

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** Balti Kinnisvaraportfell AS

**registrikood:** 10830872

**tänava/talu nimi,** A.Lauteri 5

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10114

**faks:** +372 6181818

**e-posti aadress:** bkp@eften.ee

**veebilehe aadress:** www.eften.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Müügitulu</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 3 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 4 Turustuskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 5 Üldhalduskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 6 Muud äritulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Muud ärikulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Finantstulud ja -kulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 9 Raha</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 12 Materiaalne põhivara</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 13 Laenukohustused</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 14 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 15 Tuletisinstrumendid</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 17 Tööjõukulud</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 18 Tulumaks</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 19 Seotud osapooled</b>	<b>17</b>

## Tegevusaruanne

2011. aasta Eesti ärikinnisvaraturul kujunes vastuoluliseks. Aasta algas tugeva optimismi puhanguga. Tehingute arv tegi tuntava tõusu, pakutavad tootlusmäärad langesid (50 – 100 bps), turule tuli juurde järjest uusi omakapitali paigutamise sooviga välisinvestoreid, vakantsused vähenesid pea igas ärikinnisvara varaklassis ja tekkisid eeldused mõõdukaks üüritasemete tõusuks. Aasta teine pool tõi tänu eurotsooni võlakriisile uue pessimismi laine, mis väljendus ärikinnisvaraga tehtud tehingute arvu vähenemises, tootlustemäärade kasvus (25 – 50 bps) ja uute üürnike huvi languses. 2012. aasta alguses on olukord stabiliseerunud ning pessimismi – optimismi skaalal oleme pigem neutraalses positsioonis. Kuna eurotsooni võlakriis ei ole leidnud poliitilist lahendust, siis käesolevaks aastal esimeselt poolaastalt ootame pigem senise olukorra jätkumist, ilma märkimisväärsete muutusteta üüritasemetes, tootlusmäärades või vakantsustes. Teise poolaasta osas on ennustamine peaaegu võimatu ja ootame poliitilisi otsuseid Brüsselist ning rahapoliitilisi otsuseid Frankfurtist, mis võivad tänast *status quo'd* oluliselt muuta. Eesti 2011. aasta ärikinnisvaratehingute mahuks saavutati 250 miljonit eurot. Sellest ainuüksi Kristiine kaubanduskeskuse müük moodustas 42%.

2011. aasta majandustegevus Balti Kinnisvaraportfell AS-s kujunes suhteliselt ootuspäraseks. Hoolimata müügitulu 2%-lisest langusest, võrreldes 2010. aastaga, on portfelli brutokasumi ja EBITDA marginaalid jäänud stabiilseks, moodustades 2011. aastal vastavalt 91% ning 81% müügitulust. 2011. aasta ootamatuim üüritulu langus toimus Liimi 1b objektil, kus ankurüürnik pikendas üürilepingut ainult osalises mahus, mistõttu Liimi 1b üüritulu langes detsembris 55%.

Portfelli vakantsus moodustas 2011. aasta lõpus 8,9% portfelli mahust. Vakantsus on suurim Liimi 1b ja Türi 10c objektidel, kokku 2 632 m<sup>2</sup>.

2012. aasta alguses sõlmiti Türi 10C objektile leping 500 m<sup>2</sup> üürimiseks, mille tulemusel kogu portfelli vakantsus langes 7,5%-ni.

2011. aasta EBITDA oli 1 698 tuhat eurot (2010: 1 699 tuhat eurot). Arvestades 2011. aasta intressikulu ning laenude põhiosade tagasimakseid, oli 2011. aasta kinnisvaraportfelli laenude kattekordaja keskmiselt 1,0 (2010: sama) tasemel.

Mitterahaliste kuludena mõjutab *intressiswapi* lepingute õiglase väärtuste muutus endiselt puhaskasumi näitajad. 2011. aasta peale kokku sai Balti Kinnisvaraportfell AS küll kasumit *swapilepingute* õiglase väärtuse muutusest, kuid 2011. aasta teise poole toimunud turutehingud näitavad Euribori langust järgmise 6-9 kuu perspektiivis, et peale seda jälle tõusta. Nimetatud turutehingud on indikatsioon intressimäärade langusele, mis omakorda vähendab keskmiselt intressikulu laenulepingutel, mille intressirisk ei ole *swapilepingutega* maandatud ning mis moodustab 63% laenuportfelligi.

Olulisim aksia puhasväärtust 2011. aastal mõjutanud näitaja on kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum summas 1 300 tuhat eurot, mis tulenes olulisel osal Liimi 1b objekti allahindlusest. Lisaks hindasime seoses üüritulu ootustega alla Piirimäe 8 ning Põikmäe 6 objekte. Hindamistel kasutatud väljumistootlikkus jääb kogu portfelligi vahemikku 8%-9% ning diskontomäärana oleme arvestanud portfelli WACC-i 10,8% tasemel.

Balti Kinnisvaraportfell AS-s töötajaid 2011. aastal ei olnud ning töötasusid ei arvestatud.

Olulisemad näitajad:

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Müügitulu	2 103	2 139
Ärikasum	395	718
s.h kinnisvara investeeringute ümberhindlused	-1 300	-981
Finantstulud ja -kulud	-641	-700
s.h intressimäärade tuletislepingute õiglase väärtuse muutused	-9	-20
<b>Puhaskasum</b>	<b>-246</b>	<b>19</b>
Varad kokku	24 973	26 246
Omakapitali osakaal varadest	29%	28%
Puhasväärtus aksia kohta	2,41	2,49

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	2 103 156	2 139 374	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-186 746	-168 561	3
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>1 916 410</b>	<b>1 970 813</b>	
Turustuskulud	-9 755	-10 980	4
Üldhalduskulud	-231 737	-264 358	5
Muud äritulud	20 932	3 825	6
Muud ärikulud	-1 300 494	-980 900	7
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>395 356</b>	<b>718 400</b>	
Finantstulud ja -kulud	-641 011	-699 555	8
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-245 655</b>	<b>18 845</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-245 655</b>	<b>18 845</b>	

**Bilanss**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	693 572	740 685	9
Nõuded ja ettemaksud	221 541	184 536	10
<b>Kokku käibevara</b>	<b>915 113</b>	<b>925 221</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	24 055 873	25 317 393	11
Materiaalne põhivara	1 569	3 788	12
<b>Kokku põhivara</b>	<b>24 057 442</b>	<b>25 321 181</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>24 972 555</b>	<b>26 246 402</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 367 857	17 625 193	13
Võlad ja ettemaksud	685 153	774 351	14
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>14 053 010</b>	<b>18 399 544</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 783 437	465 095	13
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>3 783 437</b>	<b>465 095</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>17 836 447</b>	<b>18 864 639</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 777 815	1 893 714	
Ülekurss	4 391 689	4 391 689	
Kohustuslik reservkapital	189 372	184 280	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 022 887	893 235	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-245 655	18 845	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>7 136 108</b>	<b>7 381 763</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>24 972 555</b>	<b>26 246 402</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	395 356	718 400	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 219	2 308	12
Muud korrigeerimised	1 300 463	980 900	11
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>1 302 682</b>	<b>983 208</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-37 005	8 022	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-79 058	58 242	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 581 975</b>	<b>1 767 872</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-3 924	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-38 943	-29 428	11
Laekunud intressid	6 194	9 191	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-32 749</b>	<b>-24 161</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	1 364 967	0	
Saadud laenude tagasimaksud	-2 313 204	-981 633	
Makstud intressid	-648 102	-708 977	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 596 339</b>	<b>-1 690 610</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-47 113</b>	<b>53 101</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>740 685</b>	<b>689 224</b>	<b>9</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-47 113</b>	<b>53 101</b>	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1 640	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>693 572</b>	<b>740 685</b>	<b>9</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2009</b>	1 893 714	4 391 689	184 280	893 235	7 362 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	18 845	18 845
<b>31.12.2010</b>	1 893 714	4 391 689	184 280	912 080	7 381 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-245 655	-245 655
Muutused reservides	0	0	5 092	-5 092	0
Muud muutused omakapitalis	-115 899	0	0	115 899	0
<b>31.12.2011</b>	1 777 815	4 391 689	189 372	777 232	7 136 108

Ettevõtte aktiikapital jaguneb 2 962 919 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,60 eurot ning üheks eelisaktsiaks nimiväärtusega 63,90 eurot. Põhikirja kohaselt on aktsiaseltsi miinimumkapital 1 199 914,36 eurot ja maksimumkapital 4 799 647,21 eurot, mille piires võib ettevõtte aktiikapitali muuta ilma põhikirja muutmata.

2010. ja 2011. majandusaastal ei ole välja kuulutatud dividende (vt lisa 18).

Seoses aktsia nimiväärtuse konverteerimisega eurodesse ning nominaalväärtuse ühtlustamisega Äriseadustikus kehtestatud, sätestas Balti Kinnisvaraportfell AS aktsia uueks väärtuseks 0,60 eurot ja eelisaktsia väärtuseks 63,90 eurot. Seoses nominaalväärtuse eurodesse konverteerimisega vähenes aktiikapital 115 899 euro võrra. Aktiikapitali vähendus on kajastatud jaotamata kasumi suurendamisena.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS-i Balti Kinnisvaraportfell (edaspidi ka "ettevõte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

### Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

### Nõuded ja ettemaksud

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

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

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

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

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

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

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

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



### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatakse kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitlevaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglasel väärtuse määramisel rakendatakse järgmist meetodit:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituludid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglasel ja bilansilisel väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumi real, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglasel väärtuse ja bilansilisel väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 278 eurost kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

Amortisatsioonimäärad muu materiaalse põhivara puhul on 20-30%.

### Rendid

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasel väärtuses või rendimakse miinimumsumma nüüdsväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähhtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähhtaaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

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

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

### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt, [millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel]. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

### **Tulud**

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Kommunaalteenuste (so. elektrienergia, soojaenergia, vesi jmt) osas saldeeritakse kommunaalteenuste pakkujate poolt esitatud arved rentnikele edasitehtud arvetega, kuna ettevõtte ei loe kommunaalteenuste osutamist oma põhitegevuseks.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on ettevõtte teinud puhaskasumist eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital on moodustanud vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda

võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

#### Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtus leitakse tulevaste rahavoogude diskonteerimise meetodil, tuginedes Reuters'i 6-kuu EURIBORi hinnangutele.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või finantskuluna, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid Ettevõtetel aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Seisuga 31.12.2011 oli Balti Kinnisvaraportfell AS intressimäära swappide õiglase väärtus negatiivne summas 480 365 eurot (31.12.2010: 540793 eurot), mis kajastati lühiajaliste kohustuste koosseisus tuletisinstrumentide real.

#### Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 103 156	2 139 374
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>2 103 156</b>	<b>2 139 374</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 103 156</b>	<b>2 139 374</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	2 099 105	2 137 747
Muud müügitulud	4 051	1 627
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 103 156</b>	<b>2 139 374</b>

## Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Hoonete remont, hooldus, haldus ja kommunaalkulud	159 932	141 761
Hoonestusõigused, maamaksud ja varakindlustus	26 814	26 800
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>186 746</b>	<b>168 561</b>

## Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Rendipindade vahendustasud	9 755	10 967
Reklaam	0	13
<b>Kokku turustuskulud</b>	<b>9 755</b>	<b>10 980</b>

## Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Valitsemisteenus	188 142	190 146
Õigusabi, konsultatsioonid	21 330	21 885
Büroo tegevuskulud	1 218	527
Põhivara amortisatsioon	2 219	2 308
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlus	1 932	33 034
Muud üldhalduskulud	16 896	16 458
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>231 737</b>	<b>264 358</b>

Ettevõtte igapäevase tegevuse juhtimiseks ja arendamiseks on sõlmitud valitsemisleping EFTEN Capital AS-ga, mille alusel arvestatakse valitsemistasu.

## Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	20 924	3 825
Muud	8	0
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>20 932</b>	<b>3 825</b>

## Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 300 463	980 900
Trahvid, viivised ja hüvitised	31	0
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>1 300 494</b>	<b>980 900</b>

## Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	6 194	8 892
Intressikulud	-647 205	-706 807
Intressikulu laenudelt	-707 633	-686 641
Muud intressikulud	60 428	-20 166
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-1 640
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-641 011</b>	<b>-699 555</b>

Muud intressikulud on intressi swap-lepingute õiglase väärtuse muutusest tekkinud kahjumid. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt lisa nr 15.

## Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	434 073	292 171
Tähtajalised hoiused	259 499	448 514
<b>Kokku raha</b>	<b>693 572</b>	<b>740 685</b>

Tähtajaline hoius on sõlmitud intressimääraga 1,2% aastas.

## Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	220 902	183 297
Ostjatelt laekumata arved	235 931	198 654
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-15 029	-15 357
Ettemaksed	639	1 239
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>221 541</b>	<b>184 536</b>

## Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2009</b>	25 949 923
Ostud ja parendused	29 428
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-980 900
Ümberklassifitseerimised	318 942
<b>31.12.2010</b>	25 317 393
Ostud ja parendused	38 943
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 300 463
<b>31.12.2011</b>	24 055 873

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 099 105	2 137 747
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-186 746	168 561

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas: 2-5%;
- kulude kasv aastas : 2-5%;
- väljarenditavate pindade vakants: 0-15% aastas;
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8-12%.

## Lisa 12 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
<b>31.12.2009</b>			
Soetusmaksumus	4 319	318 942	323 261
Akumuleeritud kulum	-2 147	0	-2 147
<b>Jääkmaksumus</b>	2 172	318 942	321 114
Ostud ja parendused	3 924	0	3 924
Amortisatsioonikulu	-2 308	0	-2 308
<b>31.12.2010</b>			
Soetusmaksumus	8 243	0	8 243
Akumuleeritud kulum	-4 455	0	-4 455
<b>Jääkmaksumus</b>	3 788	0	3 788
Amortisatsioonikulu	-2 219	0	-2 219
<b>31.12.2011</b>			
Soetusmaksumus	8 243	0	8 243
Akumuleeritud kulum	-6 674	0	-6 674
<b>Jääkmaksumus</b>	1 569	0	1 569

## Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	17 151 294	13 367 857	2 626 282	1 157 155
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	17 151 294	13 367 857	2 626 282	1 157 155
<b>Laenukohustused kokku</b>	17 151 294	13 367 857	2 626 282	1 157 155
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	18 090 288	17 625 193	465 095	0
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	18 090 288	17 625 193	465 095	0
<b>Laenukohustused kokku</b>	18 090 288	17 625 193	465 095	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Muud varad	24 055 873	25 317 393
<b>Kokku</b>	<b>24 055 873</b>	<b>25 317 393</b>

Kõigi olemasolevate laenukohustuste baasvaluutaks on EUR, laenud on tagatud ettevõttele kuuluvate kinnistutega.

Laenulepingute kohaselt on intresside muutuvaks osaks nii ühe kui ka kuue kuu EURIBOR. EURIBOR on fikseeritud nelja laenu puhul tasemetel 3,4% kuni 4,34%. Laenude marginaalid on vahemikus 1,1% kuni 2,5%. Laenumakseid tasutakse peamiselt 10-20 aastaste laenugraafikute alusel. Laenude lõplikud tagasimakse tähtajad jäävad vahemikku 2012-2026.a.

Seisuga 31.12.2011.a on osa Balti Kinnisvaraportfell AS pikaajalisi pangalaene kajastatud lühiajaliste kohustuste koosseisus osade laenulepingu sätete tingimustele mittevastamise tõttu. 2012.a aprillis on nimetatud laenud refinantseeritud ja lepingute eritingimused on täidetud.

## Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	84 414	115 470	
Maksuvõlad	63 180	58 252	16
Saadud ettemaksed	36 259	31 893	
Tuletisinstrumendid	480 365	540 793	15
Viitvõlad	1 551	7 662	
Intressivõlad	19 384	20 281	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>685 153</b>	<b>774 351</b>	

## Lisa 15 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Swap-lepingud (lisa 14)	480 365	540 793
<b>Tuletisinstrumendid kokku</b>	<b>480 365</b>	<b>540 793</b>

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingud (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kahjum tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantskuluna (lisa 8). Intressivahetuslepingute tähtajad on 2013.-2017. aastani. Seisuga 31.12.2011.a on nominaalsumma 7 010 940 eurot (31.12.2010: 7 200 150) eurot ning õiglase väärtus 31.12.2011.a seisuga on negatiivne 480 365 eurot (31.12.2010: 540 793 eurot).



## Lisa 16 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	63 180	58 252
<b>Kokku maksude ettemaksud ja maksuvõlad</b>	<b>63 180</b>	<b>58 252</b>

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

Balti Kinnisvaraportfell AS-l 2011. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse ja nõukogu liikmetele.

## Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a moodustas 777 232 eurot (31.12.2010: 912 080 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 163 219 eurot (31.12.2010: 191 537 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 614 013 eurot (31.12.2010: 720 543 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.a.

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse Balti Kinnisvaraportfell AS juhatuse ja nõukogu liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

2011. aastal osteti kontrollorgani liikmeka seotud ettevõttelt EFTEN Capital AS varavalitsemis-, raamatupidamis- ja juriidilist teenust 213288 euro eest (2010: 211 899 eurot).

Seisuga 31.12.2011.a oli Balti Kinnisvaraportfell AS-l kohustusi kontrollorganiga seotud ettevõtte (EFTEN Capital AS) ees 77 eurot (31.12.2010: 19 245 eurot).