

29 -06- 2009

.....
Maris Adamson

MAJANDUSAASTA ARUANNE

AS PODERI KINNISVARA

Majandusaasta algus:	01.01.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008
Registrikood:	10090470
Aadress:	Punane 56 A 13619, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	37 263 275 63
Faks:	37 263 524 33
E-mail:	nportnova@hotmail.ee


Alla Fleidervis,
juhatuse liige

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevusjuhtkonna deklaratsioon.....	5
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
LISA 2. Raha.....	11
LISA 3. Nõuded ostjate vastu	11
LISA 4. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad.....	11
LISA 5. Muud lühiajalised nõuded.....	12
LISA 6. Ettemaksed rendi eest ja tulevaste periodide kulud	12
LISA 7. Varud.....	12
LISA 8. Materiaalne põhivara.....	12
LISA 9. Materiaalse põhivara muutus.....	13
LISA 10. Lühiajalised laenud ja võlakirjad.....	13
LISA 11. Laenukohustused.....	13
LISA 12. Võlad tarnijatele.....	14
LISA 13. Võlad töövõtjatele.....	14
LISA 14. Muud võlad.....	14
LISA 15. Lühiajalised eraldised.....	14
LISA 16. Omakapital.....	14
LISA 17. Müügitulu.....	15
LISA 18. Muud äritulud.....	15
LISA 19. Kaupade kulu.....	15
LISA 20. Muud tegevuskulud.....	15
LISA 21. Tööjõukulud.....	15
LISA 22. Põhivara kulum.....	16
LISA 23. Muud ärikulud.....	16
LISA 24. Finantstulud ja -kulud.....	16
LISA 25. Seotud osapooltega tehtud.....	16
Majandusaasta aruande allkirjad.....	17
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
Tegevusalade loetelu	19



Alla Fleidervis,
juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid

AS Poderi Kinnisvara tegeles 31.12.2008.a lõppenud majandusaastal hulgimüügiga, käsundus teenustega (logistika), äripindade rendileandmisega ning ehitusteenustega.

2008.aastal moodustas AS Poderi Kinnisvara müügitulu 32 280 517 krooni, olles sellega 43% võrra vähem kui eelmisel aastal.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavaid investeeringuid

AS Poderi Kinnisvara tegevust finantseeritakse jätkuvalt pangalaenude abil.

2008.a perioodi eest investerisime ehitusse summas 5234355 EEK.

2008.a. müüdi üks maja maksumusega 3900000 EEK.

2009.a. me jätkame müügietaapi allesolevatele majadetele.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud ning soodustused

2008.aasta jooksul töötas AS-s Poderi Kinnisvara üheksa inimest, kelle töötasu koos puhkusetasudega moodustas 522 tuhat krooni.

AS Poderi Kinnisvara juhatus koosneb kolmest liikmest, kelle tasu moodustas 157 tuhat krooni.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ja selle mõju ettevõtte majandustulemusele

Eesti üldine makromajanduslik olukord on AS Poderi Kinnisvara tegevuse jaoks äärmiselt soodne, kuid üldine majanduse langus tõi kaasa ka meie firma finantsnäitajate halvenemist.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske

Kõik AS Poderi Kinnisvara laenulepingud on sõlmitud kindlalt fikseeritud pangaintressiga. Seetõttu ei mõjuta EURIBORi muutumine AS Poderi Kinnisvara tegevust.

Kõik firma tehingud toimuvad Eesti kroonides.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika

	2008.aasta	-8 %
Müügitulu kasv	-42,6%	145 %
Puhaskasumi kasv	-73 %	7 %
Puhasrentaablus	3 %	1,4 %
Lühiajaliste kohustuste katekordaja	1,5 %	33 %
ROE	8 %	-8 %

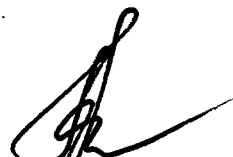
Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetoodika:

Müügitulu kasv = $(2008.\text{aasta müügitulu} - 2007.\text{aasta müügitulu}) / 2007.\text{aasta müügitulu} * 100$

Puhaskasumi kasv = $(2008.\text{aasta puhaskasum} - 2007.\text{aasta puhaskasum}) / 2007.\text{aasta puhaskasum} * 100$

Puhasrentaablus = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste katekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$


Alla Fleidervis,
juhatuse liige

$ROE = \text{puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$

Tulevikuplaanid

2009.aastal kavatseb AS Poderi Kinnisvara jätkata pakutava sortimendi laiendamist, mille tulemusena loodetakse saavutada kuni 10%-lise müügitulu juurdekasv.



Alla Freidervis,
juhatuse liige

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Poderi Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 31.12.2008.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 17. AS Poderi Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- 1) 31.12.2008.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) 31.12.2008.a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Poderi Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) AS Poderi Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.



Alla Fleidervis,
juhatuse esimees

25. märts 2009.a.



Ljudmila Barsukova,
juhatuse liige

25. märts 2009.a.



Lilia Bepalova,
juhatuse liige

25. märts 2009.a.



Alla Fleidervis,
juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Bilanss**

VARAD	Lisa nr	31.12.2008.a	31.12.2007.a
Käibevara			
Raha	2	36 097	58 720
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	3	7 402 030	8 888 937
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	5	110 687	143 561
<i>Tulevaste perioodide kulud</i>	6	22 389	9 677
Kokku		7 518 910	9 042 175
Varud			
<i>Lõpetamata ehitus</i>	7	29 052 136	31 283 220
<i>Müügiks ostetud kaubad</i>	7	4 002 311	2 203 927
Kokku	7	33 054 447	33 487 147
Käibevara kokku		40 625 650	42 588 042
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Pikaajalised nõuded</i>	5	0	9 960
Kokku	5	0	9 960
Materiaalne põhivara			
<i>Maa</i>	8,9	166 257	166 257
<i>Ehitised</i>	8,9	750 000	810 000
<i>Masinate ja seadmed</i>	8,9	13 332	39 670
<i>Muu materiaalne põhivara</i>	8,9	9 485	22 350
Kokku		939 074	1 038 277
Põhivara kokku		939 074	1 048 237
VARAD KOKKU		41 564 724	43 636 279
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	10,11	23 912 164	27 674 475
Kokku	10,11	23 912 164	27 674 475
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	12	3 056 227	2382 571
<i>Võlad töövõtjatele</i>	13	46 484	52 528
<i>Maksuvõlad</i>	4	77 744	110 349
<i>Muud võlad</i>	14	145 532	114 625
<i>Saadud ettemaksed</i>		67 314	75 572
Kokku		3 393 301	2 735 645
Lühiajalised eraldised	15	28 122	32 261
Lühiajalised kohustused kokku		27 333 587	30 442 381
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	11	1 700 000	1 700 000
Pikaajalised kohustused kokku		1 700 000	1 700 000
KOHUSTUSED KOKKU		29 033 587	32 142 381
Omakapital			
Aktsiakapital	16	1 890 000	1 890 000
Kohustuslik reservkapital		189 000	189 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16	9 414 898	5 576 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 037 239	3 838 297
OMAKAPITAL KOKKU		12 531 137	11 493 898
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		41 564 724	43 636 279



Alla Fleidervis,
juhatuse liige

Kasumiaruanne

Skeem 1

	Lisa nr	2008.a	2007.a
Müügitulu	17	32 280 517	56 277 795
Muud äritulud	18	37 408	493 851
Kaubad, toore, materjal ja teenused	19	-27 177 413	-48 603 661
Muud tegevuskulud	20	-1 483 631	-1 267 085
Tööjõu kulud			
palgakulu		-678 920	-760 645
sotsiaalmaksud		-235 784	-254 344
Tööjõu kulud kokku	21	-914 704	-1 014 989
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22	-99 203	-115 772
Muud ärikulud	23	-2 006	-574
Ärikasum (-kahjum)		2 640 968	5 769 565
Finantstulud ja -kulud	24	-1 603 729	-1 931 268
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 037 239	3 838 297
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 037 239	3 838 297

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr	2006.a	2007.a
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		1037239	3838297
Korrigeerimised			
põhivara kulum ja väärtuse langus	22	99203	115772
kasum (kahjum) põhivara müügist	18	-10000	-404000
Lepingutasu kulu		20803	32294
Kuludessekandmata lepingutasu		0	-20803
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3-6	-2322683	-11582760
Varude muutus	7	432700	1439423
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12-15	653517	-4061536
Kokku rahavood äritegevusest		-89221	-10643313
RAHAVOOD INVESTEERINGUTEST			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ning kinnisvarainvesteeringute müük	18	10000	404000
Antud laenyud		0	-20000
Antud laenude tagasimaksed	5	39920	19920
Kokku rahavood investeeringutest		49920	403920
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST			
Saadud laenud	11	279000	10514891
Laenude tagasimaksed		-592209	-1780350
Arvelduskrediidi muutus	10-1	329887	1156689
Kokku rahavood finantseerimisest		16678	9891230
KOKKU ETTEVÖTTE RAHAVOOD		-22623	-348163
RAHAJÄÄGI MUUTUS			
Kassa ja pangakontode jääk 01.01.	2	58720	406883
Kassa ja pangakontode jääk 31.12.	2	36097	58720
KOKKU RAHAJÄÄGI MUUTUS		-22623	-348163


 Alla Fleidervis,
 juhatuse liige

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31. 12.2006.a	1890000	189000	5576601	7655601
2007.aasta puhaskasum	X	X	3838297	3838297
Saldo 31. 12.2007.a	1890000	189000	9414898	11493898
2008.aasta puhaskasum	X	X	1037239	1037239
Saldo 31. 12.2008.a	1890000	189000	10452137	12531137

Alla Fleidervis,
juhatuse liige

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste arvestuspõhimõtete kirjeldus**

AS-si Poderi Kinnisvara 31.12.2008.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti (täis)kroonides.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

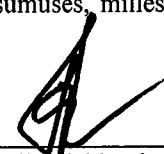
Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/ tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.


Alla Fleidervis,
juhatuse liige

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	2-10%
Masinad ja seadmed	6-20%
Muu põhivara	15-25%

Maa ei amortiseeru.

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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Müügiotel põhivara

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks ning kajastatakse bilansis käibevarana kirjel "Müügiotel põhivara".

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid klassifitseeritakse bilansis ümber müügiotel põhivaraks ainult juhul, kui nad on koheselt müügiivalmis ning nende müük on väga tõenäoline.

Müügiotel põhivara kajastatakse nende bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Samuti on AS Poderi Kinnisvara bilansis lühiajalise eraldisena kajastatud puhkusekohustuste reserv.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2007.a 22/78 netodividendina väljamakstud summalt, 2008.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

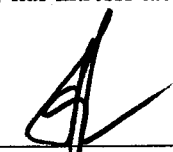
Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Alates 2004.a kajastatakse dividendide maksimisega kaasnev tulumaks vastavalt 01.01.2003.a kehtima hakanud Raamatupidamise Toimikonna juhendite soovitudele selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intrassitulu u kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intrassitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrassitulu kassapõhiselt.



Alla Heidervis,
juhatuse liige

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides)

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, 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 aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008.a	31.12.2007.a
Raha kassas	36 097	58 720
Raha kokku	36 097	58 720

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008.a	31.12.2007.a
Nõuded ostjate vastu kauba eest	6 882 611	8693652
Nõuded ostjate vastu teenuste eest	688 726	364592
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	-169307	-169307
Nõuded ostjate vastu kokku	7 402 030	8 888 937

s.h. nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 25)

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

	31.12.2008.a		31.12.2007.a	
Maksuliik	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	34315	0	70 904
Kinnipeetud tulumaks	0	4875	0	4 861
Sotsiaalmaks	0	34027	0	33 488
Kohustuslik kogumispensionimakse	0	677	0	526
Töötuskindlustusmakse	0	555	0	570
Intress	0	3295	0	0
Maksude enammakse	0	0	0	0
Kokku	0	77744	0	110 349


Alla Meidervis,
juhatuse liige

Lisa 5 Muud lühiajalised nõuded

	Saldo seisuga 31.12.2008.a	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Nõuded oma töötajate vastu	9 960	9 960	0	2009.a	9%
Muud lühiajalised nõuded	100 727	100 727	0	2009.a.	
Kokku	110 687	110 687	0		

	Saldo seisuga 31.12.2007.a	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Nõuded oma töötajate vastu	29 880	19 920	9 960	2009.a	9%
Muud lühiajalised nõuded	20000	20000		2008.a.	
Intressinõuded	103 641	103 641	0	2008.a.	
Kokku	153 521	143 561	9 960		

Käesolevas lisas kajastatud nõuded töötajate vastu on laenuõuded.

Lisa 6 Ettemaksed rendi eest ja tulevaste perioodide kulud

	31.12.2008.a	31.12.2007.a
Laenulepingu sõlmimise tasu	16196	0
Kindlustusmakse	4 609	4 719
Tellitud perioodilised väljaanded	1 584	4 958
Ettemaksed rendi eest ja tulevaste perioodide kulud kokku	22 389	9 677

Lisa 7 Varud

	2008.a	2007.a
Lõpetamata ehitus	29 052 136	31 283 220
Müügiks ostetud kaubad	4 002 311	2 203 927
Kokku	33 054 447	33 487 147

Kinnistud, mille maksumus summas 29 052 136 krooni on sellel bilansikirjel kajastatud, on koormatud hüpoteekidega AS-i Hansapank kasuks AS-i Poderi Kinnisvara võlakohustuste tagamiseks.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara jääkmaksumus	31.12.2008	31.12.2007
Maa (lisa 9)	166 257	166 257
Ehitised (lisa 9)	750 00	810 000
Masinaid ja seadmed (lisa 9)	13 332	39 670
Muu materiaalne põhivara (lisa 9)	9 485	22 350
Materiaalse põhivara jääkmaksumus kokku (lisa 9)	939 074	1 038 277
Kokku	939 074	1 038 277



Alla Fleidervis,
juhatuse liige

Lisa 9 Materiaalse põhivara muutus

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Materiaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2006.a	166257	1500000	357056	320260	2343573
Materiaalse põhivara akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006.a	0	-630000	-274477	-285046	1189523
Materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2006.a	166257	870000	82579	35214	1154050
Materiaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2007.a	166 257	1 500 000	266 828	140 153	2 073 238
Materiaalse põhivara akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007.a	0	-690 000	-227 157	-117 804	-1 034 961
Materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2007.a	166 257	810 000	39 671	22 349	1 038 237
Materiaalse põhivara soetamine 2008.aasta jooksul	0	0	0	0	0
2008.aasta jooksul müüdud ja maha kantud põhivara (soetusmaksumuses)	0	0	0	-9000	-9000
2008.aasta jooksul müüdud põhivara müügihind	0	0	0	-10000	-10000
2008.aasta jooksul arvestatud põhivara kulum	0	-60000	-26339	-12864	-99203
2008.aasta jooksul müüdud ja mahakantud põhivara akumuleeritud kulum	0	0	0	9000	9000
Materiaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2008.a	166 257	1 500 000	266 828	131 153	2 064 238
Materiaalse põhivara akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008.a	0	-750 000	-253 496	-121 668	-1 125 164
Materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2008.a	166 257	750 000	13 332	9 485	393 074

Maa ja hoone aadressil Punane 56 A, väärtusega 916 257 EEK mis kuulub AS Poderi Kinnisvara väärtusega 916 257 EEK on panditud AS Hansapank kasuks, hüpoteegikande lepingu alusel.

Lisa 10 Lühiajalised laenud ja võlakirjad

Sellel bilansikirjel on kajastatud arvelduskrediidi kohustus panga ees summas 4986576 krooni. Seisuga 31.12.2007.a moodustas arvelduskrediidi kohustus 4656689 krooni. Arvelduskrediidi intressimäär on 4,75% aastas ja limiit 5 000 000 krooni. Arvelduskrediidileping kehtib kuni 15.12.2009.a.

Lisa 11 Laenukohustused

	Laenukohustuse kogusumma	sh lühiajaline osa	sh pikaajaline osa	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg
Seisuga 31.12.2007.a:					
Pikaajaline laen	1 700 000	0	1 700 000	0%	2011.a
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil Hansapank AS	19 367 786	19 367 786	0	4,75 – 4.8%	2007.a
Arvelduskrediit	4 656 689	4 656 689	0	4,75%	2007.a
Lühiajalised laenud	3 650 000	3 650 000	0	0% - 7%	1 kuu peale kirjaliku nõudmis esitamist
Laenukohustused seisuga 31.12.2007.a kokku	29 374 475	27 674 475	1 700 000		


Alla Fleidervis,
juhatuse liige

Seisuga 31.12.2008.a:					
Pikaajaline laen	1 700 000	0	1 700 000	0%	2011.a
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil Hansapank AS	15 142 088	15 142 088	0	4,75 – 4.8%	2008.a
Arvelduskrediit	4 986 576	4 986 576	0	4,75%	2008.a
Lühiajalised laenud	3 783 500	3 783 500	0	0% - 7%	1 kuu peale kirjaliku nõudmis esitamist
Laenukohustused seisuga 31.12.2008.a kokku	25 612 164	23 912 164	1 700 000		

Lisa 12 Võlad tarnijatele

	31.12.2008.a	31.12.2007.a
Võlad tarnijatele kauba eest	2 711 504	1 877 304
Võlad tarnijatele teenuste eest	344 723	505 267
Võlad tarnijatele kokku	3 056 227	2 382 571

Ramatupidamise aastaaruande koostamise päevaks kõik võlad tarnijatele on kustutatud.

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

Sellel bilansikirjel on kajastatud bilansikuupäeva seisuga täitmata detsembrikuu palgakohustused töötajate ees. 31.12.2008.a seisuga moodustasid nimetatud kohustused 46484 krooni ja 31.12.2007.a seisuga 52528 krooni.

Lisa 14 Muud võlad

	Saldo seisuga 31.12.2007.a	sh lühiajaline osa	sh pikaajaline osa	Tagasimakse-tähtaeg
Intressivõlad	114 625	114 625	0	2007.a
Kokku	114 625	114 625	0	

	Saldo seisuga 31.12.2008.a	sh lühiajaline osa	sh pikaajaline osa	Tagasimakse-tähtaeg
Intressivõlad	145 532	145 532	0	2008.a
Kokku	145 532	145 532	0	

Lisa 15 Lühiajalised eraldised

	Seisuga 31.12.2008.a	Seisuga 31.12.2007.a
Puhkusekohustuste reserv	28 122	32 261
Lühiajalised eraldised kokku	28 122	32 261

Lisa 16 Omakapital

Seisuga 31.12.2008.a koosneb AS Poderi Kinnisvara aktsiakapital 1890 aktsiatest nimiväärtusega 1 890 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum moodustab 31.12.2008.aasta seisuga 10 452 137 krooni.


Alla Heidervis,
juhatuse liige

Lisa 17 Müügitulu

AS Poderi Kinnisvara müügitulu jagunemine geograafilises lõikes:

Geograafilised piirkonnad	2008.aasta	2007.aasta
Eesti	32 280 517	56 277 795
Kokku	32 280 517	56 277 795

AS Poderi Kinnisvara müügitulu jagunemine tegevusalade lõikes:

EMTAK	Tegevusalad	2008.aasta	2007.aasta
46171	Toidukaupade, jookide ja tubakatoodete vahendamine	26 359 130	42 758 851
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	3 305 085	11 101 695
73111	Turustuskampaaniate ja muude reklaamiteenuste juhtimine	1 506 794	1 665 080
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 109 508	752 169
	Kokku	32 280 517	56 277 795

Lisa 18 Muud äritulud

	2008.aasta	2007.aasta
Põhivara müügist saadud kasum	10 000	404 000
Trahhid	0	77 800
Muud äritulud	27 408	12 051
Muud äritulud kokku	37 408	493 851

Lisa 19 Kaupade kulu

	2008.aasta	2007.aasta
Kaubad	24 685 809	41 736 404
Eluhooned	2 491 604	6 867 257
Kaubad kokku	27 177 413	48 603 661

Lisa 20 Muud tegevuskulud

Muude tegevuskuludena on kasumiaruandes kajastatud need aruandeperioodi kulud, mis ei ole kajastatud ühelgi teisel kasumiaruande kirjel.

Lisa 21 Tööjõukulud

	2008.aasta	2007.aasta
Töölepingute alusel töötavate töötajate palgakulu	618 563	695 547
Töölepingute alusel töötavate töötajate puhkusetasu	60 357	65 098
Palgakulu kokku	678 920	760 645
Sotsiaalmaksu kulu	233 747	252 074
Töötuskindlustusmakse kulu	2 037	2 270
Sotsiaalmaksud kokku	235 784	254 344
Tööjõukulud kokku	914 704	1 014 989


Alla Fleidervis,
juhatuse liige

Lisa 22 Põhivara kulum

	2008.aasta	2007.aasta
Aasta jooksul arvestatud materiaalse põhivara kulum	99 203	115 772
Põhivara kulum kokku	99 203	115 772

Lisa 23 Muud ärikulud

	2008.aasta	2007.aasta
Muud ärikulud	218	390
Leppetrahvid	1 788	184
Muud ärikulud kokku	2 006	574

Lisa 24 Finantstulud ja -kulud

	2008 год	2007 год
Intressikulud	-1 600 593	-1 920 390
Intressitulud	2 056	3 660
Hüpoteegi kinnistamine	0	-11460
Kursi vahe	-5 192	-3078
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 603 729	- 1 931 268

Lisa 25 Seotud osapooltega tehingud

Selles lisaks kajastatud tehingud on sooritatud osapooltega:

1. mis on seotud Pöderi Kinnisvara AS-ga selle ainuosaniku lähedaste pereliikmete kaudu.
2. O.Lilleberg ettevõtet kontrolliv omanik

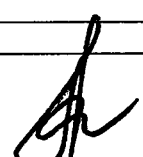
1. Seotud osapooltega tehtud tehingute liigid ja mahud (rühm 1):

	2008.aasta	2007.aasta
Kauba müük	19 054 989	36 521 111
Teenuste müük	1 254 594	1 285 079
Teenuste ost	11 725	7 942
Saadud laenud	279 000	50 000
Laenude tagasimaksed	145 500	330 000
Intressikulud	31 966	38 018

Saldod seotud osapooltega

Seotud osapooltele võlgnevus	31.12.2008.aasta	31.12.2007.aasta
Laenu võlad	400 000	400 000
Intressi võlad	145 532	114 625
Kokku	514 625	514 625

Nõuded seotud osapoolte vastu	31.12.2008.aasta	31.12.2007.aasta
Müüdud kaup	6 759 324	8 488 036
Kokku	6 759 324	8 488 036


Alla Fleidervis,
juhatuse liige

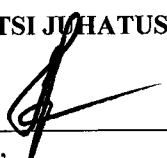
2. Seotud osapooltega tehtud tehingute liigid ja mahud (rühm 2) :

	2008.aasta	2007.aasta
Laenude tagasimaksed	0	1 000 000

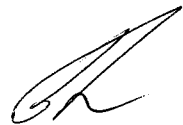
Seotud osapooltele võlgnevus	31.12.2008.aasta	31.12.2007.aasta
Laenu võlad	3 700 000	3 700 000

Majandusaasta aruande allkirjad

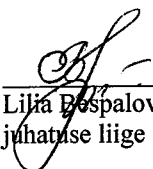
AKTSIASELTSI JUHATUSE KÕIK LIHKMED


Alla Fleidervis,
juhatuse esimees

25. märts 2009.a

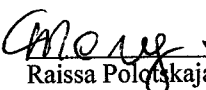

Ljudmila Barsukova,
juhatuse liige

25. märts 2009.a


Lilia Bospalova,
juhatuse liige

25. märts 2009.a

AKTSIASELTSI NÕUKOGU KÕIK LIHKMED


Raissa Polotskaja

25. märts 2009.a


Regina Vinkel

25. märts 2009.a


Oleg Lilleberg

25. märts 2009.a


Alla Fleidervis,
juhatuse liige

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum: 9 414 898 krooni

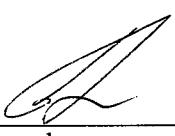
▪ 31.12.2008.a lõppenud majandusaasta kasum 1 037 239 krooni

Jaotamata kasum peale majandusaasta aruande kinnitamist 10 452 137 krooni



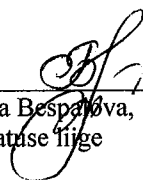
Alla Fleidervis,
juhatuse esimees

25. märts 2009.a



Ljudmila Barsukova,
juhatuse liige

25. märts 2009.a



Lilia Bespalova,
juhatuse liige

25. märts 2009.a



Alla Fleidervis,
juhatuse liige

Tegevusalade loetelu.

EMTAK	Tegevusalad	2008aasta
46171	Toidukaupade, jookide ja tubakatoodete vahendamine	26 359 130
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	3 305 085
73111	Turustuskampaaniate ja muude reklaamiteenuste juhtimine	1 506 794
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 109 508
	Kokku	32 280 517

Alla Fleidervis,
juhatuse liige

AS PODERI KINNISVARA
Punane 56A, Tallinn 13619
Äriregistri kood 10090470

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI SEISUGA 25.03.2009

Nimi ja Perekonnanimi/ Nimetus	Isikukood/ Registrikood	Aadress	Osalus kapitalis	Osalus kapitalis (%)
Oleg Lilleberg	35604110314	Tallinn	965000	51.06
Alla Fleidervis	46312240307	Tallinn	75000	3.97
Raissa Polotskaja	45805290366	Tallinn	100000	5.29
Regina Vinkel	43612090268	Tallinn	750000	39.68


Alla Fleidervis,
juhatuse liige

I.S.AUDIITORTEENUSTE OÜ

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS PODERI KINNISVARA

Reg.nr. 10090470

Oleme auditeerinud **AS PODERI KINNISVARA** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollistüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollistüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

AS PODERI KINNISVARA bilansis on kajastatud müügiks ostetud kaubad maksumusega 4 002 311 krooni. Kuna meil ei olnud võimalik osaleda 2008.a. aastainventuuris, ei saa me anda ega anna hinnangut bilansis kajastatus müüks ostetus kaupade jäägile.

Arvamus

Oleme seisukohal, et -välja arvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu, aruanne, mis näitab finantstulemuseks 1 037 239 krooni kasumit ja bilansimahuks 41 564 724 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt **AS PODERI KINNISVARA** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 30.03.2009.a.
Audiitor Irina Somova
Tunnistus nr.263

