

361843

Marek Adamson

AKTSIASELTS TBB INVEST

*Kontserni majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS TBB Invest

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Äriühingu nimetus	Aktsiaselts TBB Invest
Äriregistri number	11162243
Aadress	Vana-Viru 5 Tallinn 10111
Telefon	+372 5051096
Faks	+372 6688001
E-mail	A.Teder@tbb.ee
Veebilehekülg	www.tbbinvest.ee
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori aruanne Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile
Kontserni struktuur on alljärgnev:	
AS TBB Invest	emaettevõtja
OÜ Morgan Trade	registreeritud Eestis, osalus 100%,
TBB Realty Bulgaria Ltd.	registreeritud Bulgaarias, osalus 100%,
OÜ Uuetammi Invest	registreeritud Eestis, osalus 51% (kuni 29.12.2008)

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATAJA DEKLARATSIOON	5
KONSOLIDEERITUD BILANSS	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	10
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED.....	15
LISA 3. LÜHIAJALISED NÕUDED	15
LISA 4. KINNISVARAINVESTEERINGUD	15
LISA 5. MATERIAALNE PÕHIVARA	16
LISA 6. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD.....	16
LISA 7. LAENUKOHUSTUSED	17
LISA 8. VÕLAD JA ETTEMAKSED	18
LISA 9. AKTSIAKAPITAL	18
LISA 10. MÜÜGITULU	18
LISA 11. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA.....	19
LISA 12. BILANSIVÄLISED VARAD.....	19
LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	19
LISA 14. TÛTARETTEVÕTJA MÜÜK.....	21
LISA 15. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS, KASUMIARUANNE, RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	26
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	27
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE.....	29

AS TBB Invest

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS TBB Invest kontserni (edaspidi ka „Kontsern“) põhitegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse ja kinnisvaraarendus. 2008. aastal jätkas Kontsern oma tavapärase majandustegevusega.

Kahjuks tuleb aga tõdeda et 2007. aastal alanud finants- ja majanduskriis on süvenemas üha globaalsemaks ning mõjutab ka Eesti kinnisvaraturu arengut. Turu tsükliline areng järgib üha enam trende Euroopas ja mujal maailmas, seetõttu on kinnisvara valdkonnas tegutsevatel ettevõtetel madalseis ning puudub stabiilne progress. Seda kajastab ka Kontserni majandusaasta kahjum, mis tuleneb suuremas osas võetud laenude intressikuludest ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest õiglasele väärtusele. AS TBB Invest tegevuse peamiseks finantseerimise allikateks on Swedbank ja Tallinna Äripank. Tänu Kontserni emaettevõtja poolt tehtud täiendavale investeeringule omakapitali on äriühingu omakapital positiivne ning vastab äriseadustikus kehtivatele nõuetele.

Kuivõrd hinnatase kinnisvaraturul on märgatavalt langenud, on suurenenud ka turul aktiivseks püsimiseks vajamineva investeeringu suurus. Seega otsustas Kontserni juhtkond suurendada tehtavate investeeringute mahtu oma ettevõtluses. Täiendavaid investeeringuid tehti Tallinna lähedal Suurupis arendatavasse kinnisvaraprojekti ja ka Saaremaal arendatavasse perspektiivsesse projekti, selleks et arendada projektid müügiootel kommunikatsioonidega kinnistuteks. Kinnistute müügivalmiduseks vajaminev aeg aga ei sõltu juhtkonna tegevusetusest vaid planeerimisprotsessi keerukusest ja aeglusest ning kommunikatsioonide väljaehitamise tempost. Tallinnas, aadressil Viru tn 9, asuv hoone õnnestus jagada aruandeaastal lõplikult korteriomanditeks, mis annab sellele olulise müügieelise.

2008. aastal jätkati Antenniväljaku kinnistu arendamist. Antenniväljaku kinnistu oli jagatud kruntideks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule. Tütarettevõtja OÜ Morgan Trade lõpetas kommunikatsioonide projekteerimise ning sai kätte ehitusloa kommunikatsioonide väljaehitamiseks. 2008. aasta jooksul on tehtud täitepinnastööd tulevase ehitusala tõstmiseks. Arvestades kinnisvaraturul valitsevat seisakut, otsustati kruntide müük ja kommunikatsioonidega seotud ehitustegevus määramatuks ajaks edasi lükata.

Harju maakonnas Keila vallas Laulasmaa külas asuvad kinnistud hoiti kinnisvarainvesteeringuna. Antud kinnistutel on olemas kehtestatud detailplaneering, mis näeb ette 3 kortermaja rajamist (kokku ca 13 000 m² netopinda). Projekti edasine areng sõltub nõudluse taastumisest kinnisvaraturul. Projekti lõpetamine toimub kas maa edasimüügi kaudu või kortermajade/ridaelamute ehituse ja korterite/elamute müügi teel.

Seoses turu madala aktiivsusega ei õnnestunud 2008. aastal Bulgaarias asutatud äriühingus TBB Realty Bulgaria reaalse majandustegevusega alustada. Kontsern jääb äriühingu tuleviku suhtes äraootavale seisukohale.

AS TBB Invest müüs aruandeaasta lõpul osaluse Uuetammi Invest OÜ-s, kuna seal puudus aktiivne majandustegevus.

AS TBB Invest 2009. majandusaasta tegevusplaani kohaselt jätkatakse tegevust kinnisvaraarenduses ja osalemist kinnisvaraprojektides.

Kontsernis ei ole palgatud töötajaid, kõik tööd ja teenused ostetakse sisse. Aruande perioodil AS TBB Invest juhatuse liikmete ja nõukogu hulgas muudatusi ei toimunud. Jätkuvalt on AS TBB

AS TBB Invest

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Invest AS juhatus ühe liikmeline ja nõukogu koosneb kolmest liikmest. 2008 aastal maksti nõukogu liikmetele ja juhajale hüvitisi summas 483 189 krooni. Muid tasusid ei makstud.

Bilansikuupäevast kuni käesoleva aruande allakirjutamiseni ei ole toimunud sündmusi, mis ei ole kirjeldatud vastavates lisades ja mille tõttu tuleks korrigeerida aastaaruannet, või mis tuleks avalikustada.

Peamised finantssuhtarvud:

	2008	2007
Maksevõime üldine tase		
käibevara / lühiajalised kohustused	0,01	0,01
Puhas käibekapital	-265,4	-255,9
käibevara - lühiajalised kohustused	milj kr.	milj kr.
Võlakordaja		
(lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused) / koguvara	0,97	0,96

Aare Teder
Juhataja

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja deklareerib oma vastutust AS TBB Invest ja tütarettevõtjate (edaspidi ka "Kontsern") raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatajalt hinnangute andmist, mis mõjutavad Kontserni varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Kontserni seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande koostamise kuupäevani 6. aprill 2009.

Juhataja hinnangul on AS TBB Invest ja tema tütarettevõtjad jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Nimi

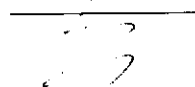
Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Aare Teder

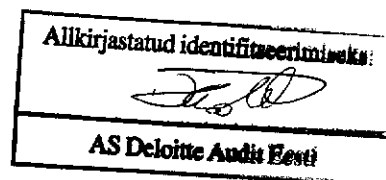
juhataja



08.16.09

AS TBB Invest

KONSOLIDEERITUD BILANSS
SEISUGA 31.12.2008



VARAD	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Käibevara			
Raha		244 925	954 408
Nõuded ja ettemaksed	2	3 137 888	2 380 896
Käibevara kokku		3 382 813	3 335 304
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	272 145 172	287 530 170
Ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest	2	46 000	1 519 475
Materiaalne põhivara	5	925 488	1 072 882
Põhivara kokku		273 116 660	290 122 527
VARAD KOKKU		276 499 473	293 457 831
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	267 390 235	246 247 229
Pikaajaliste pangalaenu lühiajaline osa	7	0	10 884 047
Võlad ja ettemaksed	8	1 404 062	2 142 794
Lühiajalised kohustused kokku		268 794 297	259 274 070
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	0	23 208 888
Pikaajalised kohustused kokku		0	23 208 888
Kohustused kokku		268 794 297	282 482 958
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	9	1 000 000	800 000
Ülekurss		34 800 000	0
Kohustuslik reservkapital		80 000	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 990 149	14 008 453
Aruandeaasta kahjum		-33 164 973	-9 018 304
Emaettevõtjale osalus omakapitalis kokku		7 705 176	5 870 149
Vähemusosalus		0	5 104 724
Omakapital kokku		7 705 176	10 974 873
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		276 499 473	293 457 831

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
2008. AASTA KOHTA

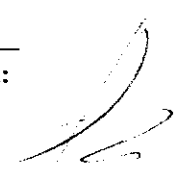
	Lisa	2008 EEK	2007 EEK (korregeeritud)
Äritulud			
Müügitulu	10	190 226	110 580
Muud äritulud	4	2 945 000	19 375 519
Äritulud kokku		3 135 226	19 486 099
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		6 255 536	3 925 526
Tööjõukulud			
Palgakulu		483 189	650 268
Sotsiaalmaksud		159 452	214 588
Põhivara kulum	5	164 080	523
Muud ärikulud		19 346 552	7 096 738
Ärikulud kokku		26 408 809	11 887 643
Ärikasum		-23 273 583	7 598 456
Finantstulud ja -kulud			
Kasum tütarettevõtja müügist	14	12 431 431	0
Intressikulud		-22 402 340	-16 569 560
Kahjum valuutakursi muutustest		-9 838	-10 230
Muud finantstulud		89 357	76 345
Finantstulud ja -kulud kokku		-9 891 390	-16 503 445
Aruandeaasta kahjum		-33 164 973	-8 904 489
Vähemusosalusele kuuluv osa kasumist		0	113 315
Emaettevõtjale kuuluv osa kahjumist		-33 164 973	-9 018 304

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA

	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeaasta kahjum		-33 164 973	-8 904 989
Korrigeerimised:			
Kasum finantsinvesteeringute müügist		-12 431 431	0
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	4	16 366 791	-11 973 425
Põhivara kulum	5	164 080	523
Intressitulu		-89 357	-76 345
Intressikulu		22 402 340	16 569 560
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,14	-674 289	-613 922
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	8	-609 029	1 207 281
Rahavood äritegevusest kokku		-8 035 868	-3 791 317
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tütarettevõtjate soetamine	8	-19 600	0
Tütarettevõtjate müük	14	1	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	4	-30 367 793	-67 136 236
Materiaalse põhivara soetamine	5	-16 686	-1 073 405
Antud laenud		0	-1 360 000
Saadud intressid		957	223
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-30 403 121	-69 569 418
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	7,14	94 550 388	111 993 876
Saadud laenude tagasimaksed	7,14	-71 341 767	-22 390 906
Makstud intressid		-20 064 351	-16 265 736
Sissemakse kapitali		35 000 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		38 144 270	73 337 234
Rahavood kokku		-294 719	-23 501
RAHA AASTA ALGUSES		954 408	977 909
Konsolideerimisgrupist väljunud tütarettevõtja raha (neto)	14	-414 764	0
RAHA AASTA LÕPUS		244 925	954 408

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA

	Aksia- kapital EEK	Ülekurss EEK	Kohus- tuslik reserv- kapital EEK	Jaotamata kasum (kahjum) EEK	Vähemus- osalus EEK	Kokku EEK
31. detsember 2006	800 000	0	80 000	12 002 188	7 017 274	19 899 462
Osade väljaost	0	0	0	0	-19 600	-19 600
Vähemusosalusele kuuluva kasumi- osa korrigeerimine	0	0	0	2 006 265	-2 006 265	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-9 018 304	113 315	-8 904 989
31. detsember 2007	800 000	0	80 000	4 990 149	5 104 724	10 974 873
Sissemakse kapitali	200 000	34 800 000	0	0	0	35 000 000
Vähemusosalusele kuuluva kasumi- osa korrigeerimine	0	0	0	0	-5 104 724	-5 104 724
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-33 164 973	0	-33 164 973
31. detsember 2008	1 000 000	34 800 000	80 000	-28 174 824	0	7 705 176



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Kontserni 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideerimise põhimõtted

Kontserni raamatupidamise aruandes käsitletakse ema- ja tütarettevõtjaid kui üht majandusüksust ja kõikide tütarettevõtjate aruanded lülitatakse Kontserni raamatupidamise aastaaruandesse. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritakse investeeringud tütarettevõtjatesse nende omakapitaliga.

Konsolideerimisel liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate bilansid, kasumiaruanded ja rahavoogude aruanded ning elimineeritakse kontsernisiseste tehingute tagajärjel tekkinud nõuded, kohustused, sisekäibed ning realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtja soetamisel hinnatakse soetatud netovara õiglasesse väärtusesse, kui emaettevõtja soetusmaksumus ületab omandatud netovara bilansilise maksumuse. Soetamisel tekkinud positiivne firmaväärtus võetakse immateriaalse põhivarana arvele.

Tütarettevõtja tulud ja kulud lülitatakse Kontserni raamatupidamise aruandesse soetamispäevast kuni investeeringu müümiseni. Vajaduse korral viiakse tütarettevõtja raamatupidamise aruandes kajastatu vastavusse emaettevõtja poolt rakendatud arvestusmeetodite ja hindamisalustega.

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Juhul, kui vähemusaktsionärile kuuluv osa konsolideeritava tütarettevõtja kahjumist ületab vähemusosaluse bilansilist väärtust (st kui tütarettevõtja omakapital on negatiivne), ei kajastata konsolideeritud bilansis negatiivset vähemusosalust, vaid kogu negatiivne omakapital kajastatakse kontserni kahjumina, kuna vähemusosanikel ei ole lepingulist kohustust taastada omakapitali.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtjate osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjate osad on emaettevõtja eraldiseisvas bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine**

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha. Finantsvarad ja -kohustused võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Antud laenud ja muud nõuded

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Kinnisvarainvesteeringud**

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Kontserni enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Kontserni poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

- mootorsõidukid – 15 % aastas;
- kontoriinventar – 25 % aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Kontserni juhatajal on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantsvarad

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina.

Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse finantsvara alla järgnevalt:

- õiglases väärtuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende õiglase väärtuseni;
- soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni;
- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade, välja arvatud investeeringud tütarettevõtjatesse, allahindlusi ei tühistata.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid, muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st. osutatud teenuste eest saadavates summates. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekkib nõudeõigus dividendile.

Rendiarvestus

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

Kontsern rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldoid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimis-
tegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja väljamaksetena.

Esitusviisi muudatused

Seoses emaettevõttega kasutatud esitusviisi ühtlustamisega 2008. aastal, on kasumiaruande
võrdlusandmeid korrigeeritud järgmiselt:

	Esialgne 2007 EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud 2007 EEK
Muud äritulud	18 612 807	762 712	19 375 519
Muud ärikulud	-6 334 026	-762 712	-7 096 738

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Nõuded ostjate vastu	10 267	45 500
Maksude ettemaksed (vt. lisa 6)	1 573 469	884 546
Tulevaste perioodide kulud	29 620	10 896
Nõue aruandvale isikule	10	1 500
Laekumata intressid (vt. lisa 13)	164 522	76 122
Lühiajaline laen (vt. lisa 3, 13)	1 360 000	1 360 000
Muud lühiajalised nõuded	0	2 332
Kokku	3 137 888	2 380 896
Ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest*	46 000	1 519 475

*Seisuga 31.12.2007 on kinnisvarainvesteeringute eest ettemaksena kajastatud detailplaneeringu muutmise eest tasutud summa 660 000 krooni, millest 614 000 lisandus 2008. aasta jooksul kinnisvara investeeringu maksumusele (vt. lisa 4) ja soetatava kinnisvara investeeringu eest ettemaks summas 859 475 krooni, mis oli müüdud koos tütarettevõtja osalusega (vt. lisa 14).

LISA 3. LÜHIAJALISED NÕUDED

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Lühiajaline laen eraisikule intressimääraga 6,5% aastas, lõpptähtajaga 01.01.2009, alusvaluuta EEK (vt. lisa 13). Laen on tagatiseta. Aruande koostamise kuupäevaks oli laen tagasi makstud.	1 360 000	1 360 000
Lühiajalised nõuded kokku	1 360 000	1 360 000

LISA 4. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

Bilansiline maksumus	EEK
31. detsember 2007	287 530 170
Soetamine	367 793
Ettemaksega tasutud kinnisvarainvesteeringu soetamine	614 000
Kasum ümberhindlusest	2 945 000
Kahjum ümberhindlusest	-19 311 791
sh. tütarettevõtjalt ostetud kinnisvara investeeringu õiglase väärtuse korrigeerimine	-14 550 000
31. detsember 2008	272 145 172

2008. aastal teenis Kontsern kinnisvarainvesteeringult renditulu 36 000 krooni (2007. aastal 24 099 krooni). Haldamisega kaasnes otsesid kulusid, mis jäid Kontserni kanda summas 1 198 998 krooni (2007. aastal 128 923 krooni).

2008. aastal toimus ka kontsernisisene ost-müük, mille tulemusena Emaettevõtte tasus Konsernist väljuvale tütarettevõtjale 30 000 000 krooni.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Mootor- sõidukid EEK	Kontori- inventar EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus			
31. detsember 2007	1 048 305	25 100	1 073 405
Soetamine	0	16 686	16 686
31. detsember 2008	1 048 305	41 786	1 090 091
Akumuleeritud kulum			
31. detsember 2007	0	523	523
Kulum	157 248	6 832	164 080
31. detsember 2008	157 248	7 355	164 603
Jääkmaksumus			
31. detsember 2007	1 048 305	24 577	1 072 882
31. detsember 2008	891 057	34 431	925 488

LISA 6. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	1 562 794	879 845
Maamaks	10 675	4 701
Kokku	1 573 469	884 546
Maksuvõlad		
Ettevõtte tulumaks	532	0
Kinnipeetud tulumaks	8 190	0
Sotsiaalmaks	13 706	0
Maamaks	28 295	0
Kokku	50 723	0

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

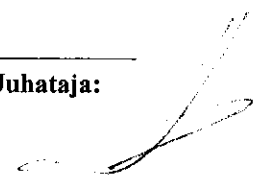
LISA 7. LAENUKOHUSTUSED

Kontsernil on alljärgnevad laenukohustused:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Arvelduslaen Tallinna Äripanga AS-ilt intressimääraga 6,0% aastas, lõpptähtajaga 12. detsember 2009, alusvaluuta EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga (vt. lisa 11).	59 180 973	49 420 136
Arvelduslaen Tallinna Äripanga AS-ilt intressimääraga 8,0% aastas, lõpptähtajaga 11. september 2009, alusvaluuta EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga (vt. lisa 11).	25 699 876	26 968 505
Arvelduslaen Tallinna Äripanga AS-ilt intressimääraga 7,5% aastas, lõpptähtajaga 21. november 2008, alusvaluuta EEK (vt. lisa 11). Laenumuutus tütarettevõtja osaluse müügi tulemusena (vt. lisa 14).	0	1 078 050
Lühiajaline laen Tallinna Äripanga AS-ilt intressimääraga 7,5% aastas, lõpptähtajaga 11. september 2009, alusvaluuta EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga (vt. lisa 11)	84 857 753	59 857 753
Lühiajaline laen Tallinna Äripanga AS-ilt intressimääraga 7,5% aastas, lõpptähtajaga 18. september 2009, alusvaluuta EEK. Kohustus on tagatud hüpoteegiga (vt. lisa 11).	10 500 000	10 500 000
Lühiajaline laen AS-lt Swedbank intressimääraga 8,8 % aastas, lõpptähtajaga 11. september 2009, alusvaluuta EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga (vt. lisa 11).	55 734 914	60 422 785
Lühiajaline laen AS-lt Swedbank intressimääraga 7,0% aastas, lõpptähtajaga 27. jaanuar 2010, alusvaluuta EUR. Kohustus on tagatud hüpoteegiga (vt. lisa 11).	31 416 719	38 000 000
Pikaajaline laen Tallinna Äripanga AS-ilt intressimääraga 7,9% aastas, lõpptähtajaga 5. aprill 2010, alusvaluuta EUR. (vt. lisa 11). Laenumuutus tütarettevõtja osaluse müügi tulemusena (vt. lisa 14).	0	34 092 935
Laenukohustused kokku	267 390 235	280 340 164
Sealhulgas lühiajaline osa	267 390 235	257 131 276
Pikaajaline osa	0	23 208 888

Ülaltoodud laenukohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Kuni 1 aasta	267 390 235



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 8. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Intressivõlad	693 682	803 785
Võlad tarnijatele	623 585	1 195 253
Muud viitvõlad	34 588	0
Maksuvõlad (vt. lisa 6)	50 723	0
Arveldusarve negatiivne saldo	1 062	467
Võlgnevus aruandvale isikule	263	0
Ostjate ettemaksed	159	0
Võlad töövõtjatele	0	123 689
Võlgnevus soetatud tütarettevõtja osa eest	0	19 600
Kokku	1 404 062	2 142 794

LISA 9. AKTSIAKAPITAL

2008. aasta jooksul on täiendavalt emiteeritud 200 aktsiat nimiväärtusega 1 000 krooni ülekursiga 34 800 000 krooni. Seisuga 31. detsember 2008 on Kontserni aktsiakapital 1 000 000 krooni (31. detsember 2007: 800 000 krooni), mis jaguneb 1 000 aktsiaks (31. detsember 2007: 800 aktsiaks) nimiväärtusega 1 000 krooni.

LISA 10. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb turgude lõikes järgnevalt:

	2008 EEK	2007 EEK
Eesti	190 226	110 580
Kokku	190 226	110 580

ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008 EEK	2007 EEK
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	36 000	24 099
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	154 226	86 481
Kokku	190 226	110 580

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 11. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Kontsern on pantinud laenukohustuste katteks alljärgnevad varad:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Hüpoteek Harju mk Viimsi vallas Lubja külas asuvale kinnistule AS Swedbank ja Tallinna Äripanga AS kasuks hüpoteegi väärtuses	152 542 373	152 542 373
Hüpoteek Tallinna Vanalinnas aadressiga Viru tn. 9 asuvale kinnistule AS Swedbank kasuks hüpoteegi väärtuses	55 000 000	55 000 000
Hüpoteek Harju mk Keila vallas Laulasmaa külas asuvale kinnistule Tallinna Äripanga AS kasuks hüpoteegi väärtuses	11 779 661	11 779 661
Hüpoteek Harju mk Suurupis asuvale kinnistule Tallinna Äripanga AS kasuks hüpoteegi väärtuses	31 700 000	44 550 000
Kokku	251 022 034	263 872 034

LISA 12. BILANSIVÄLISED VARAD

Bilansiväliseks varaks 31. detsembril 2008 oli kasutamata arvelduskrediidi limit 9 119 151 krooni. Kogu arvelduskrediidi limit on 94 000 000 krooni (2007. aastal oli arvelduskrediidi kogulimiidist 83 000 000 krooni kasutamata 5 533 309 krooni).

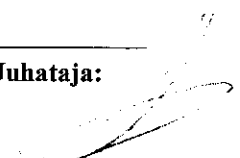
LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhataja, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Kontserni emaettevõtjaks on Tallinna Äripanga AS, kellele kuulub 100% Kontserni hääleõigusest.

Kontserni liikmetel on toimunud järgnevad seotud osapoolte tehingud (ei ole kaasatud Kontserni siseseid tehinguid):

	2008 EEK	2007 EEK
TBB Invest AS-is toimunud tehingud		
Aruandeperioodil arvestatud töötasud juhatajale ja nõukogu liikmetele	468 000	526 500
Tallinna Äripanga AS-le tasutud pangateenustasud	16 713	487 616
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenud	44 962 401	36 666 853
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenudelt arvestatud intressid	3 407 449	2 100 586
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenude tagasimaksed	35 201 565	1 231 972
Tallinna Äripanga AS-lt saadud intress	0	2
Rahaline ülekanne TBB Realty Bulgaria Ltd-le arveldusarve avamiseks	0	8 695
OÜ Morgan Trade juhatuse liikmele antud laen (vt. lisa 3)	0	1 360 000
OÜ Morgan Trade juhatuse liikmele antud laenult arvestatud intressid	88 400	76 122
Sissemakse omakapitali	35 000 000	0



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

	2008	2007
	EEK	EEK
TBB Invest AS-is toimunud tehingud		
Aruandeperioodil arvestatud töötasud juhatajale ja nõukogu liikmetele	468 000	526 500
OÜ-s Morgan Trade toimunud tehingud		
	EEK	EEK
Aruandeperioodil arvestatud töötasud juhatajale	15 189	15 384
Tallinna Äripanga AS-le tasutud pangateenustasud	201 647	1 140 640
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenud	48 543 339	34 420 444
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenudelt arvestatud intressid	8 548 115	5 209 457
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenude tagasimaksed	24 811 968	9 222 245
OÜ-s Uuetammi Invest toimunud tehingud (müügihetkeni 29.12.2008)		
Aruandeperioodil makstud juhatajale palgad	0	108 384
Tasutud pangateenustasud Tallinna Äripanga AS-le	20	67 576
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenud	1 044 649	2 906 579
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenudelt arvestatud intressid	894 114	2 752 886
Tallinna Äripanga AS-lt saadud laenude tagasimaksed	57 084	0
Juhatajalt saadud laenude tagasimaksed	0	359 475
Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt (OÜ Uuetammi Invest saldod müügihetkel ja võrdlusandmed on toodud eraldi):	31.12.2008	31.12.2007
	EEK	EEK
Nõue OÜ Morgan Trade juhatuse liikmele (koos intressiga)	1 524 522	1 436 122
Laenuvõlad Tallinna Äripanga AS-le	180 238 602	146 746 394
Intressivõlad Tallinna Äripanga AS-le	381 044	280 033
Võlg OÜ-le Hexanor osade eest	0	19 600
OÜ Uuetammi Invest saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:	29.12.2008	31.12.2007
	EEK	EEK
Laenuvõlad Tallinna Äripanga AS-le	36 158 549	35 170 985
Intressivõlad Tallinna Äripanga AS-le	2 448 092	197 834
Palgavõlg juhatajale	0	72 000
Ettemaks kinnisvarainvesteeringu eest juhatajale	859 475	859 475
Tasumata arved OÜ-le IS Systems	0	6 294

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 14. TÜTARETTEVÕTJA MÜÜK

29. detsembril 2008. aastal müüdi 51% osalus OÜ Uuetammi Invest. Müügihetke seisuga oli ettevõtte bilansis kajastatud järgnevad saldod:

VARAD	29.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Raha	414 764	485 007
Nõuded ja ettemaksed	5 697	45 063
Kinnisvarainvesteeringud	44 550 000	44 550 000
Ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest	859 475	859 475
VARAD KOKKU	45 829 936	45 939 545
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised laenukohustused*	12 949 661	11 962 097
Võlad ja ettemaksed	0	152 922
Intressivõlad	2 448 092	197 834
Pikaajalised laenukohustused	23 208 888	23 208 888
Kohustused kokku	38 606 641	35 521 741
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 373 805	10 142 549
Aruandeaasta kahjum	-3 194 510	231 255
Omakapital kokku	7 223 295	10 417 804
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	45 829 936	45 939 545

Müüdnud osaluse korrigeeritud müügialalüüs müügi kuupäeva seisuga oli alljärgnev:

Netovara	-3 688 980
Müügihind**	1
Müügikasum	-3 683 879
Korrigeerimine vähemusesosaniku osaga	
2008. aasta kahjumis	-1 565 310
Kahjum tütarettevõtja müügist***	-2 118 569

*Laenude liikumised perioodi jooksul:

Võetud laenud	1 044 649
Laenude tagasimaksed	-57 084

**Seisuga 31.12.2008 oli müüdnud osaluse eest laekunud 1 kroon.

***Kontserni tasandil tütarettevõtja müügist saadud tulemuse arvutamisel on arvesse võetud tütarettevõtja kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest saadud kahjum summas 14 550 000 krooni.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 15. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS, KASUMIARUANNE,
RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
Emaettevõtja bilanss

VARAD	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Käibevara		
Raha	3 654	87 895
Nõuded ja ettemaksed	1 943 736	1 892 486
Käibevara kokku	1 947 390	1 980 381
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud *	79 991	100 391
Kinnisvarainvesteeringud	110 280 765	78 658 135
Ettemaks kinnisvarainvesteeringute eest	46 000	660 000
Materiaalne põhivara	909 358	1 072 882
Põhivara kokku	111 316 114	80 491 408
VARAD KOKKU	113 263 504	82 471 789

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	90 597 693	87 420 136
Võlad ja ettemaksed	673 411	623 321
Lühiajalised kohustused kokku	91 271 104	88 043 457

Omakapital

Aktiivkapital nimiväärtuses	1 000 000	800 000
Ülekurs	34 800 000	0
Kohustuslik reservkapital	80 000	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kogunenud kahjum)	-6 451 668	4 739 295
Aruandeaasta kahjum	-7 435 932	-11 190 963

Omakapital kokku	21 992 400	-5 571 668
-------------------------	-------------------	-------------------

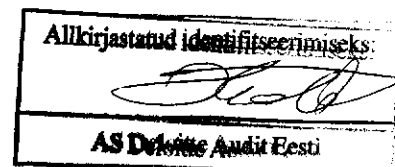
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

113 263 504	82 471 789
--------------------	-------------------

* Tütarettevõtjate bilansilised väärtused Emaettevõtja bilansis jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Morgan Trade OÜ	40 000	40 000
Uuetammi Invest OÜ (vt. lisa 14)	0	20 400
TBB Realty Bulgaria Ltd.	39 991	39 991
Kokku	79 991	100 391

AS TBB Invest



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Emaettevõtja kasumiaruanne

	2008 EEK	2007 EEK
Äritulud		
Müügitulu	190 226	110 580
Muud äritulud	2 945 000	308 401
Äritulud kokku	3 135 226	418 981
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	1 716 896	972 380
Tööjõu kulud		
Palgakulu	468 000	526 500
Sotsiaalmaksud	154 440	173 745
Põhivara kulum	163 524	523
Muud ärikulud	2 330 166	6 331 365
Ärikulud kokku	4 833 026	8 004 513
Ärikahjum	-1 697 800	-7 585 532
Finantstulud ja -kulud		
Kahjum finantsinvesteeringu müügist	-20 399	0
Intressikulud	-5 800 605	-3 679 468
Kahjum valuutakursi muutustest	-5 654	-2 162
Muud finantstulud	88 526	76 199
Finantstulud ja -kulud kokku	-5 738 132	-3 605 431
Aruandeaasta kahjum	-7 435 932	-11 190 963

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Emaettevõtja rahavoogude aruanne

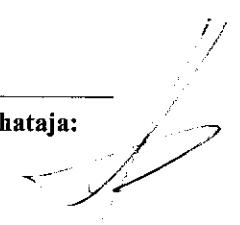
	2008 EEK	2007 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Aruandeaasta kahjum	-7 435 932	-11 190 963
Korrigeerimised:		
Kahjum finantsinvesteeringu müügist	20 399	0
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-640 836	6 330 981
Põhivara kulum	163 524	523
Intressitulu	-88 526	-76 199
Intressikulu	5 800 605	3 679 468
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	651 150	-185 685
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	74 007	568 940
Rahavood äritegevusest kokku	-1 455 609	-872 935
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tütarettevõtjate soetamine	-19 600	-39 991
Tütarettevõtja müük	1	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-30 981 794	-66 360 980
Materiaalse põhivara soetamine	0	-1 073 405
Antud laenud	0	-1 360 000
Saadud intressid	126	77
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-31 001 267	-68 834 299
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	44 962 401	74 666 853
Saadud laenude tagasimaksed	-41 784 845	-1 231 973
Makstud intressid	-5 804 921	-3 644 687
Sissemaks omakapitali	35 000 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	32 372 635	69 790 193
Rahavood kokku	-84 241	82 959
RAHA AASTA ALGUSES	87 895	4 936
RAHA AASTA LÕPUS	3 654	87 895

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Emaettevõtja omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital EEK	Ülekurs EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Jaotamata kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2006	800 000	0	80 000	4 739 295	5 619 295
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-11 190 963	-11 190 963
31. detsember 2007	800 000	0	80 000	-6 451 668	-5 571 668
Aktsiakapitali sissemaks	200 000	34 800 000	0	0	35 000 000
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-7 435 932	-7 435 932
31. detsember 2008	1 000 000	34 800 000	80 000	-13 887 600	21 992 400
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-79 991
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					-14 207 233
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2008					7 705 176

* * *



AS TBB Invest

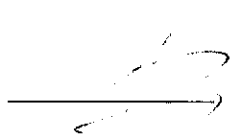
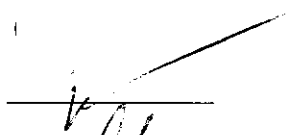
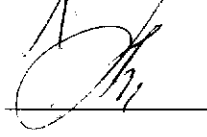
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 6. aprillil 2009 koostanud AS TBB Invest tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS TBB Invest nõukogu on juhataja poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning sõltumatu audiitori aruande läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad juhataja ja kõik nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Aare Teder	juhataja		<u>18.06.09</u>
Valeri Haritonov	nõukogu liige		<u>08.06.09</u>
Andrei Žukov	nõukogu liige		<u>08.06.09</u>
Tatjana Levitskaja	nõukogu liige		<u>08.06.09</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS TBB Invest aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 25 esitatud AS TBB Invest ning tütarettevõtjate (edaspidi ka "Kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2008, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Emaettevõtja juhataja vastutus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

AS TBB Invest juhataja vastutab nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Emaettevõtja juhataja kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrollisüsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Emaettevõtja juhataja kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine

Audiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks Kontsernis juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja emaettevõtja juhataja poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS TBB Invest ning tütarettevõtjate finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Juhime tähelepanu asjaolule, et vastavalt lisale 4 omab Kontsern investeeringuid kinnisvarasse kogusummas 272,1 miljonit Eesti krooni. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatuid eksperte, kelle hindamisaktide tulemusena ei tuvastatud bilansipäeva seisuga nende investeeringute osas olulisi väärtuse langusi. Sellegipoolest on majanduskeskkond, milles Kontserni äritegevus toimub, mõjutatud globaalsest krediiturgude kriisist ja majanduslangusest, mis võib tingida varade väärtuse volatiilsuse, hinnalanguse ja likviidsus probleeme ning seeläbi tekitada ebakindlust Kontserni äritegevuses. Üldisest majanduslangusest tuleneva klientide laenutagastusvõime, tagatiste väärtuse ning kinnisvaraturu languse mõju Kontserni tegevusele on keeruline hinnata ning selle tulemusena valitseb märkimisväärne ebakindlus Kontserni varade hindamisel. Kajastatud investeeringute lõplikud realiseerimisväärtused võivad erineda nende bilansilistest väärtustest.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
17. aprill 2009



AS Deloitte Audit Eesti

AS TBB Invest

2008. MAJANDUSAASTA MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

		2008 EEK
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36 000
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	154 226
Kokku		<u><u>190 226</u></u>