

# Majandusaasta aruanne 2009

## Balti Kinnisvaraportfell AS

Käesolev Balti Kinnisvaraportfell AS majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ning on kõikide finantsnäitajate osas kooskõlas Balti Kinnisvaraportfell AS auditeeritud majandusaasta aruandega, mis on esitatud läbi E-Äriregistri. Käesolev aruanne erineb auditeeritud raamatupidamise aastaaruandest esitusviisi poolest ning on koostatud aruande selgema loetavuse ja kasutusmugavuse eesmärgil.

### Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	2	8	<i>Finantstulud ja-kulud</i> .....	13
<b>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	3	9	<i>Raha ja raha ekvivalendid</i> .....	13
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....	3	10	<i>Nõuded</i> .....	14
KASUMIARUANNE.....	4	11	<i>Kinnisvarainvesteeringud</i> .....	14
BILANSS .....	5	12	<i>Materiaalne põhivara</i> .....	15
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6	13	<i>Laenukohustused</i> .....	15
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	7	14	<i>Tuletisinstrumendid</i> .....	16
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	8	15	<i>Lühiajalised võlad</i> .....	16
1 <i>Üldine informatsioon</i> .....	8	16	<i>Omakapital</i> .....	17
2 <i>Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsipidest</i> .....	8	17	<i>Tehingud seotud osapooltega</i> .....	17
3 <i>Müügitulu</i> .....	12		<i>Kahjumi katmise ettepanek</i> .....	18
4 <i>Müüdud teenuste kulud</i> .....	12		<b>JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009.</b>	
5 <i>Turustuskulud</i> .....	12		<b>AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE</b> .....	19
6 <i>Üldhalduskulud</i> .....	12		<b>TEGEVUSALADE LOETELU</b> .....	20
7 <i>Muud äritulud ja muud ärikulud</i> .....	13			

## TEGEVUSARUANNE

Arvestades Eesti ettevõtete majanduslikku olukorda, saame 2009. aasta lugeda Balti Kinnisvaraportfelli jaoks õnnestunuks. Kuigi 2009. aasta müügitulu vähenes 7% võrrelduna 2008. aastaga on see eeskujulik tulemus, kuna keskmised rendimäärad on turul langenud 20 – 40%. Eesti tänases majandusolukorras on ettevõtete tekkepõhisest kasumist olulisem rahavoogude juhtimine, mis oli möödunud majandusaastal (ja on ka seda 2010. aastal) Balti Kinnisvaraportfelli juhtkonna põhifookus.

Müügitulu hea tulemuse üks olulisemaid tegureid on madal vakantsus. Aasta lõpu seisuga on Balti Kinnisvaraportfelli vakantsus 4,9 %. (2008 aastal 7,2 %). Ärihoonete keskmine vakantsuse määr on Eestis 20 – 30%, mis tõestab Balti Kinnisvaraportfelli head tulemust.

Hoolimata heast rahavoolisest tulemusest on Balti Kinnisvaraportfell teinud aasta jooksul kinnisvarainvesteeringute allahindlusi kokku 42 miljoni krooni ulatuses, mis on 2008. aastaga võrreldes samas suurusjärgus. Tänu kinnisvarainvesteeringute allahindlustele, mis on tingitud vähenenud rahavoost ning suurenenud diskontomääradest, oli Balti Kinnisvaraportfelli kahjum 2009. aastal -23,6 miljonit krooni. Kui arvestada puhaskasumit ilma mitterahaliste muutusteta, siis 2009. aasta kasum oleks 20,1 miljonit krooni (2008. aastal 13,2 miljonit krooni).

Möödunud aasta üks positiivsemaid sündmusi oli Kadrinas asuva endise Kommest Auto logistikakeskuse müük. Aasta lõpu seisuga ei ole portfellis ühtegi finantsvõimendusega tühja hoonet või maatükki.

Olulisemad näitajad:

	2009	2008
EEK tuhandetes		
Müügitulu	37 841	40 793
Ärikasum	-8 294	-668
s.h kinnisvara investeeringute ümberhindlused	-42 040	-41 335
Finantstulud ja -kulud	-15 352	-25 593
s.h intressimäära tuletislepingute õiglase väärtuse muutused	-1 729	-6 417
<b>Puhaskasum</b>	<b>-23 646</b>	<b>-26 261</b>
Varad kokku	424 854	471 268
Omakapitali osakaal varadest	27%	29%
Puhasväärtus aktsia kohta	38,88	46,86

Aksia puhasväärtuse vähenemine võrreldes 2009. aasta lõpuga tulenes olulises osas kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse vähenemisest.

Balti Kinnisvaraportfell AS põhieesmärgiks 2010. aastal on olemasolevate üüritulu tootvate kinnistute efektiivne majandamine ja arendamine.

Balti Kinnisvaraportfell AS-l töötajaid ei ole ning juhatuse liikmetele 2009. aastal tasusid ei makstud.

Urmas Lind  
juhatuse liige

märts 2010. a

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

---

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud Balti Kinnisvaraportfell AS raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Balti Kinnisvaraportfell AS finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Balti Kinnisvaraportfell AS on jätkuvalt tegutsev.

---

Urmas Lind  
juhatuse liige

. märts 2010

**KASUMIARUANNE**

	Lisad	2009	2008
EEK			
Müügitulu	3	37 840 543	40 793 060
Müüdnud teenuste kulu	4	-2 074 443	-2 740 812
<b>Brutokasum</b>		<b>35 766 100</b>	<b>38 052 248</b>
Turustuskulud	5	-52 895	-66 768
Üldhalduskulud	6	-1 453 708	2 690 339
Muud äritulud	7	3 199 797	0
Muud ärikulud	7	-45 753 157	-41 344 318
<b>Ärikahjum</b>		<b>-8 293 863</b>	<b>-668 499</b>
Finantstulud ja -kulud	8	-15 351 975	-25 592 911
<b>Aruandeaasta puhaskahjum</b>		<b>-23 645 838</b>	<b>-26 261 410</b>

**BILANSS**

	Lisad	31.12.2009	31.12.2008
EEK			
<b>VARAD</b>			
<i><b>Käibevara</b></i>			
Raha ja raha ekvivalendid	9	10 784 017	7 561 643
Nõuded	10	3 001 358	3 251 318
Ettemakstud kulud		16 188	17 325
<b>Käibevara kokku</b>		<b>13 801 563</b>	<b>10 830 286</b>
<i><b>Põhivara</b></i>			
Kinnisvarainvesteeringud	11	406 028 058	455 617 620
Materiaalne põhivara	12	5 024 353	4 820 353
<b>Põhivara kokku</b>		<b>411 052 411</b>	<b>460 437 973</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>424 853 974</b>	<b>471 268 259</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<i><b>Lühiajalised kohustused</b></i>			
Laenukohustused	13	15 493 583	12 796 361
Tuletisinstrumendid	14	8 146 073	6 417 031
Võlad	15	2 658 298	3 497 171
Ettemaksed		434 237	738 374
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>26 732 191</b>	<b>23 448 937</b>
<i><b>Pikaajalised kohustused</b></i>			
Laenukohustused	13	282 917 139	306 806 601
Edukustasu kohustus	6	0	2 162 239
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>282 917 139</b>	<b>308 968 840</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>309 649 330</b>	<b>332 417 777</b>
<b>Omakapital</b>			
Aksiikapital		29 630 190	29 630 190
Ülekurss		68 715 007	68 715 007
Kohustuslik reservkapital		2 883 348	2 883 348
Jaotamata kasum	16	13 976 099	37 621 937
<b>Omakapital kokku</b>		<b>115 204 644</b>	<b>138 850 482</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>424 853 974</b>	<b>471 268 259</b>

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2009	2008
EEK			
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum		-8 293 863	-668 499
Korrigeerimised kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusega	11	42 040 327	41 335 417
Korrigeerimine edukustasu muutusega	6	-2 162 239	-8 267 084
Korrigeerimine põhivara kulumi ja väärtuse langusega	12	24 279	34 121
Korrigeerimine põhivara müügi kasumi või kahjumiga		522 401	0
<b>Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>32 130 905</b>	<b>32 433 955</b>
Äritegevusega seotud nõuete muutus		253 599	7 375 862
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		695 895	1 194 526
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>		<b>33 080 399</b>	<b>41 004 343</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetus	12	-228 279	-22 718 550
Kinnisvarainvesteeringute soetus	11	-340 527	-70 695 359
Kinnisvarainvesteeringute müük	11	7 367 361	0
Saadud intressid		376 660	370 549
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>7 175 215</b>	<b>-93 043 359</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		0	81 510 465
Laenude ja tagasimaksud		-21 192 240	-32 009 786
Makstud intressid		-15 815 013	-18 669 245
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-37 007 253</b>	<b>30 831 434</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>3 248 361</b>	<b>-21 207 582</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>7 561 643</b>	<b>28 814 858</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 248 361	-21 207 582
Valuutakursi muutuse mõju rahale ja raha ekvivalentidele		-25 987	-45 633
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>10 784 017</b>	<b>7 561 643</b>

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	<b>Kokku</b>
EEK					
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>29 630 190</b>	<b>68 715 007</b>	<b>1 877 454</b>	<b>64 889 241</b>	<b>165 111 892</b>
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-26 261 410	<b>-26 261 410</b>
Muutused reservides	0	0	1 005 894	-1 005 894	<b>0</b>
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>29 630 190</b>	<b>68 715 007</b>	<b>2 883 348</b>	<b>37 621 937</b>	<b>138 850 482</b>
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-23 645 838	-23 645 838
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>29 630 190</b>	<b>68 715 007</b>	<b>2 883 348</b>	<b>13 976 099</b>	<b>115 204 644</b>

Omakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisis 16.

## LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### 1 Üldine informatsioon

---

Balti Kinnisvarareport AS (edaspidi ka „ettevõtte“) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtusel 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 Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

### 2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsiipidest

---

#### Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtusel. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

#### Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

#### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

#### Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärasel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

#### Õiglasel väärtusel kajastatav finantsvara

Õiglasel väärtusel kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasel väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulud. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite puhul leitakse õiglane



väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

#### Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtjani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtjani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

#### Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulusemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

#### **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 kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatakse arendatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid 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 õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (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;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m<sup>2</sup> hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide

puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas;

- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui ettevõtte on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhatause poolt).

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 õiglase 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 põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 20 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, 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 akumulereitud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsioonimäärad muu materiaalse põhivara puhul on 20-30%.

## 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 Ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Seisuga 31.12.2009 oli Balti Kinnisvarareport AS intressimäära *swappide* õiglase väärtus negatiivne summas 8 146 073 krooni (31.12.2008: 6 417 031 krooni), mis kajastati lühiajaliste kohustuste koosseisus tuletisinstrumentide real.

### Finantskohustused

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

### Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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

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

### Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

### Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

### 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.

**3 Müügitulu**

Tegevusalad	2009	2008
EEK		
Üüritulu büroopindadelt	23 827 693	21 031 177
Üüritulu kaubanduspindadelt	11 465 223	19 458 823
Üüritulu laopindadelt	2 480 032	219 387
Muu müügitulu	67 595	83 673
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>37 840 543</b>	<b>40 793 060</b>

Balti Kinnisvaraportfell AS kogu müügitulu on saadud Eestis.

**4 Müüdüd teenuste kulud**

	2009	2008
EEK		
Üüripindade remont ja hooldus	-1 611 394	-2 410 932
Hoonestusõigus, maamaks, varakindlustus	-463 049	-329 880
<b>Müüdüd teenuste kulu kokku</b>	<b>-2 074 443</b>	<b>-2 740 812</b>

**5 Turustuskulud**

Turustuskulud	2009	2008
EEK		
Üüripindade vahendustasud	-52 895	-55 466
Reklaam	0	-11 302
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-52 895</b>	<b>-66 768</b>

**6 Üldhalduskulud**

Üldhalduskulud	2009	2008
EEK		
Valitsemisteenus	-3 526 269	-3 614 097
Õigusabi, konsultatsioonid	-517 640	-767 617
Büroo tegevuskulud	-6 453	-10 390
Edukustasu kohustuse muutus <sup>1</sup>	2 162 239	8 267 084
Põhivara amortisatsioon	-24 279	-34 121
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	658 053	-1 102 703
Muud üldhalduskulud	-199 359	-47 817
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 453 708</b>	<b>2 690 339</b>

<sup>1</sup> Vastavalt lepingule on varavalitsejal õigus saada edukustasu vastavalt kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvule. 2009. aastal on vähendatud edukustasu kohustust 2 162 239 krooni võrra (2009: 8 267 084 krooni võrra). Edukustasu kohustus bilansis seisuga 31.12.2009 on null krooni (31.12.2008: 2 162 239 krooni).

**7 Muud äritulud ja muud ärikulud**

<b>Muud äritulud</b>	<b>2009</b>	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	3 071 578	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	117 361	0
Muud tulud	10 858	0
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>3 199 797</b>	<b>0</b>
<b>Muud ärikulud</b>	<b>2009</b>	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-45 111 905	-41 335 417
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-639 762	0
Viivised ja trahvid	0	-5 151
Muud kulud	-1 490	-3 750
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-45 753 157</b>	<b>-41 344 318</b>

**8 Finantstulud ja-kulud**

	<b>2009</b>	2008
EEK		
Intressitulud	379 162	279 021
Intressikulud, s.h	-15 705 150	-25 826 205
<i>Intressikulu laenudelt</i>	<i>-13 976 109</i>	<i>-18 878 231</i>
<i>Intressi swap-lepingute õiglase väärtuse muutus (lisa 14)</i>	<i>-1 729 041</i>	<i>-6 947 974</i>
Kahjum valuutakursi muutusest	-25 987	-45 727
<b>Finantstulud kokku</b>	<b>-15 351 975</b>	<b>-25 592 911</b>

**9 Raha ja raha ekvivalendid**

	<b>31.12.2009</b>	31.12.2008
Sularaha ja nõudmiseni hoised	1 284 017	7 561 643
Tähtajalised hoised	9 500 000	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>10 784 017</b>	<b>7 561 643</b>

Tähtajalised hoised seisuga 31.12.2009 on sõlmitud intressimääradega 2% ja 4,7% aastas.

**10 Nõuded**

	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	3 081 839	4 220 150
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-85 159	-1 183 105
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>2 996 680</b>	<b>3 037 045</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Muud lühiajalised nõuded	0	212 097
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>0</b>	<b>212 097</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Intressid	4 678	2 176
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>4 678</b>	<b>2 176</b>
<b>Nõuded kokku</b>	<b>3 001 358</b>	<b>3 251 318</b>

**11 Kinnisvarainvesteeringud**

Saldo seisuga 31.12.2007		403 248 745
EEK		
Soetused		68 783 476
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast		24 920 816
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)		-41 335 417
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>		<b>455 617 620</b>
Soetused		340 527
Müügid		-7 889 762
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)		-42 040 327
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>		<b>406 028 058</b>

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	37 772 949	40 709 387
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-2 074 443	-2 681 731
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	7 367 361	0

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- Üüritulu kasv aastas: 2-5%
- Kulude kasv aastas: 2-5%
- Väljarenditavate pindade vakantsus: 0-15%
- Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 8-12%

**12** *Materiaalne põhivara*

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK			
<i>Soetusmaksumus 31.12.2007</i>	0	7 031 916	7 031 916
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2007</i>	0	0	0
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>0</b>	<b>7 031 916</b>	<b>7 031 916</b>
Ostud	24 793	22 693 757	22 718 550
Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 6)	-9 297	0	-9 297
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 11)	0	-24 920 816	-24 920 816
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>15 496</b>	<b>4 804 857</b>	<b>4 820 353</b>
<i>Soetusmaksumus 31.12.2008</i>	24 793	4 804 857	4 829 650
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2008</i>	-9 297	0	-9 297
Ostud	42 779	185 500	228 279
Aruandeaasta amortisatsioon (lisa 6)	-24 279	0	-24 279
<b>Jääkväärtus 31.12.2009</b>	<b>33 996</b>	<b>4 990 357</b>	<b>5 024 353</b>
<i>Soetusmaksumus 31.12.2009</i>	67 572	4 990 357	5 057 929
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2009</i>	-33 576	0	-33 576

**13** *Laenukohustused*

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	15 493 583	12 796 361
<i>Pangalaenud</i>	15 493 583	12 796 361
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>	<b>15 493 583</b>	<b>12 796 361</b>
Pikaajalised laenukohustused	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>	<b>298 410 722</b>	<b>319 602 962</b>
sh. kohustuste lühiajaline osa	15 493 583	12 796 361
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	282 917 139	306 806 601
<i>Pangalaenud</i>	282 917 139	306 806 601

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
Alla 1 aasta	15 493 583	12 796 361
2-5 aastat	187 325 287	171 140 185
rohkem kui 5 aastat	95 591 852	135 666 416
<b>Pangalaenude tagasimaksed kokku</b>	<b>298 410 722</b>	<b>319 602 962</b>

Kõikide olemasolevate laenukohustuste baasvaluutaks on Euro ning laenud on tagatud ettevõttele kuuluvate kinnistutega.

Laenulepingute kohaselt on intresside muutuvaks osaks nii ühe kui 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 tagasimaksete tähtajad jäävad vahemikku 2011-2026. a.

#### 14 Tuletisinstrumendid

Seisuga 31.12.2009 oli Balti Kinnisvaraportfell AS-l intressimäära vahetustehinguid pikaajaliste laenude intressimäära fikseerimiseks summale nominaalväärtuses 120 011 863 krooni.

Seisuga 31.12.2009 oli EFTEN Kinnisvarafond AS-l neli tuletistehingut intressimäära riski maandamiseks, kusjuures ühe tuletistehingu lõpptähtaeg on 2010. aastal, kahel 2013. aastal ning ühel 2017. aastal. Baasintressiks on kolme tehingu puhul ühe kuu EURIBOR ning ühe tehingu korral 6 kuu EURIBOR.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on SEB Eesti Ühispanka ning Nordea Panga noteeringud, mis seisuga 31.12.2009 olid kokku miinus 8 143 073 krooni (31.12.2008: miinus 6 417 031 krooni).

Intressi vahetuslepingute õiglasele väärtusele hindamisest sai Balti Kinnisvaraportfell AS 2009. aastal kahjumit 1 729 041 krooni (2008: 6 947 974 krooni).

#### 15 Lühiajalised võlad

Lühiajalised võlad	31.12.2009	31.12.2008
EEK		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>1 461 849</b>	<b>2 381 094</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	819 267	442 321
Muud maksuvõlad	0	1 201
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>819 267</b>	<b>443 522</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Intressivõlad	351 269	461 132
Muud viitvõlad	25 913	211 423
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>377 182</b>	<b>672 555</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>2 658 298</b>	<b>3 497 171</b>



**16 Omakapital****Aktiikapital**

Balti Kinnisvaraportfell AS aktiikapital jaguneb 2 962 919 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni ning üheks eelisaktsiaks nimiväärtusega 1 000 krooni. Põhikirja kohaselt on ettevõtte miinimumaktsiikapitaliks 18 774 580 krooni ja maksimumaktsiikapitaliks 75 098 160 krooni, mille piires võib ettevõtte aktsiikapitali muuta põhikirja muutmata.

**Tingimuslikud kohustused**

Dividendide tulumaks	2009	2008
EEK		
Ettevõtte jaotamata kasum 31.detsember	13 976 099	37 621 937
Potentsiaalne tulumaksukohustus	2 934 981	7 900 607
Dividendidena on võimalik välja maksta	11 041 118	29 721 330

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009 ning 31.12.2008

**17 Tehingud seotud osapooltega**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas 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 olulise mõju all olevaid ettevõtteid. 2009. aastal osteti kontrollorgani liikmega seotud ettevõttelt EFTEN Capital AS-lt varavalitsemise-, raamatupidamise- ja juriidilist teenust 3 834 119 krooni eest.

2008. aastal osteti kontrollorgani liikmega seotud ettevõttelt Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-lt kinnisvara haldus- ja hooldusteenust 1 371 074 krooni eest ja müüdi talle teenust 3 000 krooni eest ning East Capital Real Estate AS-lt varavalitsemise-, raamatupidamise- ja juriidilist teenust 4 444 572 krooni eest.

Seisuga 31.12.2009 oli Balti Kinnisvaraportfell AS-l kohustusi EFTEN Capital AS ees 339 666 krooni. Seisuga 31.12.2008 oli ettevõttel kohustusi East Capital Real Estate AS ees 388 573 krooni.

Ettevõtte juhatuse ega nõukogu liikmetele 2009. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Ettevõttel ei olnud 2009. aastal ega 2008. aastal töötajaid.

***Kahjumi katmise ettepanek***

---

Juhatus teeb Balti Kinnisvaraportfell AS üldkoosolekule ettepaneku kanda 2009. aasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka.

---

Urmas Lind  
Juhatuses liige

.märts 2010. a

**JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Käesolevaga kinnitame AS-i Balti Kinnisvaraportfell 2009. a ettevõtte majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:

\_\_\_\_\_  
Viljar Arakas  
Nõukogu esimees

\_\_\_\_\_  
(kuupäev)

\_\_\_\_\_  
Sander Rebane  
Nõukogu liige

\_\_\_\_\_  
(kuupäev)

\_\_\_\_\_  
Tõnu Uustalu  
Nõukogu liige

\_\_\_\_\_  
(kuupäev)

\_\_\_\_\_  
Tõnis Rätsep  
Nõukogu liige

\_\_\_\_\_  
(kuupäev)

\_\_\_\_\_  
Urmas Lind  
Juhatus liige

\_\_\_\_\_  
(kuupäev)

**TEGEVUSALADE LOETELU**

<b>Tegevusala</b>	<b>2009</b>
E EK	
Kinnisvara üüritulu (EMTAK kood 68201)	37 772 949
Muu müügitulu	67 594
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes kokku</b>	<b>37 840 543</b>