

24-07-2009

OÜ TOLETUM
2008. A. KONSOLIDEERITUD
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus	1.01.2008
Aruandeaasta lõpp	31.12.2008

Registrikood	11011219
--------------	----------

Juriidiline aadress	Jõe 2B 10151 Tallinn Eesti Vabariik
---------------------	---

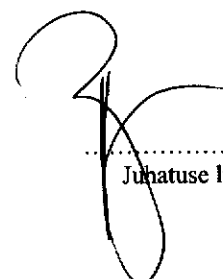
Telefon	372 61 44 630
Faks	372 61 44 631

SISUKORD

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Konsolideeritud bilanss.....	5
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud olulised arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2. Arvestuspõhimõtete muutus.....	11
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4. Varud.....	12
Lisa 5. Tütarettevõtjate ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad.....	13
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud.....	15
Lisa 7. Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 8. Kasutusrent.....	16
Lisa 9. Laenukohustused.....	17
Lisa 10. Võlad ja ettemaksed.....	18
Lisa 11. Muud pikaajalised võlad.....	18
Lisa 12. Omakapital.....	19
Lisa 13. Müügitulu.....	20
Lisa 14. Muu äritulu.....	20
Lisa 15. Müüdud teenuste kulu.....	21
Lisa 16. Üldhalduskulud.....	21
Lisa 17. Muud ärikulud.....	22
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud.....	22
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega.....	22
Lisa 20. Laenude tagatised.....	24
Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss.....	25
Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne.....	26
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	27
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	28
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD.....	29

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Sõltumatu audiitori aruanne
Kahjumi katmise ettepanek
Osanike nimekiri

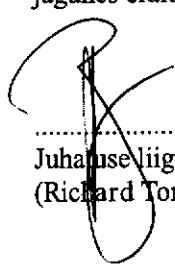

.....
Juhatuse liige

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

OÜ Toletum konsolideeritud müügitulu moodustas 2008.aastal 2 111 419 krooni (2007.aastal 50 240 334 krooni) ja kahjumiks kujunes 244 468 947 krooni. Kahjumi põhjuseks on sidusettevõtte Arco Vara AS väärtuse langus.

01.01.2008 jagunes tütarettevõtja Arco Kinnisvaraholduse AS OÜ Toletum ja OÜ HM Investeeringud vahel. Jagunemisjärgselt läksid kõik Arco Kinnisvaraholduse AS varad ja kohustused üle omandamisjärgsetele ettevõtetele.

OÜ Toletum ja OÜ Greatway sõlmisid 12.12.2007 jagunemislepingu, mille kohaselt OÜ Toletum jagunes eraldumise teel. Jagunemine on kantud äriregistrisse 12.02.2008.



.....
Juhatuse liige
(Richard Tomingas)

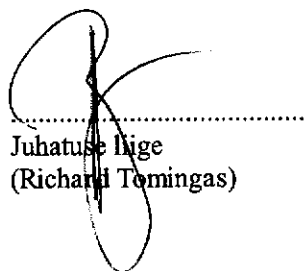
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 29 esitatud OÜ Toletum 2008.a. konsolideeritud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

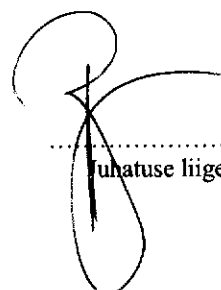
Juhatus kinnitab, et:

- 1) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Toletum finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevani 30.06.2009, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 4) OÜ Toletum on jätkuvalt tegutsev.



Juhatuse liige
(Richard Tõmingas)

Tallinn, 30. juuni 2009

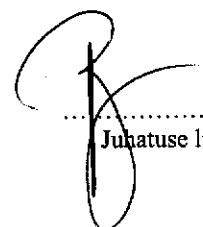


Juhatuse liige

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Raha		1 371 585	33 551 324
Nõuded ja ettemaksed	3	36 871 072	80 483 082
Varud	4	182 993	18 721 044
KÄIBEVARA KOKKU		38 425 650	132 755 450
Pikaajalised nõuded		2 086 000	3 931 464
Sidusettevõtja osad	5	195 735 134	913 879 210
Kinnisvarainvesteeringud	6	29 861 873	77 469 921
Materiaalne põhivara	7	837 766	239 232 827
PÕHIVARA KOKKU		228 520 773	1 234 513 422
AKTIVA (VARAD) KOKKU		266 946 423	1 367 268 872
PASSIVA		31.12.2008	31.12.2007
Laenukohustused	9	7 903 536	80 372 676
Võlad ja ettemaksed	10	37 752 370	87 135 915
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		45 655 906	167 508 591
Pikaajalised laenukohustused	9	49 882 520	202 654 200
Muud pikaajalised võlad	11	0	83 294 011
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		49 882 520	285 948 211
KOHUSTUSED KOKKU		95 538 426	453 456 802
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Aazio		134 000	0
Kohustuslik reservkapital		57 367	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		415 645 577	446 582 242
Aruandeaasta kasum/kahjum		-244 468 947	467 185 828
OMAKAPITAL KOKKU	12	171 407 997	913 812 070
PASSIVA			
(KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		266 946 423	1 367 268 872


Juhatuses liige

Konsolideeritud kasumiaruanne

		(kroonides)	
	Lisa	2008	2007
Müügitulu	13	2 111 419	50 240 334
Müüdnud teenuste kulu	15	-942 193	-18 679 633
BRUTOKASUM		1 169 226	31 560 701
Turustuskulud		-36 186	-293 795
Üldhalduskulud	16	-5 015 509	-7 804 728
Muud äritulud	14	4 000 000	28 804 462
Muud ärikulud	17	-6 509 498	-38 085 071
ÄRIKASUM (KAHJUM)		-6 391 967	14 181 569
Finantstulud ja -kulud	18	-236 317 402	456 158 044
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-242 709 369	470 339 613
Tulumaks		-1 759 578	-3 153 785
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)		-244 468 947	467 185 828

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

		(kroonides)	
		2008	2007
Ärikasum		-6 391 967	14 181 569
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	7	503 035	13 419 168
Materiaalse põhivara likvideerimine		0	539 988
Kasum/kahjum põhivara müügist		378 054	-23 179 529
Kahjum tütar-ja sidusettevõtete müügist		2 143 681	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		0	-5 142 925
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	6	-4 000 000	0
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		-17 045 727	-21 175 515
Kokku rahavood äritegevusest		-24 412 924	-21 357 244
Materiaalse põhivara soetus		0	-5 169 250
Materiaalse põhivara müük		847 458	108 743 870
Kinnisvarainvesteeringu soetus		0	-24 320 951
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	6 400 000
Tütar-ja sidusettevõtete soetus		0	-120 909 775
Tütar-ja sidusettevõtete müük	5	74 801	133 342 879
Saadud dividendid		11 824 028	10 401 279
Antud laenud		-145 176 891	-57 106 407
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed		68 292 840	9 944 196
Rahajäägi suurenemine seoses tütaretevõtte jagunemisega		720 906	0
Rahajäägi vähenemine seoses Toletumi jagunemisega		-549 048	0
Saadud intressid		273 893	1 240 006
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-63 692 013	62 565 847
Saadud laenud		283 938 231	412 376 901
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed		-221 130 926	-355 188 237
Tasutud põhivara järelmaks		0	-47 351 507
Makstud dividende		-4 554 000	-16 434 480
Makstud dividendide tulumaks		0	-1 189 420
Makstud intressid		-2 297 191	-18 897 123
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		55 956 114	-26 683 866
RAHAVOOD KOKKU		-32 148 823	14 524 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		33 551 324	19 108 845
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-32 148 823	14 524 737
Valuutakursside muutuste mõju		-30 916	-82 258
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 371 585	33 551 324

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud olulised arvestuspõhimõtted

OÜ Toletum 2008. aasta konsolideeritud 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 juhudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ Toletum ja tema tütarettevõtte finantsandmeid liidetuna rida reall. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga ning ei erine emaettevõtte aruandeperioodist. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Emaettevõtet ja tütarettevõtte vahelised tehingud ning nendest tekkinud nõuded ja kohustused on konsolideeritud aruandes elimineeritud.

B. Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Raha kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses.

C. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse finantsvarad, mida tõenäoliselt ei realiseerita lähema 12 kuu jooksul.

Finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses kuna õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav.

D. Nõuded ja ettemaksed

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse individuaalselt.

Nõudeid ja ettemakseid hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega miinus vajadusel allahindlused.

E. Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse konsolideerimata bilansis soetusmaksumuses.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emasettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis 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 amortisatsiooniga

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub juhatuse hinnangul. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Mööbel ja muu sisseseade	5,5 aastat
Elektroonika ja tehnika	3,3 aastat

Kunstiteoseid ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

H. Kasutusrendid

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised 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 üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

J. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

L. Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.
Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära.

M. 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.

Lisa 2. Arvestuspõhimõtete muutus

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on tütar-ja sidusettevõtteid kajastatud soetusmaksumuses. Aruandeaastal on arvestuspõhimõtteid muudetud ning emaettevõtte bilansis kajastatakse sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Arvestuspõhimõtete mõju jaotamata kasumile seisuga 31.12.2007 on 445 178 803 krooni.

		(kroonides)	
	esialgne 31.12.2007	arvestuspõhi- mõtete muutus	korrigeeritud 31.12.2007
Tütar-ja sidusettevõtete aktsiad ja osad	468 703 253	445 178 803	913 882 056
Varad	468 703 253	445 178 803	913 882 056
Finantstulud ja -kulud	117 669 142	379 936 502	497 605 644
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	351 687 744	65 242 301	416 930 045
Omakapital ja kasumiaruanne	469 356 886	445 178 803	914 535 689

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

		(kroonides)	
	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata summad		213 159	8 330 708
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			
Käibemaks		289 399	0
Maamaks		11 586	1 834 723
		<u>300 985</u>	<u>1 834 723</u>
Muud lühiajalised nõuded			
Nõuded seotud osapoolt vastu	19	8 223 441	46 219 758
Antud laenud		15 944 586	15 547 739
Intressinõuded		10 927 319	2 668 443
Dividendinõuded		0	5 651 118
Muud viitlaekumised		0	159
Muud nõuded		<u>1 238 187</u>	<u>133 453</u>
		<u>36 333 533</u>	<u>70 220 670</u>
Ettemaksed teenuste eest			
Tulevaste perioodide kulud		23 395	96 981
		<u>36 871 072</u>	<u>80 483 082</u>

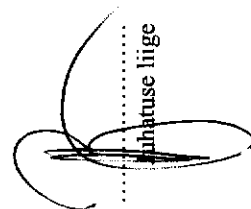
Lisa 4. Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Edasimüügiks soetatud kinnistud	0	254 514
Muu edasimüügiks ostetud kaup	0	102 504
Ettemaksed kinnistute eest	0	18 364 026
Sidusettevõtete osad	182 993	0
Varud kokku	182 993	18 721 044

Lisa 5. Tütarettevõtjate ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad
Sidusettevõtjad

Asukoht	Oreins Real Estate LLC USA	Arco Vara AS Eesti (43,6)/ 21,74	A.V.Haldus OÜ Eesti (44)/ 0	Tolli Vara OÜ Eesti (50)/ 25	Lehe Elamud OÜ Eesti (50)/ 0	Kütte-maailm OÜ Eesti (30)/ 0	Paxton Assets OÜ Eesti (50)/ 0	Reyna Trade OÜ Eesti (50)/ 0	Kokku
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	(0)/ 40								
Bilansiline maksumus 31.12.2007	0	908 161 862	76 656	4 843 031	308 978	448 683	20 000	20 000	913 879 210
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/kahjum	0	-252 214 653	0	-540 402	0	0	0	0	-252 755 055
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	0	-8 016 746	0	0	0	0	0	0	-8 016 746
Ost	4 488	0	0	0	0	0	0	0	4 488
Arco Kinnisvaraholduse AS jagunemine	0	0	0	0	205 986	0	0	0	205 986
Toletumi jagunemine	0	-454 080 931	-38 328	-2 421 515	-411 971	-224 341	0	0	-457 177 086
Müük	0	0	-8 800	0	0	-6 000	-20 000	-20 000	-54 800
Kahjum sidusettevõtte müügist	0	0	-29 528	0	0	-218 342	0	0	-247 870
Ümberklassifitseerimine müügiototel varaks	0	0	0	0	-102 993	0	0	0	-102 993
Bilansiline maksumus 31.12.2008	4 488	193 849 532	0	1 881 114	0	0	0	0	195 735 134

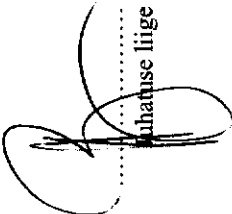
Sidusettevõtja Oreins Real Estate LLC kapitaliosaluse meetodil arvestatud tulemus ei kajastu OÜ Toletum konsolideeritud majandusaastaaruandes, kuna nimetatud sidusettevõtte ei esitanud oma aruandeid aastaaruande koostamise hetkeks.


.....
Ruhatuse liige

Tütarettevõtjad

	Euro Houses Development OÜ Eesti	Euro Shipping OÜ Eesti	Tarltan Capital OÜ Eesti	Elwell Capital OÜ Eesti	Carlyte Capital OÜ Eesti	Woolard Capital OÜ Eesti	Kokku
Asukoht	(100)/0	(100)/100	(100)/0	(100)/0	(100)/0	(100)/0	
Osalus % aasta lõpus / (alguses)							
Bilansiline maksumus 31.12.2007	111 824	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	311 824
Omakapitali tõstmine	0	16 850 000	0	0	0	0	16 850 000
Aruandeaastal müüdud osade kahjum	0	0	0	0	0	0	0
Toletumi jagunemine	-55 912	0	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-135 912
Müük	-55 912	0	0	0	0	0	-55 912
Ümberklassifitseerimine müügiototel varaks	0	0	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-80 000
Bilansiline maksumus 31.12.2008	0	16 890 000	0	0	0	0	16 890 000

Tütarettevõtja omakapital seisuga	-10 109 005
31.12.2007	
Aksiakapital / Osakapital	80 000
Ülekurs	16 810 000
Kohustuslik reservkapital	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-11 694 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 615 575
Omakapital kokku	2 584 025
Investeeriija osa omakapitalist	2 584 025


Kihhuse liige

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

	(kroonides)	
	2008	2007
Tulu kinnisvarainvesteeringult	1 605 109	3 025 333
Halduskulud kinnisvarale	-942 193	-4 689 776
Netotulu kinnisvara rentimisest	662 916	-1 664 443
Saldo perioodi alguses	77 469 921	54 406 045
Ostud ja parendused perioodi jooksul	25 861 873	24 320 951
Kasumid/ kahjumid ümberhindlusest	4 000 000	0
Toletumi jagunemine	-77 469 921	0
Müük	0	-1 257 075
Saldo perioodi lõpus	29 861 873	77 469 921

Lisa 7. Materiaalne põhivara

		(kroonides)				
		Laevad	Masinad ja seadmed	Kunsti- teosed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus	31.12.2006	345 468 157	135 850	0	2 002 965	347 606 972
Ostud ja parendused		0	2 960 968	0	2 208 282	5 169 250
Müük ja likvideerimine		-85 564 342	-12 116	0	-553 072	-86 129 530
Soetusmaksumus	31.12.2007	259 903 815	3 084 702	0	3 658 175	266 646 692
Soetamine		0	0	57 500	975 209	1 032 709
Välja läinud äriühenduse kaudu		-259 903 815	-3 084 702	0	-3 658 175	-266 646 692
Soetusmaksumus	31.12.2008	0	0	57 500	975 209	1 032 709
Akumuleeritud kulum	31.12.2006	-13 351 324	-89 771	0	-553 602	-13 994 697
Arvestatud kulum		-12 779 017	-99 763	0	-540 388	-13 419 168
Akumuleeritud kulum	31.12.2007	-26 130 341	-189 534	0	-1 093 990	-27 413 865
Arvestatud kulum		0	-308 092	0	-194 943	-503 035
Välja läinud äriühenduse kaudu		26 130 341	209 753	0	1 093 990	27 434 084
Müüdu põhivara kulum		0	287 873	0	0	287 873
Akumuleeritud kulum	31.12.2008	0	0	0	-194 943	-194 943
Jääkmaksumus	31.12.2006	332 116 833	46 079	0	1 449 363	333 612 275
Jääkmaksumus	31.12.2007	233 773 474	2 895 168	0	2 564 185	239 232 827

Lisa 8. Kasutusrent

(kroonides)		
	2008	2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	414 287	501 390
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatketatavatest kasutusrendilepingutest	899 174	
sh kuni 1 aasta	344 830	
1-5 aastat	554 344	

Lisa 9. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2008	31.12.2007
Pangalaenud	0	75 152 960
Muud lühiajalised laenud	7 903 536	5 219 716
Lühiajalised laenukohustused kokku	7 903 536	80 372 676

Lühiajalised laenukohustused on intressimääraga 4 kuni 6%. Laenude tagastamise tähtajad on kuni 31.03.2009.

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2008	31.12.2007
Pangalaenud	30 804 864	202 654 200
Muud pikaajalised laenud	19 077 656	0
Pikaajalised laenukohustused kokku	49 882 520	202 654 200

Pikaajalised laenukohustused on intressimääraga 5 kuni 6,9%. Laenude tagastuse lõplik tähtaeg on kuni 31.12.2012. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 20.

Kõik kontserni laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Lisa 10. Võlad ja ettemaksed

(kroonides)		
	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele		
Tarnijatele tasumata summad	230 242	426 346
Võlad töövõtjatele		
Palgavõlg	9 918	109 247
Puhkusetasukohustus	7 482	0
	17 400	109 247
Maksuvõlad		
Käibemaks	0	477 096
Kinnipeetav tulumaks	5 787	40 871
Dividendide tulumaks	5 457 774	7 396 391
Ettevõtte tulumaks	44 008	0
Sotsiaalmaks	14 731	76 123
Töötuskindlustus	310	0
Muud maksuvõlad	0	10 913
	5 522 610	8 001 394
Muud võlad ja saadud ettemaksed		
Krediitkaardi võlgnevus	6 046	0
Intressivõlad	1 396 818	3 976 810
Dividendivõlad	29 358 260	27 824 520
Ostjate ettemaksed	1 000 000	100 060
Muud võlad	220 994	11 996 668
Võlad seotud osapoolte ees	0	34 692 725
Muud viitvõlad	0	8 145
	31 982 118	78 598 928
Võlad ja ettemaksed kokku	37 752 370	87 135 915

Lisa 11. Muud pikaajalised võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad põhivaratehingutest	0	83 294 011
Muud pikajalised võlad kokku	0	83 294 011

Lisa 12. Omakapital

Vastavalt 20.12.2007 sõlmitud jagunemislepingule omandas OÜ Toletum 01.01.2008 1/3 jagunevast ettevõttest AS Arco Kinnisvarahoiduse, mille tulemusena tekkis ülekurs 267 000 krooni ja eelmiste perioodide jaotamata kasum suurenes 7 890 249 krooni võrra.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 171 176 630 krooni (31. detsember 2007: 913 768 070 krooni).

20. detsembril 2007 on sõlmitud notariaalne jagunemisleping, mille kohaselt OÜ Toletum jagunes andes osa oma varast üle omandavale ühingule OÜ Greatway, jagunemise bilansipäevaks oli 1. jaanuar 2008.

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Bilansipäeva seisuga on edasijaotatavate dividendide summa 8 826 635 krooni. Bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 137 265 911 krooni (2007: 721 876 775 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 34 142 086 krooni (2007: 191 891 295 krooni).

Lisa 13. Müügitulu

	EMTAK	2008		2007	
		(kroonides)	%	(kroonides)	%
Kinnistute müük		0	0%	1 434 530	2,9%
Rent ja haldusteenused	68201	2 111 419	100%	47 164 883	93,9%
Muu müügitulu		0	0%	1 640 921	3,3%
Müügitulu kokku		2 111 419	100%	50 240 334	100%

Kogu müügitulu on Eestis.

Lisa 14. Muu äritulu

	2008		2007	
	(kroonides)	%	(kroonides)	%
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	0%	5 142 925	17,9%
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	0%	23 179 529	80,5%
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	4 000 000	100%	0	0%
Muud tulud	0	0%	482 008	1,7%
Muud äritulud kokku	4 000 000	100%	28 804 462	100%

Lisa 15. Müüdnud teenuste kulu

	2008		2007	
	(kroonides)	%	(kroonides)	%
Põhivara kulum	222 073	23,6%	13 276 403	71,1%
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	0	0%	50 000	0,3%
Hoonete remont, haldus- ja kommunaalkulud	0	0%	4 687 643	25,1%
Tööjõukulud	0	0%	485 368	2,6%
Muud kulud	720 120	76,4%	180 219	1,0%
Müüdnud teenuste kulu kokku	942 193	100%	18 679 633	100%

Lisa 16. Üldhalduskulud

	2008		2007	
	(kroonides)	%	(kroonides)	%
Tööjõukulud	225 898	4,5%	1 142 170	14,6%
Põhivara kulum	280 964	5,6%	142 765	1,8%
Bürookulud	198 081	3,9%	954 820	12,2%
Juriidiline teenus ja konsultatsioonid	3 561 826	71%	2 975 327	38,1%
Muud kulud	748 740	14,9%	2 589 646	33,2%
Üldhalduskulud kokku	5 015 509	100%	7 804 728	100%

Lisa 17. Muud ärikulud

	2008		2007	
	(kroonides)	%	(kroonides)	%
Trahvid ja viivised	2 680 663	41,2%	37 511 541	98,5%
Kajum põhivaramüügist	378 054	5,8%	0	0%
Põhivara likvideerimiskahjum	0	0%	565 188	1,5%
Muud kulud	3 450 781	53,0%	8 342	0%
Muud ärikulud kokku	6 509 498	100%	38 085 071	100%

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud

	2008		2007	
	kroon	%	kroon	%
Kasum/kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	20 668 419	-8,7%	-1 738 975	-0,4%
Kasum/kahjum sidusettevõtete osade ja aktsiate müügist	-227 870	0,1%	104 523 502	22,9%
Kasum/kahjum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	-252 755 055	107,0%	396 987 590	87,0%
Intressikulud	-13 548 808	5,7%	-43 265 430	-9,5%
Intressitulud	9 903 973	-4,2%	2 549 003	0,6%
Kahjum/kasum valuutakursi muutustest	16 354	0%	-82 259	0%
Muud finantstulud ja -kulud	-374 415	0,2%	-2 815 387	-0,6%
Kokku finantstulud/ kulud	-236 317 402	100%	456 158 044	100%

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tehingud sidusettevõtetega	2008	2007
Antud laenu	375 000	48 119 758
Antud laenude tagasimaksed	0	5 919 000
Saadud intresse	0	1 039 876
Saadud laenu	3 787 601	9 275 805
Saadud laenude tagasimaksed	0	0
Müügid	0	4 037 623
Ostud	0	503 266

Saldod sidusettevõtetega		31.12.2008	31.12.2007
Antud laenud	3	425 000	46 036 211
Intressinõue		50 047	1 048 600
Muud nõuded		0	183 547
Saadud laenud		3 844 101	9 834 319
Intressikohustus		412 149	599 145
Muud kohustused		0	2 241 862

Tehingud juhatuse liikmetega seotud ettevõtetega		2008	2007
Antud laenu		135 316 927	0
Antud laenude tagasimaksed		172 254 697	507 000
Saadud intresse		162 476	98 059
Saadud laenu		2 940 935	0
Saadud laenude tagasimaksed		91 774	9 827 374
Müügid		0	533 482
Ostud		130 643	151 276

Saldod juhatuse liikmetega seotud ettevõtetega		31.12.2008	31.12.2007
Antud laenud	3	8 807 444	0
Intressinõue		9 369 334	0
Muud nõuded		5 809	0
Saadud laenud		2 849 161	5 473 356
Intressikohustus		882 490	1 480 447
Muud kohustused		0	870 818

Tehingud omanikega ning juhatuse liikmetega	2008	2007
Antud laenu	0	1 480 000
Antud laenude tagasimaksed	4 813 890	10 601 275
Saadud intresse	976 729	600 000
Saadud laenu	403 700	16 599 569
Saadud laenude tagasimaksed	15 343 619	10 798 800
Laekumata arved	0	30 000

Saldod omanikega ning juhatuse liikmetega	31.12.2008	31.12.2007
Antud laenud	0	4 813 890
Intressinõue	0	717 495
Saadud laenud	560 081	16 272 369
Intressikohustus	0	588 909

Tehingud omanike ning juhatuse liikmete lähisugulaste ning nende kontrolli all olevate ettevõtetega	2008	2007
Antud laenu	0	1 340 000
Antud laenude tagasimaksed	0	100 000
Saadud laenud	0	0
Saadud laenude tagasimaksed	4 099 807	0
Makstud intresse	508 994	0
Müügid	0	224 750
Ostud	0	2 400

Saldod omanike ning juhatuse liikmete lähisugulaste ning nende kontrolli all olevate ettevõtetega	31.12.2008	31.12.2007
Antud laenud	0	1 525 500
Intressinõue	0	190 647
Saadud laenud	600 193	0
Intressikohustus	3 058	0

Lisa 20. Laenude tagatised

Panditud on kolm kinnistut õiglasest väärtuses kokku 17,6 miljonit krooni (2007:6,2 miljonit krooni). Sampo Pank AS laenude tagatiseks on täies ulatuses Arco Vara AS aktsiad.

Lisa 21. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

		(kroonides)	
		Korrigeeritud	
AKTIVA	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007
Raha	808 634	28 191 481	28 191 481
Nõuded ja ettemaksed	52 853 807	115 858 003	105 041 893
Varud	182 993	0	0
KÄIBEVARA KOKKU	53 845 434	144 049 484	133 233 374
Pikaajalised nõuded	0	3 333 890	14 150 000
Tütar-ja sidusettevõtja osad	212 625 134	913 882 056	468 703 253
PÕHIVARA KOKKU	212 625 134	917 215 946	482 853 253
AKTIVA (VARAD) KOKKU	266 470 568	1 061 265 430	616 086 627
PASSIVA	31.12.2008	Korrigeeritud	31.12.2007
Laenukohustused	5 054 375	52 155 328	52 155 328
Võlad ja ettemaksed	36 596 918	59 532 508	59 532 508
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	41 651 293	111 687 836	111 687 836
Pikaajalised laenukohustused	20 027 648	40 055 296	40 055 296
Muud pikaajalised võlad	19 077 656	0	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	39 105 304	40 055 296	40 055 296
KOHUSTUSED KOKKU	80 756 597	151 743 132	151 743 132
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	40 000
Aazio	134 000	0	0
Kohustuslik reservkapital	53 367	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	427 339 976	416 930 045	351 687 744
Aruandeaasta kasum/kahjum	-241 853 372	492 548 253	112 611 751
OMAKAPITAL KOKKU	185 713 971	909 522 298	464 343 495
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	266 470 568	1 061 265 430	616 086 627

Lisa 22. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

		(kroonides)	
	2008	Korrigeeritud 2007	2007
Üldhalduskulud	-3 205 899	-1 903 606	-1 903 606
Muud ärikulud	-3 406 101	0	0
ÄRIKASUM (KAHJUM)	-6 612 000	-1 903 606	-1 903 606
Finantstulud ja -kulud	-233 481 794	497 605 644	117 669 142
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST	-240 093 794	495 702 038	115 765 536
Tulumaks	-1 759 578	-3 153 785	-3 153 785
ARUANDEAASTA KASUM/KAHJUM	-241 853 372	492 548 253	112 611 751

Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000		4 000	350 443 581	350 487 581
Dividendide jaotamine	0	0	0	-25 000 000	-25 000 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	112 611 751	112 611 751
Omandatud ettevõtte jaotamata kasum	0	0	0	26 244 163	26 244 163
Korrigeerimine	0	0	0	445 178 803	445 178 803
Saldo 31.12.2007	40 000	0	4 000	909 478 298	909 522 298
Arco Kinnisvarahoolduse AS jagunemine	0	267 000	98 734	-7 890 249	-7 524 515
Toletumi jagunemine	0	-133 000	-49 367	-454 248 073	-454 430 440
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-241 853 372	-241 853 372
Dividendide jaotamine	0	0	0	-20 000 000	-20 000 000

Emaettevõtte kajastab bilansis investeeringuid sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil.

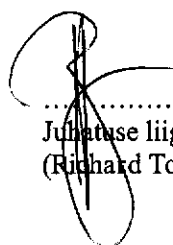
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	(kroonides)	
	2008	2007
Ärikasum	-6 612 000	-1 903 606
Korrigeerimised:		
Kahjum tütar-ja sidusettevõtete müügist	227 870	0
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-13 093 474	97 114
Kokku rahavood äritegevusest	-19 477 604	-1 806 492
Tütar-ja sidusettevõtete soetus	0	-120 909 775
Tütar-ja sidusettevõtete müük	74 800	134 798 159
Saadud dividendid	11 824 028	10 401 279
Antud laenud	-147 982 891	-94 157 118
Antud laenude ja kapitalirendi nõuete tagasimaksed	68 089 036	22 131 223
Rahajäägi suurenemine seoses tütaretevõtte jagunemisega	720 906	0
Rahajäägi vähenemine seoses Toletumi jagunemisega	-549 048	0
Saadud intressid	273 266	451 775
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-67 549 903	-47 284 457
Saadud laenud	286 074 231	242 065 014
Laenude ja kapitalirendi kohustuste tagasimaksed	-220 175 240	-145 701 345
Tasutud põhivara järelmaks	0	0
Makstud dividende	-4 554 000	-16 434 480
Makstud dividendide tulumaks	0	-1 189 420
Makstud intressid	-1 669 415	-4 204 309
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	59 675 576	74 535 460
RAHAVOOD KOKKU	-27 351 931	25 444 511
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 191 481	2 753 439
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-27 351 931	25 444 511
Valuutakursside muutuste mõju	-30 916	-6 469
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	808 634	28 191 481

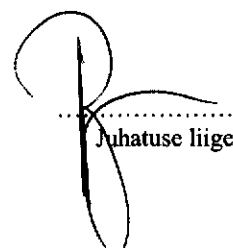
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Toletum juhatus on koostanud 2008.a. majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:


.....
Juhatuse liige
(Richard Tomingas)

30. juuni 2009.a.

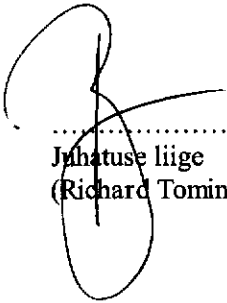

.....
Juhatuse liige

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Toletum juhatus teeb ettepaneku katta 2008. aasta kahjum alljärgnevalt:

	(kroonides)
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	415 645 577
Aruandeaasta kahjum	-244 468 947
Kokku edasikantav kasum seisuga 31.12.2008	171 176 630

Juhatus:


.....
Juhatuse liige
(Richard Tomingas)

OSANIKE NIMEKIRI

Nimi	Isikukood	Aadress	Osa nimiväärtus (kroonides)	Osaluse suurus %
Richard Tomingas	36904200281	Tallinn, Eesti	40 000	100%