

12.06.2008

Mariis Adamson

## AKON Varahaldus OÜ

### 2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                                                |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress:                           | Hälli põik 6, 13521 Tallinn                                                                                                                                                         |
| Äriregistri kood:                              | 10805516                                                                                                                                                                            |
| Telefon:                                       | +372 504 9659                                                                                                                                                                       |
| E-post:                                        | <u>akokin@hotmail.ee</u>                                                                                                                                                            |
| Aruandeaasta algus<br>ja lõpp:                 | 01.01.2008-31.12.2008                                                                                                                                                               |
| Majandusaasta aruandele<br>lisatud dokumendid: | <ul style="list-style-type: none"><li>• osanike nimekiri</li><li>• müügitulu tegevusalade lõikes vastavalt<br/>eesti majanduse tegevusalade<br/>klassifikaatorile (EMTAK)</li></ul> |

**SISUKORD**

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                                                                     | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....                                                       | 4  |
| JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....                                   | 4  |
| BILANSS.....                                                                            | 5  |
| KASUMIARUANNE (skeem 1).....                                                            | 6  |
| RAHAVOOGUDE ARUANNE.....                                                                | 7  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....                                                       | 8  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....                                                 | 9  |
| LISA 1    RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD<br>ARVESTUSPÕHIMÕTTED..... | 9  |
| LISA 2    RAHA.....                                                                     | 12 |
| LISA 3    LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD.....                                       | 12 |
| LISA 4    NÕUDED JA ETTEMAKSED.....                                                     | 12 |
| LISA 5    MAKSUD.....                                                                   | 12 |
| LISA 6    VARUD.....                                                                    | 13 |
| LISA 7    SIDUSETTEVÕTTED.....                                                          | 13 |
| LISA 8    MATERIAALNE PÕHIVARA.....                                                     | 14 |
| LISA 9    LAENUKOHUSTUSED.....                                                          | 15 |
| LISA 10   VÕLAD.....                                                                    | 15 |
| LISA 11   MUUD VÕLAD.....                                                               | 16 |
| LISA 12   OMAKAPITAL.....                                                               | 16 |
| LISA 13   MÜÜGITULU.....                                                                | 17 |
| LISA 14   MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD.....                                              | 17 |
| LISA 15   TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....                                              | 17 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....                                           | 18 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....                                 | 19 |

**TEGEVUSARUANNE**

AKON Varahaldus OÜ on asutatud 2001. aasta mais. Osaühing AKON Varahaldus tegeleb kinnisvara ostu- müügiga. Ettevõtte ostab maad edasimüümise eesmärgil. Teisteks põhilisteks tegevusaladeks on investeringud väärtpaberitesse, fondidesse ja aktsiatesse kasumi saamise eesmärgil. 2007. aastal ei toimunud muutusi ettevõtte tegevusalades.

2008 aasta jooksul nagu ka eelmisel perioodil ettevõtte põhitegevus oli suunatud finantseerimisele erinevatesse kinnisvara projektidesse ühelt poolt ja teiselt poolt investeerimistegevusele finantsturgudel.

Järgmisel majandusaastal ei plaani AKON Varahaldus OÜ teha suuri muudatusi investeerimisstrateegiates. Jätkatakse investeerimist indeksaktsiatesse, üksikutesse väljavallitud aktsiatesse ning fondidesse.

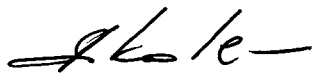
2007. aastal asutas AKON Varahaldus OÜ sidusettevõtte Eurotel Building OÜ, mis on registreeritud Eestis, omandades 41,75%-lise osaluse makstes selle eest rahas 16 700 krooni. Investeering sidusettevõttesse kajastatakse kapitali osaluse meetodil. 2006 aastal sidusettevõttele antud laen summas 8 612 500 krooni, mis on osaliselt tagastatud 2007 ja 2008 aastatel. Sidusettevõtte põhitegevuseks on enda kinnisvara üürileandmine. 2008.a registreeriti uueks sidusettevõtte ärinimeks Tähesaju City OÜ.

Samuti ei ole AKON Varahaldus OÜ väljastanud garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Seisuga 31.12.2008 on AKON Varahaldus OÜ bilansimaht 24 788 506 (31.12.2007: 24 039 729) krooni. Müügitulu 2008. aastal on 3 060 974 (2007: 0) krooni.

Ettevõttes töötas üks töötaja, kellele arvestati töötasu 27 000 krooni. Juhatuse liikmele arvestati juhatuse liikme tasu 72 000 krooni.

Tallinnas, " 12 ". juuni 2009



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE****JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud osaühing AKON Varahaldus OÜ 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AKON Varahaldus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

" 12 ". juuni 2009

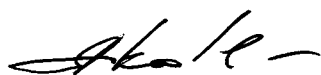


Juhatuses liige  
Aleksandr Kokin

**BILANSS**

(kroonides)

|                                       |                |                   | <i>korrigeeritud</i> |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|----------------------|
|                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b>    |
| <b>VARAD</b>                          |                |                   |                      |
| <b>Käibevara</b>                      |                |                   |                      |
| Raha                                  | 2              | 356 735           | 997 959              |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud    | 3              | 5 189 094         | 9 445 758            |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 4              | 5 967 307         | 7 781 383            |
| Varud                                 | 6              | 4 442 277         | 0                    |
| <b>Käibevara kokku</b>                |                | <b>15 955 413</b> | <b>18 225 100</b>    |
| <b>Põhivara</b>                       |                |                   |                      |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud    | 7              | 8 683 896         | 5 330 402            |
| Materiaalne põhivara                  | 8              | 149 197           | 484 227              |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |                | <b>8 833 093</b>  | <b>5 814 629</b>     |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |                | <b>24 788 506</b> | <b>24 039 729</b>    |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                |                   |                      |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                |                   |                      |
| Laenukohustused                       | 9              | 3 000 001         | 2 999 993            |
| Võlad ja ettemaksed                   | 10             | 2 354 138         | 1 334 169            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>5 354 139</b>  | <b>4 334 162</b>     |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |                | <b>5 354 139</b>  | <b>4 334 162</b>     |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                |                   |                      |
| Muud võlad                            | 11             | 3 500 000         | 3 500 000            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>3 500 000</b>  | <b>3 500 000</b>     |
| <b>Omakapital</b>                     |                |                   |                      |
| Osakapital                            |                | 40 000            | 40 000               |
| Kohustuslik reservkapital             |                | 4 000             | 4 000                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |                | 14 261 567        | 10 471 028           |
| Aruandeaasta kasum                    |                | 1 628 800         | 5 690 539            |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               | 12             | <b>15 934 367</b> | <b>16 205 567</b>    |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |                | <b>24 788 506</b> | <b>24 039 729</b>    |

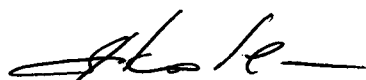


Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

**KASUMIARUANNE (skeem 1)**

(kroonides)

|                                           | Lisa nr | <i>korigeeritud</i> |                         |
|-------------------------------------------|---------|---------------------|-------------------------|
|                                           |         | 2008                | 2007                    |
| <b>Äritulu</b>                            |         |                     |                         |
| Müügitulu                                 | 13      | 3 060 974           | 0                       |
| <b>Äritulu kokku</b>                      |         | <b>3 060 974</b>    | <b>0</b>                |
| <b>Ärikulu</b>                            |         |                     |                         |
| Mitmesugused tegevuskulud                 |         | 386 497             | 373 854                 |
| Tööjõu kulud                              |         |                     |                         |
| Palgakulu                                 |         | 108 452             | 104 998                 |
| Sotsiaalmaks                              |         | 38 309              | 35 047                  |
| Tööjõu kulud kokku                        |         | 146 761             | 140 045                 |
| Põhivara kulum                            | 8       | 351 132             | 351 132                 |
| <b>Ärikulu kokku</b>                      |         | <b>884 390</b>      | <b>865 031</b>          |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                 |         | <b>2 176 584</b>    | <b>-865 031</b>         |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>             |         |                     |                         |
| Kasum investeeringutest sidusettevõttesse | 7       | 3 353 494           | <u>5 313 702</u>        |
| Intressikulud                             |         | -395 085            | -337 579                |
| Kasum valuutakursi muutustest             |         | -1 656              | 117 693                 |
| Muud finantstulud ja -kulud               | 14      | -2 999 474          | 1 660 301               |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>       |         | <b>-42 721</b>      | <b>6 754 117</b>        |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>        |         | <b>2 133 863</b>    | <b><u>5 889 086</u></b> |
| <b>Tulumaks</b>                           | 12      | -505 063            | -198 547                |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>            |         | <b>1 628 800</b>    | <b><u>5 690 539</u></b> |



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

|                                                   | Lisa nr | 2008              | 2007              |
|---------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |         |                   |                   |
| Ärikasum (-kahjum)                                |         | 2 176 584         | -865 031          |
| <u>Korrigeerimised:</u>                           |         |                   |                   |
| Põhivara kulum                                    | 8       | 351 132           | 351 132           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus |         | 147 659           | 44 460            |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            |         | 699 987           | -2 306 030        |
| Varude muutus                                     |         | -4 442 277        | 0                 |
| Makstud intressid                                 |         | -395 085          | -337 579          |
| Valuutavahetusest tekkinud kahjum                 |         | -1 656            | -6 668            |
| Makstud ettevõtte tulumaks                        | 12      | -505 063          | -198 547          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               |         | <b>-1 968 719</b> | <b>-3 318 263</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |         |                   |                   |
| Põhivara soetus                                   | 8       | -16 102           | 0                 |
| Muude finantsinvesteeringute soetus               | 3       | -1 536 823        | -1 655 732        |
| Muude finantsinvesteeringute müük                 | 3       | 2 754 434         | 2 867 205         |
| Antud laenude tagasimaksed                        |         | 2 000 000         | 1 312 500         |
| Saadud intressid                                  | 14      | 12 462            | 427 858           |
| Saadud dividendid                                 | 14      | 13 516            | 4 444             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     |         | <b>3 227 487</b>  | <b>2 956 275</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |         |                   |                   |
| Saadud laenud                                     | 9       | 3 000 001         | 13 999 993        |
| Saadud laenude tagasimaksed                       | 9       | -2 999 993        | -12 000 000       |
| Makstud dividendid                                | 12      | -1 900 000        | -700 000          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    |         | <b>-1 899 992</b> | <b>1 299 993</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                             |         | <b>-641 224</b>   | <b>938 005</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> |         | <b>997 959</b>    | <b>59 954</b>     |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                 |         | -641 224          | 938 005           |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>   | 2       | <b>356 735</b>    | <b>997 959</b>    |



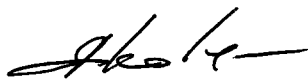
Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

|                                 | Osakapital    | Kohustuslik<br>reservkapital | <i>korrigeeritud</i><br>Jaotamata<br>kasum | <i>korrigeeritud</i><br>Kokku |
|---------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| 2006.a. puhaskasum              | 0             | 0                            | 2 867 346                                  | <b>2 867 346</b>              |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>11 171 028</b>                          | <b>2 867 346</b>              |
| Makstud dividendid              | 0             | 0                            | -700 000                                   | <b>-700 000</b>               |
| 2007.a. puhaskasum              | 0             | 0                            | 5 690 539                                  | <b>5 690 539</b>              |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>16 161 567</b>                          | <b>16 205 567</b>             |
| Makstud dividendid              | 0             | 0                            | -1 900 000                                 | <b>-1 900 000</b>             |
| Aruandeaasta puhaskasum         | 0             | 0                            | 1 628 800                                  | <b>1 628 800</b>              |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>15 890 367</b>                          | <b>15 934 367</b>             |

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 12.



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD  
ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AKON Varahaldus OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

**Aastaaruande korrigeerimised seisuga 31.12.2007**

Alates 2007. aastast ettevõttel on osalus sidusettevõtetes, mis oli kajastamata. Juhatuse hinnangul pikajalise investeeringu mittekajastamine oluliselt mõjutab ettevõtte finantsseisundit. Seoses ülalmainitud on seisuga 31.12.2007 korrigeeritud bilansi ja jaotamata kasumi saldot alljärgnevalt:

|                                           | korrigeeritud<br>31.12.2007 | enne<br>31.12.2007 | muutus    |
|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------|
| <b>BILANS</b>                             |                             |                    |           |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud        | 5 330 402                   | 0                  | 5 330 402 |
| VARAD KOKKU                               | 24 039 729                  | 18 709 327         | 5 330 402 |
| <br>                                      |                             |                    |           |
| Võlad ja ettemaksed                       | 1 334 169                   | 1 317 469          | 16 700    |
| Aruandeaasta puhaskasum                   | 5 690 539                   | 376 837            | 5 313 702 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU            | 24 039 729                  | 18 709 327         | 5 330 402 |
| <br><b>KASUMIARUANNE</b>                  |                             |                    |           |
| Kasum investeeringutest sidusettevõttesse | 5 313 702                   | 0                  | 5 313 702 |
| Aruandeaasta puhaskasum                   | 5 690 539                   | 376 837            | 5 313 702 |

**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

**Lühiajalised finantsinvesteeringud**

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtipaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.). Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

**Muud nõuded**

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

**Materiaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 25-33%
- Muu inventar ja IT seadmed 33%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

**Sidusettevõtted**

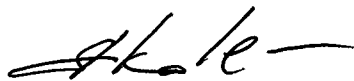
Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Kontsernile kuuluv osa sidusettevõtte majandustulemusest kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kui sidusettevõttel on olnud tehinguid, mille mõju kajastatakse otse omakapitalis, siis kajastab kontsern oma osa nendest tehingutest samuti otse omakapitalis.

Juhul, kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Ettevõtte tulumaks**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 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.

**Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused**

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

**Tulude arvestus**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intrassitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Seotud osapooled**

AKON Varahaldus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## LISA 2 RAHA

|                      | 31.12.2008     | 31.12.2007     |
|----------------------|----------------|----------------|
| Pangakontod          | 122 036        | 17 111         |
| Tähtajalised hoiused | 234 699        | 980 848        |
| <b>Raha kokku</b>    | <b>356 735</b> | <b>997 959</b> |

## LISA 3 LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

|                                                               | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Lühiajalised finantsinvesteeringud</b>                     |                  |                  |
| Aksiad ja muud väärtpaberid Swedbank AS                       | 5 189 094        | 9 445 758        |
| <b>Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kokku</b> | <b>5 189 094</b> | <b>9 445 758</b> |
| <b>Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku</b>               | <b>5 189 094</b> | <b>9 445 758</b> |

## LISA 4 NÕUDED JA ETTEMAKSED

|                                             | 31.12.2008       | 31.12.2007           |
|---------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                             |                  | <i>korrigeeritud</i> |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5) | 39 841           | 5 533                |
| Muud nõuded (lisa 15)                       | 5 922 023        | 7 770 083            |
| Ettemaksed teenuste eest                    | 5 443            | 5 767                |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>           | <b>5 967 307</b> | <b>7 781 383</b>     |

## LISA 5 MAKSUD

| Maksuliik                  | 31.12.2008    |              | 31.12.2007   |              |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                            | Ettemaks      | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks         | 0             | 1 063        | 0            | 1 128        |
| Käibemaks                  | 34 308        | 0            | 0            | 1 467        |
| Üksikisiku tulumaks        | 0             | 762          | 0            | 0            |
| Sotsiaalmaks               | 0             | 7 958        | 0            | 7 203        |
| Kohustuslik kogumispension | 0             | 120          | 0            | 0            |
| Töötuskindlustusmaks       | 0             | 28           | 0            | 25           |
| Maamaks                    | 5 533         | 0            | 5 533        | 0            |
| <b>Kokku</b>               | <b>39 841</b> | <b>9 931</b> | <b>5 533</b> | <b>9 823</b> |



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## LISA 6 VARUD

|                                   | 31.12.2008       | 31.12.2007 |
|-----------------------------------|------------------|------------|
| Müügiootel kinnisvarainvesteering | 4 442 277        | 0          |
| <b>Varud kokku</b>                | <b>4 442 277</b> | <b>0</b>   |

## LISA 7 SIDUSETTEVÕTTED

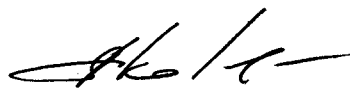
AKON Varahaldus OÜ omas osalused seisuga 31. detsember:

|                                                     | Tähesaju City OÜ                                  | Kokku            |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|
| Asukoht                                             | Eesti                                             |                  |
| Põhitegevusala                                      | Enda või renditud<br>kinnisvara üürile<br>andmine |                  |
| <b>Osaluse % aasta alguses</b>                      | <b>41,75%</b>                                     |                  |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus perioodi alguses</b> | <b>5 330 402</b>                                  | <b>5 330 402</b> |
| Kapitaliosaluse kasum                               | 3 353 494                                         | <b>3 353 494</b> |
| <b>Osaluse % aasta lõpus</b>                        | <b>41,75%</b>                                     |                  |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus perioodi lõpus</b>   | <b>8 683 896</b>                                  | <b>8 683 896</b> |

Ühtegi sidusettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

2006. aastal asutas AKON Varahaldus OÜ sidusettevõtte Eurotel Building OÜ, mis on registreeritud Eestis, omandades 41,75%-lise osaluse makstes selle eest rahas 16 700 krooni. Investeering sidusettevõttesse kajastatakse kapitali osaluse meetodil.

Sidusettevõtte põhitegevuseks on enda ja renditud kinnisvara üürileandmine. 2008.a registreeriti uueks sidusettevõtte ärinimeks Tähesaju City OÜ.



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA

|                                  | Transpordi-<br>vahendid | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku            |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>  |                         |                                |                  |
| <b>Soetusmaksumus</b>            | <b>1 404 521</b>        | <b>43 087</b>                  | <b>1 447 608</b> |
| Akumuleeritud kulum              | -569 162                | -43 087                        | -612 249         |
| <b>Jääkmaksumus</b>              | <b>835 359</b>          | <b>0</b>                       | <b>835 359</b>   |
| <b>2007. a toimunud muutused</b> |                         |                                |                  |
| Mahakantud põhivara              | 0                       | -43 087                        | -43 087          |
| Mahakantud põhivara kulum        | 0                       | 43 087                         | 43 087           |
| Amortisatsioonikulu              | -351 132                | 0                              | -351 132         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>  |                         |                                |                  |
| <b>Soetusmaksumus</b>            | <b>1 404 521</b>        | <b>0</b>                       | <b>1 404 521</b> |
| Akumuleeritud kulum              | -920 294                | 0                              | -920 294         |
| <b>Jääkmaksumus</b>              | <b>484 227</b>          | <b>0</b>                       | <b>484 227</b>   |
| <b>2008. a toimunud muutused</b> |                         |                                |                  |
| Ostud perioodi jooksul           | 0                       | 16 102                         | 16 102           |
| Amortisatsioonikulu              | -351 132                | 0                              | -351 132         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>  |                         |                                |                  |
| <b>Soetusmaksumus</b>            | <b>1 404 521</b>        | <b>16 102</b>                  | <b>1 420 623</b> |
| Akumuleeritud kulum              | -1 271 426              | 0                              | -1 271 426       |
| <b>Jääkmaksumus</b>              | <b>133 095</b>          | <b>16 102</b>                  | <b>149 197</b>   |



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## LISA 9 LAENUKOHUSTUSED

|                                   | Saldo<br>31.12.2008 | Tagasimakse tingimused |                        |                   |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
|                                   |                     | 12 kuu<br>jooksul      | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
| Lühiajaline pangalaen Swedbank AS | 3 000 001           | 3 000 001              | 19.08.2009             | 8,054%            |
| <b>Kokku</b>                      | <b>3 000 001</b>    | <b>3 000 001</b>       |                        |                   |

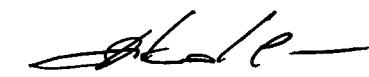
|                                    | Saldo<br>31.12.2007 | Tagasimakse tingimused |                        |                   |
|------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
|                                    |                     | 12 kuu<br>jooksul      | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
| Lühiajaline pangalaen Hansapank AS | 2 999 993           | 2 999 993              |                        |                   |
| Laen I                             | 1 500 000           | 1 500 000              | 19.09.2008             | 6,696%            |
| Laen II                            | 1 499 993           | 1 499 993              | 27.07.2008             | 6,564%            |
| <b>Kokku</b>                       | <b>2 999 993</b>    | <b>2 999 993</b>       |                        |                   |

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides ja eurides.

AKON Varahaldus OÜ poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2008 seisuga 3 000 001 krooni) tagatiseks on panditud pantija omandis olevad väärtpaberikontol asuvad väärtpaberid ja nõudeõiguse arvelduskonto olevate rahaliste vahendite osas. Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2007.

## LISA 10 VÕLAD

|                                            | korregeeritud    |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                            | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
| Võlad tarnijatele                          | 9 665            | 8 653            |
| Võlad töövõtjatele                         | 69 835           | 63 155           |
| Muud võlad                                 | 1 909 848        | 1 094 694        |
| s.h. võlad seotud osapooltele (lisa 15)    | 15 700           | 30 874           |
| muud lühiajalised võlakohustused (lisa 11) | 1 894 148        | 1 063 820        |
| Maksuvõlad (lisa 5)                        | 9 931            | 9 823            |
| Intressivõlad                              | 354 859          | 157 844          |
| s.h. pangalaenu intressid                  | 28 192           | 6 177            |
| muu arvestatud intress                     | 326 667          | 151 667          |
| <b>Võlad kokku</b>                         | <b>2 354 138</b> | <b>1 334 169</b> |



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## LISA 11 MUUD VÕLAD

|                                  | Saldo<br>31.12.2008 | Tagasimakse tähtaeg |                      | Tagasimakse<br>tähtaeg |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
|                                  |                     | 12 kuu<br>jooksul   | 1-5 aasta<br>jooksul |                        |
| Muu saadud laen, intressimäär 5% | 3 500 000           | 0                   | 3 500 000            | 15.02.2010             |
| Muud lühiajalised kohustused     | 1 894 148           | 1 894 148           | 0                    | 2009                   |
| <b>Kokku</b>                     | <b>5 394 148</b>    | <b>1 894 148</b>    | <b>3 500 000</b>     |                        |

|                                  | Saldo<br>31.12.2007 | Tagasimakse tähtaeg |                      | Tagasimakse<br>tähtaeg |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
|                                  |                     | 12 kuu<br>jooksul   | 1-5 aasta<br>jooksul |                        |
| Muu saadud laen, intressimäär 5% | 3 500 000           | 0                   | 3 500 000            | 15.02.2010             |
| Muud lühiajalised kohustused     | 1 063 820           | 1 063 820           | 0                    | 2008                   |
| <b>Kokku</b>                     | <b>4 563 820</b>    | <b>1 063 820</b>    | <b>3 500 000</b>     |                        |

Muu lühiajalised võlakohustused on intressita ja tagatiseta. Kõik muud lühi- ja pikaajalised võlad on eesti kroonides või USA dollarites.

## LISA 12 OMAKAPITAL

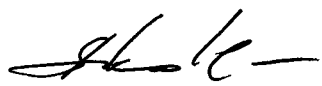
|                               | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Osakapital (kroonides)        | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)                | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus (kroonides) | 40 000     | 40 000     |

2008. aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 1 900 000 krooni (2007: 700 000 krooni). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 505 063 krooni (2008: 198 547 krooni).

**Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus**

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2008. a moodustab 15 890 367 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 336 977 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 12 553 390 krooni.

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



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## LISA 13 MÜÜGITULU

AKON Varahaldus OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste alade ja tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

| <b>Geograafilised piirkonnad</b> | <b>2008</b>      | <b>2007</b> |
|----------------------------------|------------------|-------------|
| Eesti                            | 3 060 974        | 0           |
| <b>Kokku</b>                     | <b>3 060 974</b> | <b>0</b>    |

| <b>Tegevusalad</b>                           | <b>2008</b>      | <b>2007</b> |
|----------------------------------------------|------------------|-------------|
| Kinnisvaraprojektide arendus, maakleriteenus | 3 060 974        | 0           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 060 974</b> | <b>0</b>    |

## LISA 14 MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD

|                                                                     | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Intressitulu pangakontodelt                                         | 11 316            | 6 455             |
| Intressitulu lühiajalistelt laenudelt                               | 333 583           | 421 403           |
| Intressitulu lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt                | 1 146             | 0                 |
| Dividenditulu lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt               | 13 516            | 4 444             |
| Kasum lühiajaliste finantsinvesteeringute müügist                   | 35 829            | 527 067           |
| Kasum (-kahjum) lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest | -3 039 052        | 736 655           |
| Kahjum lühiajaliste finantsinvesteeringute müügist                  | -341 182          | -4 430            |
| Muud finantskulud                                                   | -14 630           | -31 293           |
| <b>Muud finantstulud ja -kulud kokku</b>                            | <b>-2 999 474</b> | <b>1 660 301</b>  |

## LISA 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

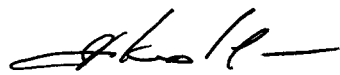
Saldod seotud osapooltega:

|                                         | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sidusettevõtetele antud laen            | 5 300 000         | 7 300 000         |
| Sidusettevõtetele antud laenu intressid | 622 023           | 470 083           |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b>        | <b>5 922 023</b>  | <b>7 770 083</b>  |
| <br>Omanik                              | <br>15 700        | <br>30 874        |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>    | <b>15 700</b>     | <b>30 874</b>     |

Lühiajaliste nõuete alusvaluutaks on Eesti kroon, antud laen on tagatiseta. Laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2009, laenu intressimäär on 7%.

## Juhtkonna tasud

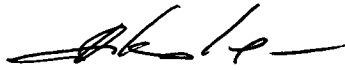
Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele arvestatud tasusid kokku summas 72 000 krooni (2007.a: 72000 krooni). Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.a nii nagu ka 2007.a moodustatud allahindluseid.



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

AKON Varahaldus OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku kanda 2008. aasta puhaskasum summas 1 628 800 krooni jaotamata kasumisse.

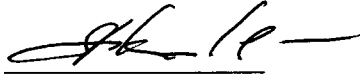


---

Juhatuselige  
Aleksandr Kokin

**JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Käesolevaga kinnitan AKON Varahaldus OÜ 2008. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

" 12 ". juuni 2009

**AKON Varahaldus OÜ**

**OSANIKE NIMEKIRI**

seisuga "12". juuni 2009

| Jrk<br>nr | Osaniku nimi<br>isikukood         | Address | Osa<br>väärtus   | Osa<br>omandamise aeg | Osa omandamise alus |
|-----------|-----------------------------------|---------|------------------|-----------------------|---------------------|
| 1.        | Aleksandr Kokin<br>ik 35905060335 | TALLINN | 40 000,00 krooni | 21.09.2001            | Asutamine           |

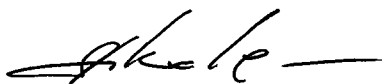


Juhatuse liige  
Aleksandr Kokin

## MÜÜGITULU TEGEVUSALADE LÕIKES VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

AKON Varahaldus OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

| EMTAK | Tegevusala                                   | 2008      | 2007 |
|-------|----------------------------------------------|-----------|------|
| 68201 | Kinnisvaraprojektide arendus, maakleriteenus | 3 060 974 | 0    |
|       | Kokku                                        | 3 060 974 | 0    |



Juhatusel liige  
Aleksandr Kokin