

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Balti Kinnisvaraportfell AS

**registrikood:** 10830872

**adress:** A.Lauteri 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10114

**faks:** +372 6181818

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

**veebilehe address:** www.eften.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	12
Lisa 6 Muud äritulud	12
Lisa 7 Muud ärikulud	12
Lisa 8 Intressikulud	12
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 10 Raha	13
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 13 Materiaalne põhivara	15
Lisa 14 Laenukohustused	16
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 17 Tuletisinstrumendid	17
Lisa 18 Aktsiakapital	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Tulumaks	18
Lisa 21 Seotud osapooled	19

## Tegevusaruanne

Balti Kinnisvaraportfell AS teenis 2013. aasta 12 kuuga müügitulu kokku 2 034 tuhat eurot (2012: 2 083 tuhat eurot). Müügikulu on 2013. aasta peale kokku 213 tuhat eurot (2012: 166 tuhat eurot). Müügikulu suurenemine tõi 2013. aastal kaasa ka veidi väiksema brutokasumi marginaali, mis oli 90% (2012: 92%).

2013. aasta lõpus tehtud analüüsi tulemusel hindas Balti Kinnisvaraportfell kinnisvarainvesteeringuid alla summas 286 tuhat eurot. Allahindluse põhjuseks on suures osas üüripindade turuhinna langus Tallinnas asuvatel Tähetorni 21c ning Liimi 1b kinnistutel.

Balti Kinnisvaraportfell AS teenis 2013. aastal puhaskasumit 952 tuhat eurot (2012: 1 387 tuhat eurot). EBITDA oli 2013 aastal 1 606 tuhat eurot (2012: 1 695 tuhat eurot).

2013. aasta kevadel otsustas Balti Kinnisvaraportfell AS üldkoosolek jaotada aktsionäridele dividende summas 198 tuhat eurot. Tegemist oli esimese dividendimaksega pärast 2005. aastat. Lisaks otsustas üldkoosolek osta vähempakkumise teel tagasi oma aktsiaid maksimumsummas 250 tuhat eurot. 2013. aasta jaanuaris viis Balti Kinnisvaraportfell AS lõpuni 2012. aastal üldkoosoleku otsusega tehtud aktsiakapitali vähendamise. Koos viimasega on 2013. aastal aktsionäridele makstud neto(kogusumma) 744 tuhat eurot.

### Balti Kinnisvaraportfell AS portfelli ülevaade

Balti Kinnisvaraportfell AS-le kuulub 12 kinnisvarainvesteeringut.

Objekt	Asukoht	Üüritavad m2
01 Linda 15	Jõhvi	6 314
02 Laada 27	Rakvere	1 413
03 Ringtee 2	Rakvere	3 965
04 Narva mnt 3/9	Tartu	4 783
05 Raekoja plats 16	Tartu	2 034
06 Jüri 22	Võru	821
07 Linamäe 6 /Põikmäe 6	Tänassilma, Saku vald	3 226
08 Piirimäe 8	Tänassilma, Saku vald	5 799
09 Liimi 1b	Tallinn	2 329
10 Türi 10c	Tallinn	2 606
11 Tähetorni 21c	Tallinn	2 580
12 Fortuna 1	Tartu	152
<b>KOKKU KINNISVARAINVESTEERINGUD, m2</b>		<b>36 023</b>

2013. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhtorganitele tasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	2 034 007	2 083 272	2
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-212 729	-166 000	3
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>1 821 278</b>	<b>1 917 272</b>	
Turustuskulud	-2 855	-5 291	4
Üldhalduskulud	-213 788	-217 669	5
Muud äritulud	750	221 749	6
Muud ärikulud	-286 447	0	7
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 318 938</b>	<b>1 916 061</b>	
Intressikulud	-315 913	-531 866	8
Muud finantstulud ja -kulud	1 077	3 021	9
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 004 102</b>	<b>1 387 216</b>	
Tulumaks	-52 500	0	20
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>951 602</b>	<b>1 387 216</b>	

**Bilanss**

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	460 108	990 984	10
Nõuded ja ettemaksud	149 451	155 432	11
<b>Kokku käibevara</b>	<b>609 559</b>	<b>1 146 416</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	23 984 749	24 278 599	12
Materiaalne põhivara	6 750	109	13
<b>Kokku põhivara</b>	<b>23 991 499</b>	<b>24 278 708</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>24 601 058</b>	<b>25 425 124</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 243 701	5 621 389	14
Võlad ja ettemaksud	389 583	877 953	15
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>2 633 284</b>	<b>6 499 342</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 236 639	10 698 750	14
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>13 236 639</b>	<b>10 698 750</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>15 869 923</b>	<b>17 198 092</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 481 523	1 481 523	18
Ülekurss	4 391 689	4 391 689	
Oma aktsiad	-250 000	0	
Kohustuslik reservkapital	189 372	189 372	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 966 949	777 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	951 602	1 387 216	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>8 731 135</b>	<b>8 227 032</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>24 601 058</b>	<b>25 425 124</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 318 938	1 916 061	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	859	1 460	13
Muud korrigeerimised	286 350	-222 726	12
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>287 209</b>	<b>-221 266</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 086	66 109	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-172 814	-102 794	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 439 419</b>	<b>1 658 110</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	972	3 021	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>972</b>	<b>3 021</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 845 466	
Saadud laenude tagasimaksud	-846 245	-8 676 621	
Makstud intressid	-328 731	-532 564	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-250 000	0	20
Makstud dividendid	-197 499	0	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-52 500	0	18
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-296 292	0	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 971 267</b>	<b>-1 363 719</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-530 876</b>	<b>297 412</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	990 984	693 572	10
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-530 876</b>	<b>297 412</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	460 108	990 984	10

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						<b>Kokku</b>
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2011</b>	1 777 815	4 391 689	0	189 372	777 232	7 136 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 387 216	1 387 216
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-296 292	0	0	0	0	-296 292
<b>31.12.2012</b>	1 481 523	4 391 689	0	189 372	2 164 448	8 227 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	951 602	951 602
Makstud dividendid	0	0	0	0	-197 499	-197 499
Muud muutused omakapitalis	0	0	-250 000	0	0	-250 000
<b>31.12.2013</b>	1 481 523	4 391 689	-250 000	189 372	2 918 551	8 731 135

Omakapitali kohta on täpsemalt kirjutatud lisan 18.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS-i Balti Kinnisvaraportfell (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, 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.

### Raha

Raha ekvivalentina 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 turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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 kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.



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 õiglase väärtuse määramisel kasutatakse ettevõtte juhtkonna ekspertarvamust. Õiglase 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 nüüdisväärtuse 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 õiglase ja bilansilise 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 õiglase väärtuse ja bilansilise 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 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 akumulieeritud 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 nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirendi tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähataja 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 õiglasest väärtuses).

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

Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest 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.

### **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.

### **Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

### **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 kaasnevad 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 edasiliükunud 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.

## 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.

Vaata täpsemat informatsiooni tuletisinstrumentide kohta lisadest 15 ja 17.

## 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)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 034 007	2 083 272	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>2 034 007</b>	<b>2 083 272</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 034 007</b>	<b>2 083 272</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	2 034 007	2 083 272	12
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 034 007</b>	<b>2 083 272</b>	

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

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Hoonete remont, hooldus, haldus ja kommunaalkulud	-181 102	-137 754	
Hoonestusõigused, maamaksud ja varakindlustus	-31 627	-28 246	
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>-212 729</b>	<b>-166 000</b>	12

## Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Rendipindade vahendustasud	-2 855	-5 291
<b>Kokku turustuskulud</b>	<b>-2 855</b>	<b>-5 291</b>

## Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Valitsemisteenus	-179 992	-189 345
Õigusabi, konsultatsioonid	-28 535	-22 598
Büroo tegevuskulud	-2 668	-1 200
Põhivara amortisatsioon	-859	-1 460
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlus	-624	402
Muud üldhalduskulud	-1 110	-3 468
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>-213 788</b>	<b>-217 669</b>

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

## Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	222 726	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	750	-977	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>750</b>	<b>221 749</b>	

## Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-286 350	0	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	-97	0	
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-286 447</b>	<b>0</b>	

## Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-467 088	-641 642
Muud finantskulud/-tulud	151 175	109 776
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>-315 913</b>	<b>-531 866</b>

Muud finantskulud/-tulud on intressi swap-lepingute õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumid/kahjumid. Tuletisinstrumentidega seotud kohustuste kohta vt lisa nr.17.

## Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	1 077	3 021
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>1 077</b>	<b>3 021</b>

## Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	197 160	728 902
Tähtajalised hoiused	262 948	262 082
<b>Kokku raha</b>	<b>460 108</b>	<b>990 984</b>

Tähtajaline hoius on sõlmitud intressimääraga 0,3% aastas.

## Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	148 707	148 707	0	0
Ostjatelt laekumata arved	148 707	148 707	0	0
Muud nõuded	744	744	0	0
Intressinõuded	105	105	0	0
Viitlaekumised	639	639	0	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>149 451</b>	<b>149 451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	149 061	149 061	0	0
Ostjatelt laekumata arved	149 061	149 061	0	0
Muud nõuded	5 732	5 732	0	0
Viitlaekumised	5 732	5 732	0	0
Ettemaksed	639	639	0	0
Muud makstud ettemaksed	639	639	0	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>155 432</b>	<b>155 432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2011</b>	24 055 873
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	222 726
<b>31.12.2012</b>	24 278 599
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-286 350
Ümberklassifitseerimised	-7 500
<b>31.12.2013</b>	23 984 749

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 034 007	2 083 272
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-212 729	-166 000

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 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
<b>31.12.2011</b>		
Soetusmaksumus	8 243	8 243
Akumuleeritud kulum	-6 674	-6 674
<b>Jääkmaksumus</b>	1 569	1 569
Amortisatsioonikulu	-1 460	-1 460
<b>31.12.2012</b>		
Soetusmaksumus	8 243	8 243
Akumuleeritud kulum	-8 134	-8 134
<b>Jääkmaksumus</b>	109	109
Amortisatsioonikulu	-859	-859
Ümberklassifitseerimised	7 500	7 500
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	7 500	7 500
<b>31.12.2013</b>		
Soetusmaksumus	15 743	15 743
Akumuleeritud kulum	-8 993	-8 993
<b>Jääkmaksumus</b>	6 750	6 750

## Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	15 480 340	2 243 701	12 339 437	897 202
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>15 480 340</b>	<b>2 243 701</b>	<b>12 339 437</b>	<b>897 202</b>
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>15 480 340</b>	<b>2 243 701</b>	<b>12 339 437</b>	<b>897 202</b>

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	16 320 139	5 621 389	9 372 053	1 326 697
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>16 320 139</b>	<b>5 621 389</b>	<b>9 372 053</b>	<b>1 326 697</b>
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>16 320 139</b>	<b>5 621 389</b>	<b>9 372 053</b>	<b>1 326 697</b>

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Muud varad	23 984 749	24 278 599
<b>Kokku</b>	<b>23 984 749</b>	<b>24 278 599</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 ühe laenu puhul tasemel 4,26%. Laenude marginaalid on vahemikus 1,2% kuni 2,3%. Laenumakseid tasutakse peamiselt 10-20 aastaste laenugraafikute alusel. Laenude lõplikud tagasimakse tähtajad jäävad vahemikku 2014-2026.a.

Balti Kinnisvaraportfell AS ning Swedbank vahel lõpeb 2014. aastal üks laenuleping, mille kohaselt kuuluks lepingu lõpetamisel pangale tagastamisele 1 394 tuhande euro suurune laenumakse. Antud laenu tagatiseks on kinnisvarainvesteering Rakveres, mille õiglane väärtus ületab pangalaenu lõppmakset seisuga 31.12.2013 64%. Juhtkond ei ole käesoleva aruande koostamisel veel otsustanud, kas kinnisvarainvesteering müüakse 2014. aastal ning makstakse tagasi sellega seotud pangalaenu või otsustatakse laenulepingut pikendada.



## Lisa 15 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	98 974	98 974	0	0	
Maksuvõlad	21 445	21 445	0	0	16
Muud võlad	7 419	7 419	0	0	
Intressivõlad	5 868	5 868	0	0	
Dividendivõlad	1 551	1 551	0	0	
Saadud ettemaksud	42 332	42 332	0	0	
Tuletisinstrumendid	219 413	219 413	0	0	17
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>389 583</b>	<b>389 583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	126 807	126 807	0	0	
Maksuvõlad	24 799	24 799	0	0	16
Muud võlad	23 631	23 631	0	0	
Intressivõlad	18 686	18 686	0	0	
Dividendivõlad	1 551	1 551	0	0	
Muud viitvõlad	3 394	3 394	0	0	
Saadud ettemaksud	35 836	35 836	0	0	
Tuletisinstrumendid	370 588	370 588	0	0	17
Võlg aktsionäridele	296 292	296 292	0	0	18
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>877 953</b>	<b>877 953</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Lisa 16 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	21 445	24 799
<b>Kokku maksude ettemaksud ja maksuvõlad</b>	<b>21 445</b>	<b>24 799</b>

## Lisa 17 Tuletisinstrumendid (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Swap-lepingud (lisa 15)	219 413	370 588
<b>Tuletisinstrumendid kokku</b>	<b>219 413</b>	<b>370 588</b>

Intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingud (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kasum (-kahjum) tuletisinstrumendi ümberhindlusest õiglasele väärtusele on kajastatud finantstuluna/-kuluna (lisa 8). Intressivahetuslepingute tähtajad on 2017. aastani. Seisuga 31.12.2013.a on nominaalsumma 2 100 000 eurot (31.12.2012: 6 810 376 eurot) ning õiglase väärtus 31.12.2013.a seisuga on negatiivne 219 413 eurot (31.12.2012: 370 588 eurot).

## Lisa 18 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	1 481 523	1 481 523
Aktsiate arv (tk)	2 962 920	2 962 920

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb 2 962 919 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,50 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 aktsiakapitali muuta ilma põhikirja muutmata.

2013. aastal maksti välja dividende 197 499 EUR

2013. aastal omandati omaaktsiaid 129 083 tk, mille hind kujunes vähempakkumise käigus. See moodustas aktsiakapitalist 16,9%. Aktsiate eest tasuti 250 000 eurot. Omaaktsiad osteti tagasi, kuna Balti Kinnisvaraportfell AS likviidsus võimaldas seda teha ning nende kasutamine otsustatakse 2014. aastal.

2012. aastal vähendati aktsiakapitali 296 292 EUR võrra. Seisuga 31.12.2012 on aktsiakapitali vähendamine kajastatud kohustusena aktsionäride eest (lisa 15) ning väljamaksed sooritati 2013. aasta alguses.

## Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

Balti Kinnisvaraportfell AS-l 2013. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatare ja nõukogu liikmetele.

## Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	197 499	52 500	0	0
<b>Kokku</b>	197 499	52 500	0	0

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a moodustas 2 918 551 eurot (31.12.2012: 2 164 448 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedagi kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 612 896 eurot (31.12.2012: 454 534 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 2 305 655 eurot (31.12.2012: 1 709 914 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev

tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.a.

## Lisa 21 Seotud osapooled (eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2013	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	203 224
2012	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 070

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

Juhatuse liikmele 2012. ja 2013. aastal tasu ei makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2014

**Balti Kinnisvaraportfell AS (registrikood: 10830872) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	27.02.2014

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Balti Kinnisvaraportfell AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Balti Kinnisvaraportfell AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

## Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunde selle kohta, 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 vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Balti Kinnisvaraportfell AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeauditori number 542

27. veebruar 2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Kinnisvaraportfell AS (registrikood: 10830872) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	27.02.2014
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	27.02.2014

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2013</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 966 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	951 602
<b>Kokku</b>	<b>2 918 551</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 918 551
<b>Kokku</b>	<b>2 918 551</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2034007	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	bkp@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee