

Majandusaasta aruanne (konsolideeritud)

AS Wellman Invesco

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2009
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2009

Äriregistri kood 11142772
Aadress: Maakri 36-92, Tallinn 10145

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Konsolideeritud raamatupidamisbilanss.....	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Maksud.....	16
Lisa 5 Varud ja ja müügioteel varad.....	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Immateriaalne vara.....	18
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Laenukohustused.....	19
Lisa 11 Muud pikaajalised võlad	20
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 13 Pikaajalised eraldised.....	22
Lisa 14 Müügitulu.....	22
Lisa 15 Muud äritulud.....	22
Lisa 16 Kaubad, toore ja materjal.....	22
Lisa 17 Tegevuskulud.....	22
Lisa 18 Laenude tagatis	23
Lisa 19 Investeeringud tütarettevõtetesse	23
Lisa 20 Aktsiakapital	24
Lisa 21 Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	24
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2009 A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	27
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	28
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANK.....	29

TEGEVUSARUANNE

As Wellman Invesco asub ja on registreeritud Tallinnas.

Ettevõtte peamiseks tegevuseks antud ajaperioodil on kinnisvarainvesteeringute arendamine nii Leedus kui ka Bulgaarias. Kinnisvarainvesteeringute elluviimiseks on kaasatud nii oma - kui laenukapitali ning ka sihtotstarbelisi laenusid omanikelt.

Seega 2009. aastal moodustasid kontserni järgmised ettevõtted:

AS Wellman Invesco (Eesti) – emaettevõte,

UAB Wellman - Invesco (Leedu) – 100% tütarettevõte,

EOOD Wellman Sofia (Bulgaaria) – 100% tütarettevõte;

UAB Sodū Namai (Leedu) – 100% tütarettevõte.

Nii nagu eelnevatel aastatel, kaasati ka 2009. aastal ettevõtte majandustegevuse finantseerimisse pikaajalisi laenusid konsolideerimisgruppi kuuluvatelt firmadelt, saades nii omanikega kui ka nõukogu liikmetega seotud ettevõtetelt laenu juurde jooksva majandusaastal 13 547 911 ja tagasi maksti 5 233 137 eesti krooni. Laenusaldo seotud osapooltega kokku on seisuga 31.12.2009 106 811 570 eesti krooni ja 1 289 026 leedu litti.

Analoogselt eelnevate majandusaastatega oli ka 2009. aastal ettevõtte palgal kaks töötajat Leedus ja üks töötaja Bulgaarias. Töötajate peamiseks ülesanneteks oli tütarettevõtete investeerimisprojektide välja töötamine, maade omandamine ning igapäevase töö koordineerimine. Tööjõukulud kokku (palgakulu koos sotsiaalmaksukuluga) moodustasid Leedus 2009. a. 164 688 leedu litti e. 746 298 eesti krooni (2008.a 154 539 leedu litti e. 700 304 eesti krooni) ning Bulgaarias 2008.a 50 092 bulgaaria levi e. 400 272 eesti krooni (2009. a 49 815 bulgaaria levi e. 398 511 eesti krooni).

Olulisemad finantssuhtarvud:

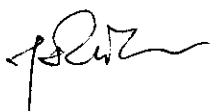
1. varade tulukus (puhaskasum (- kahjum)/ varad kokku) : - 0,04 (2009.a.) ja 0,01 (2008.a.) ;
2. omakapitali tulukus (puhaskasum (- kahjum)/ omakapital kokku) : - 0,89 (2009.a.) ja 0,11 (2008.a.);
3. pikaajalise laenu osakaal (pikajalised kohustused/ (pikaajalised kohustused + omakapital): 0,90 (2009.a.) ja 0,89 (2008.a.).

Leedu Vabariigis moodustavad 2009. aastal varud kokku soetusmaksumuses 55 998 218 leedu litti ehk 253 759 845 eesti krooni (2008. a 60 652 340 leedu litti e. 274 850 326 eesti krooni)) ja investeeringud maadesse 2 919 999 leedu litti ehk 13 232 184 eesti krooni (2008. a 2 920 070 leedu litti e. 13 232 502 eesti krooni).

Bulgaarias 2009. aastal maid juurde ei omandatud, seega moodustavad investeeringud maadesse 3 529 197 bulgaaria levi e. 28 236 999 eesti krooni (2008. a 3 528 979 bulgaaria levi e. 28 237 478 eesti krooni) suuruses summas. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on maade soetusväärtus lähedane nende turuväärtusele.

Ettevõtte juhtkonnale ei makstud 2009. aastal tasusid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on järgnevatel aastatel oodata nii Leedus kui ka Bulgaarias analoogset kinnisvara turusituatsioonide muutusi nagu eelnevatel aastatel on toimunud Eestis.



Jaan Rütman
juhataja

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

As Wellman Invesco juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

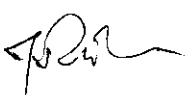
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009.a ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2010.a vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest konsoliteeritud raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on nii As Wellman Invesco, kui ka tema tütarettevõtted UAB Wellman – Invesco, EOOD Wellman Sofia, UAB Sodu Namai jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

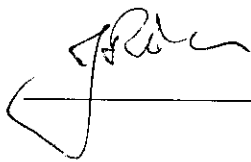
Tallinnas, 30. 06. 2010.a



Juhataja
Jaan Rütman

Konsolideeritud raamatupidamisbilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	728 291	1 746 693
Nõuded ja ettemaksed	3,4	2 496 731	5 178 975
Varud ja müügioteel varad	5	268 035 726	270 400 761
Käibevara kokku		271 260 748	277 326 429
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	41 469 980	41 469 980
Materiaalne põhivara	7	500 744	374 350
Immateriaalne põhivara	8	0	492 672
Põhivara kokku		41 970 724	42 337 002
VARAD KOKKU		313 231 472	319 663 431
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	151 278 203	0
Võlad ja ettemaksed	4,9	20 888 980	23 820 604
Lühiajalised kohustused kokku		172 167 183	23 820 604
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10	0	153 303 701
Muud pikaajalised võlad	11	125 355 566	112 949 032
Pikaajalised kohustused kokku		125 355 566	266 252 733
KOHUSTUSED KOKKU		297 522 749	290 073 337
Omakapital			
Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital		450 000	450 000
Ülekurss		250 000	250 000
Kohustuslik reservkapital		45 000	45 000
Realiseerimata kursivahed		-526	2 842
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (- kahjum)		28 842 252	25 440 563
Aruande aasta kasum (-kahjum)		-13 878 003	3 401 689
Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital kokku		15 708 723	29 590 094
OMAKAPITAL KOKKU		15 708 723	29 590 094
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		313 231 472	319 663 431

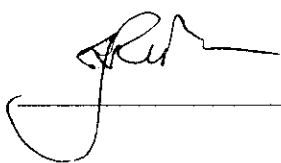


Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2009	2008
Müügitulu	14	11 414 128	43 543 358
Muud äritulud	15	168 045	205 072
Kaubad, toore, materjal	16	12 156 631	37 517 241
Muud tegevuskulud	17	2 837 901	-1 809 381
Tööjõu kulud			
Palgakulu		937 894	760 845
Sotsiaalmaks		209 131	337 970
Tööjõu kulud kokku		1 147 025	1 098 815
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	521 418	19 866
Muud ärikskulud		0	8 202
Äriksasum (-kahjum)		-5 080 802	6 913 687
Finantstulud ja -kulud			
Intressikukulud		-9 930 725	-3 492 319
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-34 428	8 519
Muu finantskulu		1 167 156	-28 198
Finantstulud ja -kulud kokku		-8 797 997	-3 511 998
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-13 878 799	3 401 689
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-13 878 799	3 401 689
s.h. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		-13 878 799	3 401 689

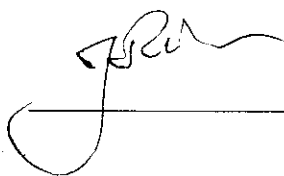
Konsolideeritud koondkasumiaruanne
(kroonides)

Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)	-13 878 799	3 401 689
Muu koondkasum		
Realiseerimata kursivahed	796	0
Muud koondkasumid (- kahjumid)	796	0
Aruandeaasta muu koondkasum (- kahjum)	796	0
Aruandeaasta koondkasum (- kahjum)	-13 878 003	3 401 689



Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum (-kahjum)		-13 878 003	3 401 689
Materiaalse põhivara kulum	7	28 746	15 711
Immateriaalse põhivara ja allahindlus	8	492 672	4 155
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		2 115 652	-102 833 791
Kokku rahavood äritegevusest		-11 240 933	-99 412 236
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-155 140	-325 775
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6	0	-9 977 848
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-155 140	-10 303 623
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10,11	17 639 649	106 132 275
Saadud laenude tagasimaksed	10,11	-7 258 610	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		10 381 039	106 132 275
Rahavood kokku		-1 015 034	-3 583 584
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	1 746 693	5 325 793
Valuutakursside muutuste mõju		-3 368	4 484
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 015 034	-3 583 584
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	728 291	1 746 693



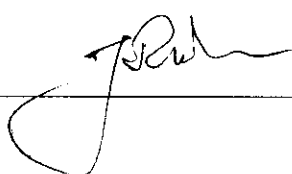
Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktiakapital	Ülekurs	Reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	450 000	250 000	45 000	-1 642	25 431 251	26 174 609
Aruandeperioodi puhaskasum					3 401 689	3 401 689
Reservi korrigeerimine				4 484	9 312	13 796
Saldo seisuga 31.12.2008	450 000	250 000	45 000	2 842	28 842 252	29 590 094
Aruandeperioodi koondkasum					-13 878 003	-13 878 003
Reservi korrigeerimine				-3 368		-3 368
Saldo seisuga 31.12.2009	450 000	250 000	45 000	-526	14 964 249	15 708 723

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2009 moodustas 14 964 249 krooni (2008.a. vastavalt 28 842 272 krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 11 821 7589 krooni (2008.a. vastavalt 22 785 400 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 3 142 491 krooni (2008.a. vastavalt 6 056 872 krooni).



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

As Wellman Invesco 2009. 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 juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

2009. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad As Wellman Invesco (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete UAB Wellman-Invesco, UAB Sodu Namai, EOOD Wellman Sofia finantsnäitajad.

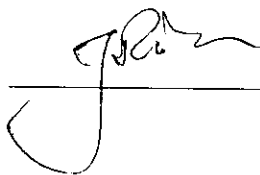
Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Välismaiste majandusüksuste kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel Eesti kroonidesse kasutatakse aasta keskmist välisvaluuta kurssi. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber Eesti kroonidesse 31. detsembril kehtinud Eesti panga ametliku noteeringu alusel. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

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.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.



Tütarettevõtte UAB Wellman – Invesco ja UAB Sodu Namai arvestusvaluutaks on leedu litid, seega konsolideerimisel konverteeritakse nii bilansi kui ka kasumiaruande summalised näitajad ümber eesti kroonideks kooskõlas Raamatupidamistoimkonna Juhendiga nr.11.

Tütarettevõtte EOOD Wellman Sofia arvestusvaluutaks on bulgaaria levi, seega konsolideerimisel konverteeritakse nii bilansi kui ka kasumiaruande summalised näitajad ümber eesti kroonideks kooskõlas Raamatupidamistoimkonna Juhendiga nr.11

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud [soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused)].

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

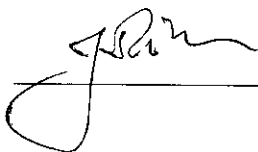
Varud

Varuna on kajastatud kinnisvara, mille soetamise on tinginud eesmärk saada hilisemat müügitulu arendustegevuse käigus väljaarendatud eluhoonete ja kruntide realiseerimisest tavapärase äritegevuse käigus.

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

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Iga aruandeperioodi lõpul viiakse läbi varude inventuur, kus vaadatakse kriitiliselt üle varude nimekiri vaadata, et identifitseerida varude objektid, mille neto realiseerimisväärtus võib olla langenud madalamale nende soetusmaksumusest. Järgmiste asjaolude esinemisel peab ettevõtte juhtkond kaaluma vajadust varude allahindluseks:

- (a) varude füüsiline inventuur on tuvastanud, et varud on riknenud või nende füüsiline seisund on halvenenud;
- (b) sarnaste varuobjektide turuhind on langenud;



(c) teatud varuobjekte pole pikema aja vältel suudetud müüa ega kasutada ning eksisteerib kahtlus, kas neid suudetakse realiseerida mõistliku aja vältel.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Tootmiseseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

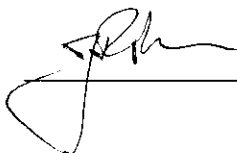
Maad ei amortiseerita.

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.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 soetusmaksumuses.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Arenguväljaminekud	5 aastat
Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara	3-5 aastat

Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks. Arenguväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena. Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud aruandes immateriaalse varana. Sidusettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse investeeringu osana sidusettevõttesse.

Positiivset firmaväärtust loetakse määramata pikkusega kasuliku elueaga varaks ja sellest tulenevalt seda ei amortiseerita. Firmaväärtuse väärtuse kontrollimiseks teostatakse igal bilansipäeval väärtuse test ning juhul kui kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisel jääkmaksumusest, hinnatakse firmaväärtuse bilansiline maksumus alla.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil 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.

Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks.

Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele

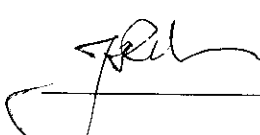
Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Bulgaarias ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.



Välismaised tütarettevõtted

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Bulgaarias kehtis 2009. aastal tulumaksumäär 10% (2008: 10%); Leedus kehtis 2009. aastal tulumaksumäär 20% (2008: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

	31.12.2009	31.12.2008
Kassa	0	7391
Pangakontod	728 291	1 739 302
Raha kokku	728 291	1 746 693

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	10 486	2 781 659
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	51 052	3 718
Muud lühiajalisd nõuded	1 132 902	0
Nõuded ostjatele	1 302 291	2 393 598
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 496 731	5 178 975

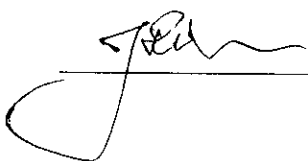
Muude lühiajaliste nõuete all leiab kajastamist Leedu Vabariigis UAB Swedbank'i nõudel sisseseatud tagatisdeposiit summas 72 405.54 EUR (04.11.2009). Tagatisdeposiit leiab rakendust juhul, kui ettevõtte ei maksa õigeaegselt laenuintresse.

Lisa 4 Maksud

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	3 939	2 781 659	0
Üksikisiku tulumaks	8 119	5 038	0	0
Sotsiaalmaks	141	0	0	0
Ettevõtte tulumaks	2226	0	0	0
Saastemaks	0	136	0	0
Kinnisvara maks	0	265 781	0	0
Kokku (lisa 2,8)	10 486	274 894	2 781 659	0

Lisa 5 Varud ja ja müügioteel varad

	31.12.2009	31.12.2008
Varud ja müügioteel varad	268 035 726	270 400 761
Varud kokku	268 035 726	270 400 761



Varudena kajastatakse Leedu Vabariigis olevat ja müügi otstarbeks ehitatud korterid. Hoolimata müügitehingute ajutisest vähenemist on juhtkonna hinnangul korterite ostu – müügi tehingute arv Leedus 2010. aastal teises pooles tõusu teel. Leedu Vabariigis sarnaste toimunud tehingute hindade analüüsid lubavad juhtkonna hinnangul arvata, et varude netomüügihind on võrdne nende soetusmaksumusega.

2008 . aastal oli osa ettevõtte varasid on panditud laenutagatisena UAB Swedbank (vt. Lisa 18) kokku summas 19 838 921 LTL ehk 89 901 459 EEK. 2009. aastal on UAB Swedbank laenulepingu tagatisena panditud kaks korpust kortermajast Kaniukais ning kinnisvaraobjektid Kaniukais ja Kalniecuis. Panditud varade väärtus on võrdne nende bilansilise maksumusega.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

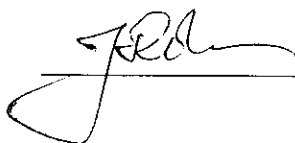
Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2008	41 469 980
Saldo 31.12.2009	41 469 980

Kinnisvarainvesteeringute all kajastakse maid Leedus ja Bulgaarias. Mõlemal pool on asunud tegelema detailplaneeringute kinnitamisega, mis juhatuse hinnangul tõstab investeeringute väärtust. Hetkel leiavad kinnisvarainvesteeringud kajastamist soetusväärtuses.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Ettemaksed põhivara eest	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	0	443 065	447 220
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	68 715	68 715
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	374 350	374 350
2009. aastal arvestatud kulum (+)	0	28 746	28 746
2009. aastal soetamine (+)	155 140	0	155 140
Soetusmaksumus 31.12.2009	155 140	443 065	598 205
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	0	97 461	97 461
Jääkmaksumus 31.12.2009	155 140	345 604	500 744



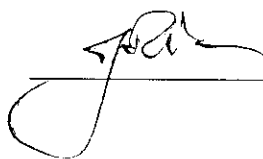
Lisa 8 Immateriaalne vara

	Firmaväärtus	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
2007. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	4 530	4 530
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	489 273	13 595	502 868
Akumuleeritud kulum		-6 041	-6 041
Jääkmaksumus 31.12.2007	489 273	7 554	496 827
2008. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	4 155	4 155
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	489 273	13 595	502 868
Akumuleeritud kulum		-10 196	-10 196
Jääkmaksumus 31.12.2008	489 273	3 399	492 672
2009. a toimunud muutused			
Mahakandmine	-489 273	0	-489 273
Amortisatsioonikulu	0	3 399	3 399
Saldo seisuga 31.12.2009			
Soetusmaksumus	0	13 595	13 595
Akumuleeritud kulum		-13 595	-13 595
Jääkmaksumus 31.12.2009	0	0	0

Immateriaalsetes varades kajastatud firmaväärtus on tekkinud tütarettevõtte EOOD Wellman Sofia omandamisel, kuid kuna tütarettevõtte omakapital seisuga 31.12.2009 on negatiivne, siis otsustas juhatus tütarettevõtte firmaväärtuse summas 489 273 krooni mahakanda.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	17 286 779	16 498 611
Võlad töövõtjatele	69 127	0
Maksuvõlad (vt. Lisa 4)	274 894	0
Potensiaalsete ostjate ettemaksed	2 801 294	6 582 649
Intressi viitvõlad	282 568	574 020
Muud võlad	174 318	165 324
Võlad ja ettemaksed kokku	20 888 980	23 820 604



Lisa 10 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2009	Tagasimaksmise tähtaeg		Intress
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Laenukohustused				
Swedbank UAB	151 278 203	151 278 203		6 kuu EURIBOR+ 2,2%.
Laenukohustused kokku	151 278 203	151 278 203	0	
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intress
Laenukohustused				
Swedbank UAB	153 303 701	0	153 303 701	6 kuu EURIBOR+ 2,2%.
Laenukohustused kokku	153 303 701	0	153 303 701	

UAB Swedbank'i laenu alusvaluutaks on EUR.

Laenusaldo seisuga 31.12.2009. a on 9 668 414 EUR (31.12.2008.a. 9 797 867 EUR). Laen kuulub tagasimaksmisele 05.10.2010. a.

Kahjuks ei ole Leedu kinnisvara turul toimunud 2010. aasta esimesel poolel positiivseid muutusi korterite müügi osas, seega on ettevõtte juhatus asunud UAB Swedbank'iga läbirääkimistesse, et pikendada laenu tagasimakse perioodi.



Lisa 11 Muud pikaajalised võlad

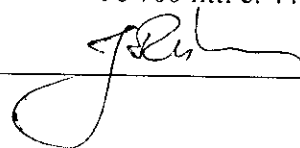
		<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			
	Saldo	2011.a Intressimäär aga 3,5 % aasta baasil	2011.a. Intressimäär aga 3,0 % aasta baasil	2011.a. Intressimäär aga 5,0 % aasta baasil	Alusvaaluta
	31.12.2009				
Omanike ettevõtted	83 813 863	23 250 000	34 050 000	20 772 597	EEK
Nõukogu liikme ettevõtted Eestis	22 997 707	7 750 000	6 750 000	5 924 199	EEK
Nõukogu liikme ettevõtted Leedus	5 841 311	0	4 595 005	1 246 306	LTL
Laenukohustus kokku	112 652 881	31 000 000	45 395 005	27 943 102	eesti kroon
<u>Tagasimakse tähtaeg</u>					
Intressikohustus		2011.a.			
Intressikohustus Eestis	12 012 614	12 012 616	0	0	EEK
Intressikohustus Leedus	690 071	690 071	0	0	LTL
Intressikohustus kokku	12 702 685	12 702 687	0	0	kroon
Kokku	125 355 566	43 702 687	0	0	kroon
<u>Tagasimakse tähtaeg</u>					
	Saldo	2010.a Intressimäär aga 3,5 % aasta baasil	2010.a. Intressimäär aga 3,0 % aasta baasil	2010.a. Intressimäär aga 5,0 % aasta baasil	Alusvaaluta
	31.12.2008				
Omanike ettevõtted	78 072 597	23 250 000	34 050 000	20 772 597	EEK
Nõukogu liikme ettevõtted Eestis	20 424 199	7 750 000	6 750 000	5 924 199	EEK
Nõukogu liikme ettevõtted Leedus	5 841 311	0	4 595 005	1 246 306	LTL
Laenukohustus kokku	104 338 107	31 000 000	45 395 005	27 943 102	kroon
Intressikohustus					
Intressikohustus Eestis	8 163 655	0	0	0	EEK
Intressikohustus Leedus	447 270	0	0	0	LTL
Intressikohustus kokku	8 610 925	0	0	0	kroon
Kokku	112 949 032	0	0	0	kroon

Seisuga 31.12.2008. a jagunevad võlad valuutade lõikes alljärgnevalt:

- 98 496 796 krooni;
- 1 289 026 litti e. 5 841 311 krooni nõukogu liikmega seotud ettevõttele ja

Pikaajaline intressikohustus jaguneb valuutade lõikes alljärgnevalt:

- 8 163 655 krooni;
- 98 700 litti e. 447 270 krooni .



Seisuga 31.12.2009. a jagunevad võlad valuutade lõikes alljärgnevalt:

- 106 811 570 krooni;
- 1 289 026 litti e. 5 841 311 krooni nõukogu liikmega seotud ettevõttele ja

Pikaajaline intressikohustus jaguneb valuutade lõikes alljärgnevalt:

- 12 012 614 krooni;
- 152 280 litti e. 690 071 krooni

Osa pikajalistest kohustustest (vt. Lisa 12 ja Lisa 18) on allutatud UAB Swedbank'ile laenu tagatisena. Allutatud kohustuse summaks on - 6 006 579 LTL, 889 697,82 EUR ja 905 000 EEK., mis kokku moodustavad 42 045 016 EEK. Pikaajaliste kohustuste allutatus kestab, kuni võetud laenukohustuse tagasimakse UAB Swedbank' i ees pole täidetud.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Saadud laenud omanikega seotud ettevõtetest on seotud osapoolteks järgmised ettevõtted:

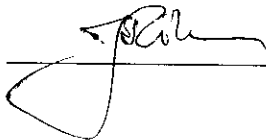
- AS Finest Grupp;
- OÜ Ivard;
- OÜ Probus.

Saadud laenud nõukogu liikmetega seotud ettevõtetest on seotud osapoolteks järgmised ettevõtted:

- AS Wellman
- UAB Wellman
- OÜ Kerme

Saadud laenud	2 009	2 008	
Omanikelt saadud laenud	81 069 480	78 072 597	eesti kroonid
Omanikega seotud ettevõtelt saadud laenud	2 744 383	0	eesti kroonid
Nõukogu liikmega seotud ettevõtelt saadud laenud	22 997 707	20 424 199	eesti kroonid
Saadud laenud kokku	106 811 570	98 496 796	eesti kroonid
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted Leedus	5 843 311	5 843 311	eesti kroonid
Saadud laenud kokku EEK	112 654 881	104 340 107	eesti kroonid
Saadud laenud kokku LTL Leedus	1 289 026	1 289 026	eesti kroonid
Saldod seotud osapooltega:			
Omanikud	81 069 480	78 072 597	eesti kroonid
Omanikega seotud ettevõtelt saadud laenud	2 744 383	0	eesti kroonid
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted Eestis	22 997 707	20 424 199	eesti kroonid
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted Leedus	5 841 311	5 841 311	eesti kroonid
Intressikohustus Eestis	12 012 614	8 163 655	eesti kroonid
Intressikohusts Leedus	690 071	447 270	eesti kroonid
Pikaajalised kohustused kokku (vt- lisa 11)	125 355 566	112 949 032	eesti kroonid

Pikaajalised kohustused väljendatuna littedes on alljärgnevad:



- Laenuõuded 1 289 026
- Intressinõuded 152 280

Lisa 13 Pikaajalised eraldised

2008. aastal tühistas ettevõtte eelnevalt moodustatud eraldise, kooskõlas sõltumatute ekspertide ja juhtkonna hinnanguga, oma lepinguliste kohustuste täitmiseks järgnevatel aastatel summas

4 450 692 eesti krooni. Lepingulised kohustused tulenesid koostöölepingust kolmanda osapoolega ning olid tingitud edukustasu maksmise kohustusest, kuid hetke turusituatsioon ning hinnang majanduskeskonnale, ei anna alust arvata, et moodustatud eraldis kuuluks tasumisele

Lisa 14 Müügitulu

2009. aasta müügitulu summas 11 414 128 (2008.a. 43 543 358) eesti krooni on saadud Leedu Vabariigis asuvate korterite müümisest .

Lisa 15 Muud äritulud

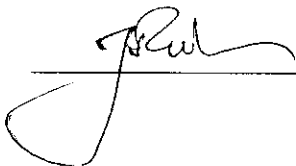
	31.12.2009	31.12.2008
Muud äritulud	168 045	205 072
Kokku muud äritulud	168 045	205 072

Lisa 16 Kaubad, toore ja materjal

	31.12.2009	31.12.2008
Kaubad, toore, materjal	12 156 631	37 517
Kokku kaubad, toore, materjal	12 156 631	37 517 241

Lisa 17 Tegevuskulud

Tegevuskulu nimetus	31.12.2009	31.12.2008
Pangateenused	104 232	147 170
Auditeerimis - ja raamatupidamise teenused	243 846	228 007
Juriidilised teenused	48 627	51 040
Haldusteenused	761 538	1 267 261
Rendi ja ekspluatatsiooniteenused	252 634	77 582
Muud teenused (auto rent, lähetused jne.)	359 536	508 609
Lepingulistest kohustustest tulenevad kulud (v.t Lisa 13)	0	-4 450 692
Varude haldamisega seotud tegevuskulud	686 528	0
Kinnisvara ja saastemaks	312 343	0
Marketingiteenused	68 617	361 642
Kokku tegevuskulud	2 837 901	-1 809 381

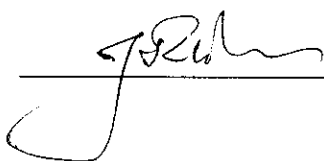


Lisa 18 Laenude tagatis

2008. aastal on UAB Swedbank'ile laenu tagatiseks allutatud omanike laenud kokku summas 4 800 000 LTL ja varad (maad Leedu Vabariigis, Kaunase rajoonis) kokku summas 15 038 921 LTL. Kokku moodustab tagatiste väärtussumma 89 901 459 EEK. 2009. aastal on omanike laenud allutatud kokku järgmistes summates 6 006 579 LTL, 889 697,82 EUR ja 905 000 EEK, mis kokku moodustab 42 045 016 EEK. 2009. aastal on UAB Swedbank laenulepingu tagatisena panditud kaks korpust kortermajast Kaniukais ning kinnisvaraobjektid Kaniukais ja Kalniecious. Panditud vara väärtus on võrdne vara bilansilise maksumusega.

Lisa 19 Investeeringud tütarettevõtetesse

	EOOD Wellman Sofia	UAB Wellaman Invesco	UAB Sodu Namai	Kokku
Asukoht	Bulgaaria	Leedu	Leedu	
Põhitegevusala	Kinnisvaraarend us	Kinnisvaraarend us	Kinnisvaraarend us	
Osaluse % aasta alguses	100	100	100	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	439 999	271 896	150 222	862 117
Täiendav sissemakse omakapitali	0	81 794	0	81 794
Omandatud osaluse %	0	100	0	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	81 794	0	81 794
Osaluse % aasta lõpus	100	100	100	
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	439 999	353 690	150 222	943 911
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus kapitaliosaluse meetodil	0	16 215 077	0	16 215 077
Osaluse omakapital aasta lõpus	-6 968 869	28 140 131	-1 519 848	19 651 414



Lisa 20 Aktsiakapital

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital (kroonides)	450 000	450 000
Aktsiate arv (tk)	4 500	4 500
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

Lisa 21 Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

Emaettevõtja kohta esitatava finantsinformatsioonina on toodud emaettevõtja eraldiseisvad põhjaruanded, mille avalikustamine on nõutud Raamatupidamise seadusega.

Bilanss

	31.12.2009	31.12.2008
VARAD		
Käibevara		
Raha	386 830	23 635
Käibevara kokku	386 830	23 635
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	943 911	862 116
Pikaajalised nõuded	117 976 351	106 217 607
Põhivara kokku	118 920 262	107 079 723
VARAD KOKKU	119 307 092	107 103 358
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Muud võlad	45 351	45 351
Lühiajalised kohustused kokku	45 351	45 351
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	118 824 184	106 660 451
Pikaajalised kohustused kokku	118 824 184	106 660 451
KOHUSTUSED KOKKU	118 869 535	106 705 802
Omakapital		
Aktsiakapital	450 000	450 000
Ülekurss	250 000	250 000
Eelmiste perioodide kasum (- kahjum)	-302 444	-267 410
Aruande aasta kasum (- kahjum)	40 001	-35 034
OMAKAPITAL KOKKU	437 557	397 556
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	119 307 092	107 103 358

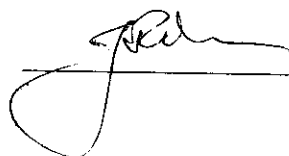


Kasumiaruanne (SKEEM I)

	2009	2008
Muud tegevuskulud	55 290	57 354
Ärikasum (-kahjum)	-55 290	-57 354
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	101 608	40 435
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-6 317	-18 115
Finantstulud ja -kulud kokku	40 001	-35 034
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 001	-35 034
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	40 001	-35 034

Rahavoo aruanne

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum (- kahjum)	40 001	-35 034
Kokku rahavood äritegevusest	40 001	-35 034
Rahavood investeerimistegevusest		
Soetatud tütarettevõtted	-81 795	-104 906
Antud pikaajalised laenud	-11 758 745	-10 287 438
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 840 540	-10 392 344
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud pikaajalised laenud	12 163 734	10 394 642
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 163 734	10 394 642
Rahavood kokku	363 195	-32 736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 635	56 371
Raha ja raha ekvivalentide muutus	363 195	-32 736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	386 830	23 635

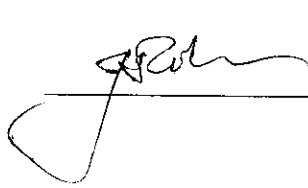


Omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	450 000	250 000	-267 410	432 590
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)			-35 034	-35 034
Saldo seisuga 31.12.2008	450 000	250 000	-302 444	397 556
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)			40 001	40 001
Saldo seisuga 31.12.2009	450 000	250 000	-262 443	437 557

Kokku emaettevõtte konsolideerimata aruannetes seisuga:

	31.12.2009	31.12.2008
Emaettevõtte omakapital konsolideerimata aruannetes	437 557	397 556
Tütarettevõtete väärtus konsolideerimata aruannetes	-943 911	-862 116
Tütarettevõtete väärtus kapitali osaluse meetodil	16 215 077	35 394 109
Kokku korrigeeritud omakapital	15 708 723	34 929 549



JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2009 A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

As Wellman Invesco 2009 a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt ,
kinnitamine



Juhataja
Jaan Rütman

Nõukogu esimees
Peeter Mänd

Nõukogu liige
Andres Järving

Nõukogu liige
Toomas Sildmäe

Nõukogu liige
Ivo Tahk

Nõukogu liige
Sander Rebane

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**AS Wellman Invesco aktsionäridele**

Oleme auditeerinud AS Wellman Invesco konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009 kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 26, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkonna kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi 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.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte bilansis kajastuvad kinnisvarainvesteeringud korrigeeritud soetusmaksumuses ja varudes kinnisvara arendusprojektid kokku väärtuses 309 miljonit krooni. Arvestades majanduslikku olukorda ning sobilike võrdlustehingute puudumist, esineb oluline ebakindlus, kas kinnisvara hindamisel kasutatud eeldused täituvad. Eelpooltoodut arvestades ei olnud meil lõppenud ja eelmise perioodi auditi protseduuride käigus võimalik veenduda kas kinnisvarainvesteeringute ja varudes kajastatud kinnisvara arendusprojektide väärtus vajab täiendavat allahindlust seisuga 31.12.2009 ja 31.12.2008.

OÜ RIMESS | REG NR 10384467

riness@riness.ee | www.riness.ee

Ahtri 6A | 10151 | Tallinn | Estonia
Tel +372 626 4500 | Faks +372 626 4501Riia 4 | 51004 | Tartu | Estonia
Tel +372 730 6900 | Faks +372 730 6901**Praxity**
ASSOCIATE
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Wellman Invesco finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

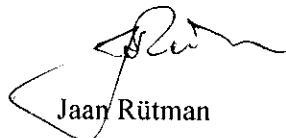


Mati Nõmmiste
Vandeaudiitor nr 178

Rimess OÜ
Tegevusluba nr 3
Tallinn, 06. juuli 2010

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANK

Wellman Invesco AS juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule katta 2009. aasta puhaskahjum summas 13 878 003 eelnevate perioodide kasumite arvelt.



Jaan Rütman
Juhataja

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

1. Finest Group AS, reg. nr. 10286368, osalus 25%, Tallinn, Eesti Vabariik;
2. Probus OÜ, reg. nr. 10655707, osalus 25%, Tallinn, Eesti Vabariik;
3. Ivard OÜ, reg. nr. 10892608, osalus 25%, Tallinn, Eesti Vabariik;
4. Investment House OÜ, reg. nr. 11072184, osalus 25%, Tallinn, Eesti Vabariik.



Aruande elektroonilised kinnitused

AS Wellman Invesco (registrikood: 11142772) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kaire Miggur	Sisestaja	09.07.2010

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6006520
Faks	+372 6006574
E-posti aadress	ivo@wellman.ee
E-posti aadress	jaan.rytman@gmail.com