           |
| <b>Saldo 31. detsembril 2008</b>                | <b>37 036 481</b>          | <b>24 824 614</b>             | <b>25 710 696</b>                       | <b>87 571 791</b>    |
| <b>Akumuleeritud kulum (-)</b>                  |                            |                               |                                         |                      |
| Saldo 1. jaanuaril 2008                         | -2 300 599                 | -6 050 145                    | -9 482 971                              | -17 833 715          |
| Majandusaasta kulum                             | -1 928 762                 | -4 618 554                    | -4 318 746                              | -10 866 062          |
| Soetamine äriühenduste kaudu                    |                            | -3 056 285                    | -6 364 239                              | -9 420 524           |
| Ümberklassifitseerimine                         |                            | 23 447                        | -23 447                                 |                      |
| Müüdnud põhivara kulum (+)                      | 82 187                     | 1 162 823                     | 3 519 762                               | 4 764 772            |
| Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)            |                            | 1 291 626                     | 204 416                                 | 1 496 041            |
| Valuutakursside muutuste mõju                   |                            | 606 460                       | 249 122                                 | 855 582              |
| <b>Saldo 31. detsembril 2008</b>                | <b>-4 147 174</b>          | <b>-10 640 628</b>            | <b>-16 216 102</b>                      | <b>-31 003 904</b>   |
| <b>Jääkmaksumus</b>                             |                            |                               |                                         |                      |
| 1. jaanuaril 2008                               | 36 090 932                 | 7 896 630                     | 6 873 471                               | 50 861 032           |
| 31. detsembril 2008                             | 32 889 307                 | 14 183 986                    | 9 494 594                               | 56 567 886           |
| Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest |                            |                               |                                         | 1 181 482 261        |
| <b>Kokku materiaalne põhivara 31.12.2008</b>    | <b>32 889 307</b>          | <b>14 183 986</b>             | <b>9 494 594</b>                        | <b>1 238 050 147</b> |

**Kommentaari:**

Olulisima poolelioleva ehitisena on seisuga 31.12.2008 näidatud rajatav kombijaam Väos, maksumusega 950 miljonit krooni (vt ka Lisa 32 Bilansipäevajärgsed sündmused). Kombijaama soetusmaksumusse kapitaliseeritud laenukulutuste summa oli 2008. aastal 41 205 494 krooni.

Juhatuses liige:



Intervjuu eesmärkideks ainult

Arvutus- ja kontrollituseks

Detektor: 15.01.2009

Signatuur: KPMG

KPMG, Tallinn

# **Lisa 17. Immateriaalne põhivara**

|                                                | Firma-<br>väärtus | Patendid,<br>litsentsid,<br>kauba-<br>märgid | Tarkvara        | Muu<br>immate-<br>riaalne<br>põhivara | Kokku             |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2007                      | 22 268 507        | 143 231                                      | 601 146         | 5 300                                 | 23 018 184        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2007 (-)             |                   | -29 027                                      | -97 984         |                                       | -127 011          |
| Ettemaksed immateriaalse põhivara eest         |                   |                                              |                 |                                       |                   |
| <b>Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2007</b> | <b>22 268 507</b> | <b>114 204</b>                               | <b>503 163</b>  | <b>5 300</b>                          | <b>22 891 173</b> |
| <b>Soetusmaksumus</b>                          |                   |                                              |                 |                                       |                   |
| Saldo 1. jaanuaril 2008                        | 22 268 507        | 143 231                                      | 601 146         | 5 300                                 | 23 018 184        |
| Soetamine ja parendamine                       |                   | 320 182                                      | 136 634         | 91 687                                | 548 502           |
| Soetamine äriühenduste kaudu                   | 19 222 023        |                                              | -10 484         | 13 680                                | 19 225 219        |
| Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)           | -3 535 262        |                                              |                 |                                       | -3 535 262        |
| Vahutakursside muutuste mõju                   | -1 349 900        | -2 003                                       | -8 126          | -9 416                                | -1 369 444        |
| <b>Saldo 31. detsembril 2008</b>               | <b>36 605 368</b> | <b>461 410</b>                               | <b>719 170</b>  | <b>101 251</b>                        | <b>37 887 199</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum (-)</b>                 |                   |                                              |                 |                                       |                   |
| Saldo 1. jaanuaril 2008                        |                   | -29 027                                      | -97 984         |                                       | -127 011          |
| Majandusaasta kulum                            |                   | -97 052                                      | -197 092        | -29 959                               | -324 103          |
| Soetamine äriühenduste kaudu                   |                   |                                              | 4 314           | -1 140                                | 3 174             |
| Vahutakursside muutuste mõju                   |                   | 932                                          | 1 808           | 3 139                                 | 5 879             |
| <b>Saldo 31. detsembril 2008</b>               |                   | <b>-125 147</b>                              | <b>-288 954</b> | <b>-27 961</b>                        | <b>-442 062</b>   |
| <b>Jääkmaksumus</b>                            |                   |                                              |                 |                                       |                   |
| 1. jaanuaril 2008                              | 22 268 507        | 114 204                                      | 503 163         | 5 300                                 | 22 891 173        |
| 31. detsembril 2008                            | 36 605 368        | 336 263                                      | 430 215         | 73 290                                | 37 445 137        |
| Ettemaksed immateriaalse põhivara eest         |                   |                                              |                 |                                       |                   |
| <b>Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2008</b> | <b>36 605 368</b> | <b>336 263</b>                               | <b>430 215</b>  | <b>73 290</b>                         | <b>37 445 137</b> |

## **Lisa 18. Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                                        | Õiglane väärtus    |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo 31.12.2007</b>                                                | <b>809 692 575</b> |
| Saldo 1. jaanuaril 2008                                                | 809 692 575        |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul                                   | 31 905 702         |
| Müügid (-)                                                             | -115 000 000       |
| Kasumid/kahjumid ümberhindlustest                                      | -200 845 113       |
| Ümberklassifitseerimine põhivarast või kinnisvara arendusobjektidest   | 261 924 506        |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>                                                | <b>787 677 670</b> |
| Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu                           | 32 693 338         |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa | 10 330 403         |
| Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus      | 620 214 362        |

### **Kommentaar:**

2008 aasta alguses võõrandati kinnisvarainvesteering Tallinnas aadressil Laki tn 5. Kuna müügihind (115 000 000 kr) võrdus vara bilansilise väärtusega 31.12.2007, ei mõjutanud tehing 2008 aasta majandustulemust. Ümberklassifitseerimise käigus võeti kinnisvara-investeeringuna arvele valminud ehitused Tallinnas, Rotermanni kvartalis. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kasumid

Juhatusleige:



Intended for identification purposes only

Äriline ümberklassifitseerimiseks

Date: 15.04.2009

Signature: [Handwritten signature]

KPMG Tallinn

ja kahjum 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 diskontomäärad jäävad vahemikku 10%-12%, tulude kasvumäärad vahemikku 0%-5% aastas, rendiperiood vahemikku 5-7 aastat ja vakantsus vahemikku 2%-40%.

#### Lisa 19. Laenukohustused

| <b>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</b>       | <b>Lisa</b> | <b>2008</b>          | <b>2007</b>          |
|------------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Arvelduskrediit                                |             | 41 114 083           | 79 574 270           |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad              | 22          | 867 871 940          | 1 340 024 194        |
| Pikaajaliste laenude lühiajalised osad         | 22          | 11 857 988           | 15 940 604           |
| Kapitalirendikohustuste lühiajaline osa        | 20          | 8 022 336            | 3 377 140            |
| Konverteeritavad võlakohustused                |             | 8 179 090            |                      |
| <b>Kokku lühiajalised laenud ja võlakirjad</b> |             | <b>937 045 437</b>   | <b>1 438 916 207</b> |
|                                                |             |                      |                      |
| <b>Pikaajalised laenukohustused</b>            | <b>Lisa</b> | <b>2008</b>          | <b>2007</b>          |
| Pikaajalised laenud ja võlakirjad              | 22          | 1 562 567 400        | 779 843 325          |
| Kapitalirendikohustused                        | 20          | 7 508 721            | 6 708 666            |
| <b>Kokku pikaajalised laenukohustused</b>      |             | <b>1 570 076 121</b> | <b>786 551 991</b>   |

#### Lisa 20. Kapitalirent

| <b>Kapitalirendi kohustused</b>                              | <b>Saldo alus</b> |                   | <b>Saldo alus</b> |                   | <b>Saldo alus</b> |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                              | <b>valuutas</b>   | <b>kurss</b>      | <b>Saldo EEK</b>  | <b>valuutas</b>   | <b>kurss</b>      | <b>Saldo EEK</b>  |
|                                                              | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2008</b> |
| <b>(a) valuutaposisitsioonide lõikes</b>                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| EEK                                                          | 388 507           | 1,0000            | 388 507           | 6 788 159         | 1,0000            | 8 653 376         |
| EUR                                                          | 416 031           | 15,6466           | 6 513 729         | 232 777           | 15,6466           | 3 639 758         |
| LVL                                                          | 22 353            | 22,4505           | 501 836           |                   | 22,0977           |                   |
| RUB                                                          | 6 167 599         | 0,4348            | 2 681 734         | 8 565 167         | 0,3780            | 3 237 924         |
| <b>Kokku</b>                                                 |                   |                   | <b>10 085 806</b> |                   |                   | <b>15 531 058</b> |
| <b>(b) intressimäärade lõikes*</b>                           |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| - intressimääraga 0-5%                                       |                   |                   | 2 563 766         |                   |                   | 738 801           |
| - intressimääraga 5% - 10%                                   |                   |                   | 4 824 048         |                   |                   | 12 264 603        |
| - intressimääraga üle 10%                                    |                   |                   | 2 697 992         |                   |                   | 2 527 655         |
| <b>Kokku</b>                                                 |                   |                   | <b>10 085 806</b> |                   |                   | <b>15 531 058</b> |
| <b>(c) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| - kuni 1 aasta                                               |                   |                   | 401 938           |                   |                   | 2 543 247         |
| - 1 kuni 3 aastat                                            |                   |                   | 7 144 480         |                   |                   | 11 947 669        |
| - rohkem kui 3 aastat                                        |                   |                   | 2 539 388         |                   |                   | 1 040 142         |
| <b>Kokku</b>                                                 |                   |                   | <b>10 085 806</b> |                   |                   | <b>15 531 058</b> |

\* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2008 seisuga - 2,971% (www.euribor.org)

Juhatuse liige:



Intallated for identification purposes only

Allokirjeldud identiteetseks

Date of issue: 15.01.2009

Signature: [Handwritten signature]

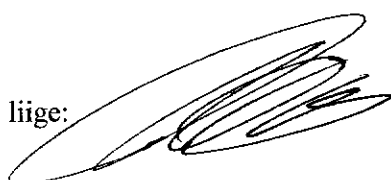
KPMG, Tallinn

|                                                | Saldo             | Saldo             |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitalirendile võetud varade väärtus bilansis | 31.12.2008        | 31.12.2007        |
| Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)        | 21 815 588        | 9 659 618         |
| Kulum (-)                                      | -8 599 011        | -2 317 659        |
| Kinnisvarainvesteeringud (õiglasel väärtuses)  | 7 000 000         | 27 399 000        |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>20 216 578</b> | <b>34 740 958</b> |

## Lisa 21. Kasutusrent

|                                           | Ruumide rent          | Masinad ja seadmed | Muu inventar   | Kokku             |
|-------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| <b>Kasutusrendile võetud vara</b>         |                       |                    |                |                   |
| Kajastatud rendikulu 2008                 | 9 208 262             | 4 725 059          | 1 697 891      | 15 631 212        |
| Kajastatud rendikulu 2007                 | 4 066 071             | 4 027 230          | 257 804        | 8 351 105         |
| Järgmiste perioodide rendikulu 31.12.2008 |                       |                    |                |                   |
| - kuni 1 aasta                            | 1 370 031             | 2 364 342          | 159 056        | 3 893 429         |
| - 1 kuni 5 aastat                         | 232 236               | 2 505 701          | 165 562        | 2 903 499         |
| <b>Kokku</b>                              | <b>1 602 267</b>      | <b>4 870 043</b>   | <b>324 618</b> | <b>6 796 928</b>  |
|                                           | <b>Kinnisvara-</b>    | <b>Masinad ja</b>  | <b>Muud</b>    | <b>Kokku</b>      |
| <b>Kasutusrendile antud vara</b>          | <b>investeeringud</b> | <b>seadmed</b>     |                |                   |
| Kajastatud renditulu 2008                 | 33 220 306            |                    | 4 379 527      | 37 599 833        |
| Kajastatud renditulu 2007                 | 29 810 608            |                    |                | 29 810 608        |
| Järgmiste perioodide renditulu 31.12.2008 |                       |                    |                |                   |
| - kuni 1 aasta                            | 10 318 990            |                    |                | 10 318 990        |
| <b>Kokku</b>                              | <b>10 318 990</b>     |                    |                | <b>10 318 990</b> |

Juhatuse liige:



Initialled for verification purposes only

Ärge kopeerida identiteetivaleks

Date: 15.04.2009

Signature: KPMG

KPMG, Tallinn

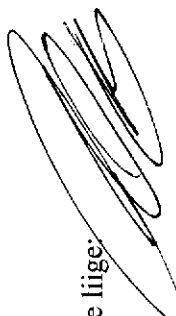
Lisa 22. Laenud ja võlakirjad

|                                                                                                                             | muutus                  |               |                         | sh 2009 a.  |                  |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|-------------|------------------|---------------------------|
|                                                                                                                             | Saldo alus-<br>valuutas | Saldo EEK     | Saldo alus-<br>valuutas | Saldo EEK   | kuulu osa<br>EEK | sh pikaajaline<br>osa EEK |
| Laenud ja võlakirjad                                                                                                        | 31.12.2007              | 31.12.2007    | 31.12.2008              | 31.12.2008  |                  |                           |
| (a) valutaposisioonide lõikes                                                                                               |                         |               |                         |             |                  |                           |
| EEK                                                                                                                         | 816 273 601             | 1,00000       | 332 436 339             | 483 837 262 | 483 837 262      | 483 837 263               |
| EUR                                                                                                                         | 83 228 333              | 15,64660      | 41 711 116              | 124 939 449 | 1 953 083 268    | 390 515 870               |
| GEL                                                                                                                         | 3 000                   | 6,67854       | -3 000                  |             |                  | 1 562 567 398             |
| LTL                                                                                                                         |                         |               | 650 000                 | 650 000     | 2 945 521        |                           |
| LVL                                                                                                                         |                         | 22,45050      | 70 000                  | 70 000      | 1 546 839        | 1 546 839                 |
| RUB                                                                                                                         |                         |               | 2 339 569               | 2 339 569   | 884 437          | 884 437                   |
| USD                                                                                                                         | 1 267 546               | 10,63820      | -1 267 546              |             |                  |                           |
| Kokku                                                                                                                       |                         |               | 2 135 808 122           |             | 2 442 297 327    | 879 729 930               |
| (b) intressimäärade lõikes*                                                                                                 |                         |               |                         |             |                  |                           |
| - intressimääraga 0-5%                                                                                                      |                         | 29 163 841    |                         |             | 514 271 919      | 23 736 815                |
| - intressimääraga 5% - 10%                                                                                                  |                         | 2 056 647 115 |                         |             | 1 852 708 811    | 780 676 519               |
| - intressimääraga üle 10%                                                                                                   |                         | 49 997 167    |                         |             | 75 316 597       | 75 316 597                |
| Kokku                                                                                                                       |                         | 2 135 808 122 |                         |             | 2 442 297 327    | 879 729 930               |
| (c) lõpptähtaegade lõikes                                                                                                   |                         |               |                         |             |                  |                           |
| - kuni 1 aasta                                                                                                              |                         | 1 333 534 923 |                         |             | 852 654 747      |                           |
| - 1 kuni 3 aastat                                                                                                           |                         | 35 058 460    |                         |             | 48 539 377       | 48 539 377                |
| - rohkem kui 3 aastat                                                                                                       |                         | 767 214 739   |                         |             | 1 541 103 203    | 27 075 183                |
| Kokku                                                                                                                       |                         | 2 135 808 122 |                         |             | 2 442 297 327    | 879 729 930               |
| * Ujuva intressimääraga laenuude liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2008 seisuga - 2,971% (www.euribor.org) |                         |               |                         |             |                  | 1 562 567 397             |

Kommentaar:

Võetud laenuude maht on kasvanud koos ettevõttega. 2008. aasta jooksul on koos investeringutega muutunud oluliselt pikaajalisemaks ka laenukohustuste struktuur. Juhatuse parima teadmise kohaselt täidab ettevõtte kõiki jõusolevaid laenulepingute tingimusi.

Juhatusel liige:

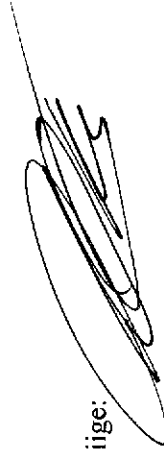


Initialed for identification purposes only  
 Attestation and identification  
 Date: 15.06.2009  
 Signature: [Handwritten signature]  
 KPMG, Tallinn

Lisa 23. Muud pikaajalised kohustused

|                                                              | muutus                  |                   |                   | sh 2009 a.              |                   |                                                      |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
|                                                              | Saldo alus-<br>valuutas | Saldo EEK         | alus-<br>valuutas | Saldo alus-<br>valuutas | Saldo EEK         | tasumisele<br>kuulu osa<br>sh pikaajaline<br>osa EEK |
| <b>Muud pikaajalised<br/>kohustused</b>                      | <b>31.12.2007</b>       | <b>31.12.2007</b> | <b>2008</b>       | <b>31.12.2008</b>       | <b>31.12.2008</b> |                                                      |
| <b>(a) valutaposisioonide lõikes</b>                         |                         |                   |                   |                         |                   |                                                      |
| EEK                                                          | 2 460 349               | 1 000 000         | 1 276 173         | 3 736 522               | 3 736 522         | 3 736 522                                            |
| EUR                                                          | 1 175 646               | 15 646 660        | -400 923          | 774 723                 | 12 121 781        | 512 864                                              |
| LVL                                                          | 1 280                   | 22 430 50         | -1 280            |                         | 22 097 770        |                                                      |
| <b>Kokku</b>                                                 |                         | <b>20 883 948</b> |                   |                         | <b>15 858 303</b> | <b>11 608 917</b>                                    |
| <b>(b) lõppjähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</b> |                         |                   |                   |                         |                   |                                                      |
| - kuni 1 aasta                                               |                         | 18 394 862        |                   |                         | 11 608 917        | 11 608 917                                           |
| - 1 kuni 3 aastat                                            |                         |                   |                   |                         | 1 533 437         | 1 533 437                                            |
| - üle 3 aasta                                                |                         | 2 489 086         |                   |                         | 2 715 949         | 2 715 949                                            |
| <b>Kokku</b>                                                 |                         | <b>20 883 948</b> |                   |                         | <b>15 858 303</b> | <b>11 608 917</b>                                    |
|                                                              |                         |                   |                   |                         |                   | <b>4 249 386</b>                                     |

Juhatuse liige:



Intended for certification purposes only  
 KPMG, Tallinn  
 Date: 15.04.2009  
 Signature: [Handwritten signature]

## Lisa 24. Võlad ja ettemaksed

|                                  | Lisa | 2008               | 2007               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Võlad tarnijatele                |      | 225 943 949        | 152 461 372        |
| Võlad töövõtjatele               | 25   | 40 611 269         | 6 246 056          |
| Maksuvõlad                       | 26   | 42 708 816         | 15 125 087         |
| Muud võlad                       |      | 150 641 932        | 78 934 449         |
| Saadud ettemaksed                |      | 114 107 721        | 12 245 031         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> |      | <b>574 013 686</b> | <b>265 011 994</b> |

## Lisa 25. Võlgnevus töövõtjatele

|                               | 2008              | 2007             |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Väljamaksmata töötasud        | 13 702 267        | 4 150 643        |
| Puhkusetasukohustused         | 8 093 776         | 1 972 803        |
| Muud kohustused töötajate ees | 18 815 225        | 122 610          |
| <b>Kokku</b>                  | <b>40 611 268</b> | <b>6 246 056</b> |

## Lisa 26. Maksud

| <b>Maksude ettemaksed</b> | 2008              | 2007              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Maksuliik</u>          |                   |                   |
| Ettevõtte tulumaks        | 1 139 692         | 1 245 980         |
| Käibemaks                 | 31 389 793        | 28 462 240        |
| Üksikisiku tulumaks       | 61 228            | 294               |
| Sotsiaalmaks              | 184 968           | 62 065            |
| Maamaks                   | 22                | 36 751            |
| Muud                      | 104 119           | 46 475            |
| <b>Kokku</b>              | <b>32 879 821</b> | <b>29 853 806</b> |
| <b>Maksuvõlad</b>         |                   |                   |
| <u>Maksuliik</u>          |                   |                   |
| Ettevõtte tulumaks        | 20 681 073        | 7 792 046         |
| Käibemaks                 | 8 761 244         | 1 644 394         |
| Üksikisiku tulumaks       | 5 113 417         | 2 052 459         |
| Sotsiaalmaks              | 6 345 883         | 3 031 311         |
| Töötuskindlustusmaks      | 225 471           | 43 068            |
| Erisoodustuse tulumaks    | 106 572           | 57 024            |
| Kogumispension            | 1 269 427         | 91 236            |
| Muud                      | 205 729           | 413 548           |
| <b>Kokku</b>              | <b>42 708 816</b> | <b>15 125 087</b> |

## Lisa 27. 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:



valitud ainsaks esindajaks otseks otseks

aktsiakapitali suurendamiseks

15.04.2008

Signatuur

KPMGI, Tallinn

**Lisa 28. Potentsiaalsed kohustused**

Väljastatud käendused ja garantiid finantsasutustele

| Alusvaluuta | Saldo alus- |             | muutus alus- |             | Saldo alus-   |            |
|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|---------------|------------|
|             | valuutas    | Saldo EEK   | valuutas     | valuutas    | Saldo EEK     | Saldo EEK  |
|             | 31.12.2007  | 31.12.2007  | 2008         | 31.12.2008  | 31.12.2008    | 31.12.2008 |
| EEK         | 449 310 056 | 449 310 056 | 317 105 021  | 766 415 077 | 766 415 077   |            |
| EUR         | 23 830 118  | 372 860 323 | -11 064 655  | 12 765 463  | 199 736 093   |            |
| RUB         |             |             | 10 280 000   | 10 280 000  | 160 847 048   |            |
| Kokku       |             | 822 170 379 |              |             | 1 126 998 218 |            |

Lisas toodud käendused ja garantiid ei ole juhatuse hinnangul tõenäoliselt realiseeruvad ja kajastatakse bilansiväliselt

Kommentaar:

Käenduste ja garantiide väljastamine emafirma poolt seondub enamasti tütarettevõtete laenude tagamisega. Juhatuse hinnangu kohaselt ei ole ükski garantii tõenäoliselt realiseeruv ja seetõttu on need kajastatud bilansiväliselt, potentsiaalsete kohustustena.

**Tulumaks**

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga moodustas 583 838 325 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 122 606 048 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 461 232 277 krooni.

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

**Lisa 29. Laenude tagatised ja panditud varad**

| Vara kirjeldus                      | Alus-<br>valuuta | Tagatise<br>summa alus- |                       | Tagatise<br>summa alus- |                       |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                     |                  | valuutas                | Tagatise<br>summa EEK | valuutas                | Tagatise<br>summa EEK |
|                                     |                  | 31.12.2007              | 31.12.2007            | 31.12.2008              | 31.12.2008            |
| Kinnisvarainvesteeringud            | EEK              | 263 457 280             | 263 457 280           | 208 517 280             | 208 517 280           |
|                                     | EUR              | 18 127 587              | 283 635 110           | 18 127 587              | 283 635 110           |
| Muud kinnisasjad, hooned ja maa     | EEK              | 2 254 500 000           | 2 254 500 000         | 2 369 700 000           | 2 369 700 000         |
| Kommertspant ja muud panditud varad | EEK              | 601 540 000             | 601 540 000           | 662 040 000             | 662 040 000           |
|                                     | EUR              | 65 850 000              | 1 030 328 610         | 67 406 348              | 1 054 680 160         |
|                                     | LVL              | 18 219 600              | 409 039 130           | 54 658 800              | 1 207 833 765         |
| Kokku                               |                  |                         | 4 842 500 130         |                         | 5 786 406 314         |

Kommentaar:

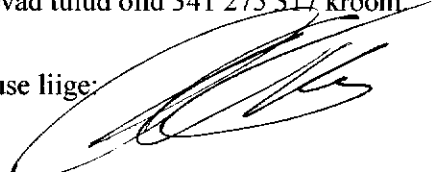
Aruanne on koostatud lähtudes tagatis- ja pandilepingutes fikseeritud summadest. Need võivad oluliselt erineda vastava vara väärtusest bilansis.

**Lisa 30. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine**

2008. aasta alguses jõustus avaliku ja erasektori partnerlusprojekte reguleeriv Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 17 „Teenuste kontsessioonikokkulepped”.

Kajastamise aluseks on Tallinna Linna ja kontserni tütarettevõtte Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud Hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud ja pikaajalised üürilepingud, millega Vivatex OÜ kohustub täielikult rekonstrueerima ja osutama kinnisvarahaldusega ning remondiga seotud teenuseid kuni 2036. aastani. Kuna Vivatex Holding OÜ-l on õigus saada Tallinna Linnalt osutatavate teenuste eest raha, kajastati seda nõudeõigust finantsvarana lühiajalises osas bilansireal „Nõuded ja ettemaksud” ja nõude pikaajalises osas real „Muud pikaajalised nõuded” (Vt Lisa 15). Kuna laekumine Tallinna Linnalt toimub pikema ajaperioodi möödudes, rakendatakse nõuete arvestamisel ja intressitulu kajastamisel sisemise intressimäära meetodit. 2008. aastal lepingutest tulenevad tulud olid 341 275 317 krooni.

Juhatuse liige:



unaudited for identification purposes only

auditeeritud identifitseerimiseks

Date: 15.06.2009

Signatuur: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

### Lisa 31. Tehingud seotud osapooltega

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

Seotud osapooltega on teostatud tehinguid järgnevates mahtudes:

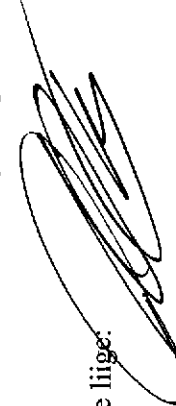
| SEOTUD OSAPOOLED                             | Kohustuste |            | Müügid     | Nõuete     |                 | Arutud                |                 | Võetud                |                   | Intressi-  |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|------------|
|                                              | Ostud      | saldo      |            | bilansis   | Laenude andmine | laenude jääk bilansis | Laenude saamine | laenude jääk bilansis | intressitulu kulu |            |
| 2007                                         |            |            |            |            |                 |                       |                 |                       |                   |            |
| - AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtikond* |            |            | 20 339     |            |                 |                       |                 |                       |                   |            |
| - sidusettevõtted                            | 2 965 634  | 40 696     | 12 743 064 | 939 865    | 2 200 000       | 39 600 134            | 269 250 000     | 284 250 000           | 1 806 237         | 10 866 332 |
| - muud eraisikud                             |            | 8 000      | 41 877     | 6 930 500  |                 |                       |                 | 150 000               | 236 285           | 175 018    |
| - muud juriidilised isikud                   | 81 310 562 | 84 160 972 | 47 555     | 2 922 320  | 19 616 438      | 102 799 442           | 5 239 808       | 27 203 649            | 2 708 428         | 738 845    |
| Kokku                                        | 84 276 196 | 84 209 668 | 12 852 835 | 10 792 685 | 21 816 438      | 142 399 576           | 274 489 808     | 311 603 649           | 4 750 950         | 11 800 195 |
| 2008                                         |            |            |            |            |                 |                       |                 |                       |                   |            |
| - AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtikond* |            |            | 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  |

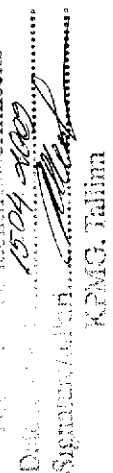
\* Andmed tegev- ja kõrgema juhtikonna töötasude kohta on avalikustatud tegevusaastas

\* Andmed tegev- ja kõrgema juhtikonna töötasude kohta on avalikustatud tegevusaruandes

### Lisa 32. Bilansi kuupäeva järgsed sündmused

2009.a. märtsis võrandati osalus Vao koostootmisjaama arendanud OÜ-s Digismart. Ettevõtte tegeles Vao koostootmisjaama arendamisega ja müüdud varad moodustasid enamuse käesolevas aruandes esitatud konsolideeritud bilansi kirjest „Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest“ (Lisa 17) Tehingu kasum suurendas kontserni omakapitali (jaotamata kasum) olulises ulatuses.

Juhataste liige:  30

Initialed for identification purposes only  
 All information confidential  
 Date: 15.04.2009  
 Signature:  KPMG, Tallinn

**Lisa 33. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.**

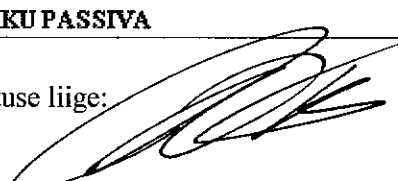
**33 (a) Konsolideerimata kasumiaruanne**

|                                             | <b>2008</b>         | <b>2007</b>        |
|---------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Äritulud</b>                             |                     |                    |
| Müügitulu                                   | 2 856 436           | 1 082 443          |
| Muud äritulud                               | 8 845               | 218 636            |
| <b>Kokku äritulud</b>                       | <b>2 865 281</b>    | <b>1 301 079</b>   |
| <b>Ärikulud</b>                             |                     |                    |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         |                     | -441 463           |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -20 248 535         | -17 049 051        |
| Tööjõukulud                                 | -15 015 713         | -9 444 781         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -2 653 703          | -2 075 078         |
| Muud ärikulud                               | -5 386 573          | -405 892           |
| <b>Kokku ärikulud</b>                       | <b>-43 304 524</b>  | <b>-29 416 265</b> |
| <b>Ärikasum</b>                             | <b>-40 439 243</b>  | <b>-28 115 186</b> |
| <b>Finantstulud ja kulud</b>                | <b>-92 535 864</b>  | <b>-10 280 155</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-132 975 107</b> | <b>-38 395 341</b> |
| <b>Tulumaks</b>                             | <b>-13 291 139</b>  | <b>-5 544 709</b>  |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    | <b>-146 266 246</b> | <b>-43 940 050</b> |

**33 (b) Konsolideerimata bilanss**

|                                                 | <b>31.12.2008</b>    | <b>31.12.2007</b>  |
|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Käibevara</b>                                |                      |                    |
| Raha                                            | 311 174 250          | 36 371 215         |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 393 491 874          | 301 420 727        |
| Varud                                           | 241 200              | 244 350            |
| <b>KOKKU KÄIBEVARA</b>                          | <b>704 907 324</b>   | <b>338 036 292</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |                      |                    |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 584 193 583          | 452 487 006        |
| Materiaalne põhivara                            | 34 002 146           | 35 984 941         |
| Immateriaalne põhivara                          | 160 455              | 130 778            |
| <b>KOKKU PÕHIVARA</b>                           | <b>618 356 184</b>   | <b>488 602 725</b> |
| <b>KOKKU AKTIIVA</b>                            | <b>1 323 263 508</b> | <b>826 639 017</b> |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |                      |                    |
| Laenukohustused                                 | 1 065 228 525        | 505 710 369        |
| Võlad ja ettemaksed                             | 189 472 343          | 55 625 140         |
| <b>KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>            | <b>1 254 700 868</b> | <b>561 335 509</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |                      |                    |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 48 539 378           | 49 014 000         |
| <b>KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>            | <b>48 539 378</b>    | <b>49 014 000</b>  |
| <b>KOKKU KOHUSTUSED</b>                         | <b>1 303 240 246</b> | <b>610 349 509</b> |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |                      |                    |
| Aksia- või osakapital                           | 183 000 000          | 183 000 000        |
| Kohustuslik reservkapital                       | 18 300 000           | 18 300 000         |
| Jaotamata kasum (kahjum)                        | -181 276 738         | 14 989 508         |
| <b>KOKKU OMAKAPITAL</b>                         | <b>20 023 262</b>    | <b>216 289 508</b> |
| <b>KOKKU PASSIVA</b>                            | <b>1 323 263 508</b> | <b>826 639 017</b> |

Juhatuse liige:



Intended for information purposes only

Arvestatud ainult informatsiooniks

15.04.2009

## 33 (c) Rahavoogude aruanne.

|                                                   | 2007                | 2007                |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>RAHAYOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                     |                     |                     |
| Puhaskasum                                        | -146 266 246        | -43 940 050         |
| <u>Korrigeerimised:</u>                           |                     |                     |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus (+)             | 2 653 703           | 2 075 078           |
| Kasum/kahjum põhivara müügist (-/+)               |                     | 7 093               |
| Kasum/kahjum aktsiate müügist (-/+)               |                     | -2 051 336          |
| Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)                   | -1 612 021          | -2 839 562          |
| Aktsiate ja laenude allahindlus                   | 52 263 928          | 4 487 539           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -49 249 506         | -9 873 432          |
| Varude muutus                                     | 3 150               | -244 350            |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            | 87 044 317          | 1 579 768           |
| <b>KOKKU RAHAYOOD ÄRITEGEVUSEST</b>               | <b>-55 162 675</b>  | <b>-50 799 252</b>  |
| <b>RAHAYOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>           |                     |                     |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine   | -700 585            | -25 372 983         |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük        |                     | 1 000               |
| Tütarettevõtete soetamine                         | -77 498 114         | -15 923 000         |
| Sidusettevõtete soetamine                         | -10 000 000         | -264 000            |
| Sidusettevõtete müük                              |                     | 2 418 600           |
| Antud laenud                                      | -286 814 435        | -205 146 193        |
| Antud laenude tagasimaksed                        | 139 023 453         | 5 076 000           |
| <b>KOKKU RAHAYOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>     | <b>-235 989 681</b> | <b>-239 210 576</b> |
| <b>RAHAYOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>          |                     |                     |
| Saadud laenud                                     | 118 988 520         | 191 713 376         |
| Saadud laenude tagasimaksed                       | -208 327 236        | -49 922 220         |
| Arvelduskrediidi muutus (+/-)                     | 641 570 699         |                     |
| Võlakirjade emitteerimine                         | 80 140 750          | 135 000 000         |
| Võlakirjade kustutamine                           | -50 000 000         |                     |
| Makstud dividendid                                | -13 270 000         | -19 290 000         |
| Makstud dividendide tulumaks                      | -3 147 342          | -5 467 322          |
| Aktsiate emitteerimine                            |                     |                     |
| <b>KOKKU RAHAYOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>    | <b>565 955 391</b>  | <b>252 033 834</b>  |
| <b>RAHAYOOD KOKKU</b>                             | <b>274 803 035</b>  | <b>-37 975 994</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses        | 36 371 215          | 74 347 209          |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                 | 274 803 035         | -37 975 994         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus          | 311 174 250         | 36 371 215          |

Juhatuse liige:



ülevõetud ainult informatsiooniliseks otstarbeks

KPMG AS-i kaudu

Date: 15.04.2008

Signatuur: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

### 33 (d) Omakapitali muutuste aruanne

|                                                        |                   | Kohustuslik        |                    |                     | KOKKU                |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
|                                                        |                   | Aksia-<br>kapital  | reserv-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum  |                      |
|                                                        | <b>31.12.2006</b> | <b>183 000 000</b> | <b>50 000</b>      | <b>97 179 558</b>   | <b>280 229 558</b>   |
| Aruandeperioodi puhaskasum                             |                   |                    |                    | -43 940 050         | -43 940 050          |
| Makstud dividendid                                     |                   |                    |                    | -20 000 000         | -20 000 000          |
| Emiteeritud aktsiakapital                              |                   |                    | 18 250 000         | -18 250 000         |                      |
|                                                        | <b>31.12.2007</b> | <b>183 000 000</b> | <b>18 300 000</b>  | <b>14 989 508</b>   | <b>216 289 508</b>   |
| Aruandeperioodi puhaskasum                             |                   |                    |                    | -146 266 246        | -146 266 246         |
| Väljakuulutatud dividendid                             |                   |                    |                    | -50 000 000         | -50 000 000          |
| Reservkapitali suurendamine                            |                   |                    |                    |                     |                      |
|                                                        | <b>31.12.2008</b> | <b>183 000 000</b> | <b>18 300 000</b>  | <b>-181 276 738</b> | <b>20 023 262</b>    |
| <b>Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:</b> |                   |                    |                    |                     |                      |
| - bilansiline väärtus                                  |                   |                    |                    |                     | -304 790 717         |
| - väärtus kapitaliosaluse järgi                        |                   |                    |                    |                     | 1 532 890 026        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital</b>       |                   |                    |                    |                     |                      |
| <b>31.12.2008</b>                                      |                   |                    |                    |                     | <b>1 248 122 571</b> |

### Lisa 34. Emaettevõtte tegevusalade loetelu

2008 aasta müügitulu tegevusalade lõikes:

Peakontorite tegevus (EMTAK kood 7010) 2 856 436kr

Lõppenud aruandeaasta tegevusalad ja uude aruandeaastasse kavandatud tegevusalad vastavalt Äriseadustiku § 4 (5):

6920 Arvepidamine, raamatupidamine ja auditeerimine; maksualane nõustamine

7010 Peakontorite tegevus

7021 Suhtekorraldus ja teabevahetus

7022 Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine

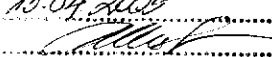
Juhatuses liige:



Intended for identification purposes only

Arutamiseks ettevalmistamiseks

15.04.2009

Signature: 

KPMG, Tallinn

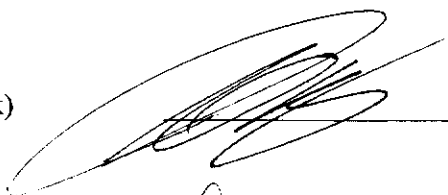
## Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud majandusaasta aruande. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Aktsiaseltsi U.S.Invest AS konsolideeritud 2008.a. (01.01.2008 kuni 31.12.2008) majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus ja kasumi jaotamise ettepanek.

Juhatuse liige:

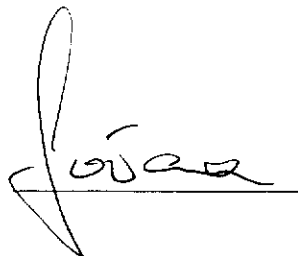
(Tarmo Tomak)



24.04.2009

Nõukogu esimees:

(Urmas Sõõrumaa)



26.05.2009

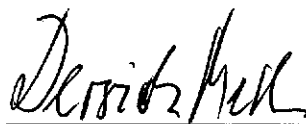
Nõukogu liikmed:

(Lauri-Veikko Saloranta)



26/5.2009

(Derrick Miller)



26/5.2009

Juhatuse 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 AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

U.S. INVEST AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 33 esitatud U.S. Invest AS konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### *Audiitori kohustused*

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, 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 riskide hindamisel 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.

### *Arvamus*

Meie arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt U.S. Invest AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### *Arvamust mittemõjutavad asjaolud*

Muutmata oma arvamust, juhime tähelepanu konsolideeritud aastaaruande lisadele 9 ja 18, kus juhtkond on kirjeldanud majanduskeskkonnast tuleneva olulise ebakindluse mõju õiglase väärtuse hinnangutele ja sellest tulenevalt ettevõtte majandustulemusele ja finantsseisundile. Valitseva ebakindluse mõju tulemusena võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Tallinn, 15. aprill 2009

KPMG Baltics AS

Taivo Epner  
Vannutatud audiitor

Nele Kaldjäär  
Vannutatud audiitor

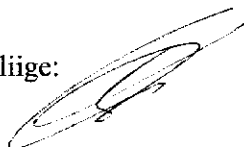
## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS U.S.Invest konsolideeritud jaotamata kasum on 2008 majandusaasta lõpu seisuga 583 838 325 krooni

Juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada jaotamata kasum alljärgnevalt:

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| 1. Maksta dividendideks                     | 15 000 000 krooni  |
| 2. Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb | 568 838 325 krooni |

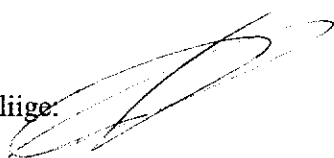
Juhatus liige:



## **Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri**

AS U.S.Invest üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga 27.05.2009.a.oli alljärgnev:

Urmas Sõõrumaa, isikukood 36111290232, Ahtri tn.6A, 10151 Tallinn, Eesti Osalus 100%  
Asutatud 07.juuni.1999.a.



**AS U.S. INVEST**

Registrikood 10560792

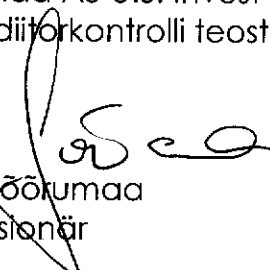
Ahtri 6a, 10151 Tallinn

**AINUAKTSIONÄRI OTSUS****27. maist 2009**

AS U.S. Invest ainuaktsionär Urmas Sõõrumaa, isikukood 36111290232, kes omab 18 300 000 aktsiat nimiväärtusega 10 krooni ja kokku 1 830 000 häält, mis moodustab 100 % kõigist aktsiatega määratud häältest,

**otsustas:**

1. Kinnitada 2008. majandusaasta konsolideeritud aastaaruanne vastavalt juhatuse poolt esitatule, mis näitab seisuga 31.12.2008. a bilansimahuks 3 922 116 399 krooni ja 2008. aruandeaasta konsolideeritud kasumiks 67 874 408 krooni.
2. Kinnitada 2008. a U.S. Invest AS-i emaettevõtte majandusaasta aruanne, mis näitab seisuga 31.12.2008. a bilansimahuks 1 323 263 508 krooni ja 2008. aruandeaasta kahjumiks 146 266 246 krooni.
3. Eelmiste perioodide jaotamata konsolideeritud kasum jaotada järgnevalt:
  - 3.1. Maksta dividendideks 15 000 000 krooni
  - 3.2. Eelmiste perioodide jaotamata kasumiks jääb 568 838 325 krooni.
4. Valida AS U.S. Invest audiitoriks 2009 majandusaasta audiitorikontrolli teostamiseks KPMG Baltics AS.



Urmas Sõõrumaa  
Ainuaktsionär