

376607

L 31

EUROIMMOBILIARE AS

KONSOLIDEERITUD 2008. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2008

Majandusaasta lõpp
31.12.2008

Äriregistri kood:

10221245

Aadress:

Tatari 18-20 Tallinn 10116

Telefon:

+372 6464289

Fax:

+372 6464289

Põhitegevusala:

investeeringustegevus

Tegevjuht:

Massimo Guerrini

Audiitor:

Niina Samovjuk

Dokumentide loetelu, mis lisatakse
majandusaasta aruandele:

1. Sõltumatu audiitori aruanne
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri
4. Müügitulu vastavalt Eesti
majanduse tegevusalade
klassifikaatorile EMTAK 2008



SISUKORD

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Lisa konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2. Raha	14
Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 5. Muud nõuded	15
Lisa 6. Maksud	15
Lisa 7. Müügiootel põhivara	16
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 9. Sidus- ja tütarettevõtted	17
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 11. Materiaalne põhivara	18
Lisa 12. Kapitalirendiga soetatud varad	19
Lisa 13. Laenukohustused	19
Lisa 14. Muud võlad	20
Lisa 15. Aktsiakapital	20
Lisa 16. Müügitulu ja põllumajanduslik toodang	20
Lisa 17. Muud äritulud ja muud ärikulud	21
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud investeeringuult sidusettevõttesse	21
Lisa 19. Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	21
Lisa 20. Laenude tagatised ja panditud varad	21
Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 22. Bilansipäevajärgsed sündmused	22
Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	23
Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne	25
Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Juhatuse ja nõukogu allkirjad konsolideeritud majandusaasta aruandele	27
Sõltumatu audiitori aruanne	28
Kasumi jaotamise ettepanek	29
Aktsionäride nimekiri	30
Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	31



KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Euroimmobiliare AS on loodud 1997.a.

Euroimmobiliare AS-i põhitegevusalaks on investeerimistegevus omavahendite arvelt ja kinnisvaratehingud. Euroimmobiliare AS koostab konsolideerimisaruande. Grupile kuuluvad peale emaettevõtte Eestis asuvad kaks tütarettevõtet (Mullamäe OÜ ja Camillus Trading OÜ) ning üks sidusettevõtte Heartsong OÜ. Grupi ettevõtted tegelesid peamiselt investeringuga kinnisvarasse ja aktsiatesse ning põllumajandusega.

2007.a. lõpetas kontserni ettevõtte Mullamäe OÜ loomakasvatuse, kari müüdi maha, maad olid välja renditud pikaajalise rendilepingu alusel. Plaanis oli maha müüa ülejäänud põllumajandustehnika ja jätkata ainult maa rentimisega. Kuid 2008.a. leiti uusi tegevusalasid ja Mullamäe OÜ jätkas põllumajandustoodete tootmise ning müügi.

2009.a. planeerib kontsern suunata põhiosa investeringutelt põllumajandusele. 2009.a. alustab Mullamäe OÜ kahe pikaajalise projekti elluviimisega. Esimene projekt on seotud puuviljakasvatuse ning teine hobusefarmi loomise ja pidamisega. Kontserni juhtkond kaalub praegu ka täisautomaatse kanafarmi ostmist Viljandimaal.

Samuti 2009.a. jätkab kontsern olemasoleva kinnisvara renoveerimist ja välja rentimist.

Tulud, kulud ja kasum

2008. aastal oli kontserni müügitulu 1,06 mln krooni (2007.a.: 1,69 mln krooni). Müügitulust moodustas 66% kauba ja teenuste müük Eestis ning 34% Itaalias. 2008. aastal põllumajandustoodete (heinarullide) müük ajutiselt vähenes. Kuid 80% aruandeaasta kahjumist on tingitud vara allahindlusega seoses maailmakriisiga.

2008.a. tegevjuhtkonnale tasu ei makstud. Kontsernis töötas ajutiselt 1 töötaja. Töötajale arvestati 2008.a. töötasu summas 17 tuh. krooni

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (tuh kr)	1 055	1 694
Käibe kahanemine	-38%	-66%
Puhaskahjum (tuh kr)	-5 594	-2 778
Puhasrentaablus %	0%	0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,3	5,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

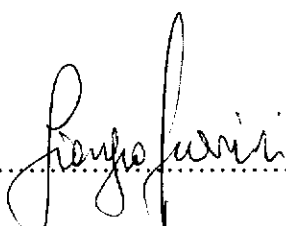
- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

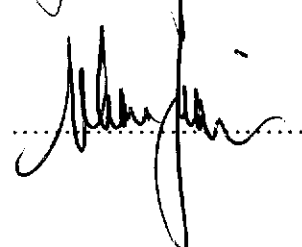
**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERITUD 2008.a.
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 27 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kontsern ja emaettevõte on jätkuvalt tegutsevad.

07. oktoober 2009

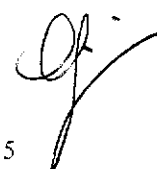
Giorgia Guerrini, juhatuse liige 

Massimo Guerrini, juhatuse liige 

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(EEK)

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	270 784	435 608
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	616 961	21 905
Nõuded ostjate vastu	4	332 401	122 939
Muud nõuded	5,6	1 056 708	2 773 997
Müügiootel põhivara	7	63 559	2 422 289
Käibevara kokku		2 340 413	5 776 738
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8,9	4 450 823	4 877 941
Kinnisvarainvesteeringud	10	9 485 000	12 287 000
Materiaalne põhivara	11,12	3 299 587	2 536 669
Põhivara kokku		17 235 410	19 701 610
VARAD KOKKU		19 575 823	25 478 348
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13,20,21	866 731	785 842
Võlad tarnijatele		94 683	126 774
Maksuvõlad	6	28 907	141 897
Muud võlad	14	16 790	34 228
Lühiajalised kohustused kokku		1 007 111	1 088 741
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	13,21	6 441 926	6 668 603
Pikaajalised kohustused kokku		6 441 926	6 668 603
KOHUSTUSED KOKKU		7 449 037	7 757 344
OMAKAPITAL			
Aktiikapital	15	9 000 000	9 000 000
Kohustuslik reservkapital		325 000	325 000
Eelmise perioodi jaotamata kasum		8 396 004	11 174 309
Aruandeaasta puhaskasum (+) / kahjum (-)		-5 594 218	-2 778 305
OMAKAPITAL KOKKU		12 126 786	17 721 004
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		19 575 823	25 478 348



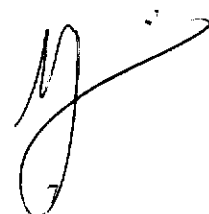
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
(EEK)

	Lisa	2008	2007
Müügitulu	16	992 215	669 638
Aruandeaastal toodetud põllumajanduslik toodang	16	62 550	1 023 975
Muud äritulud	17	7 757	223 938
 Kaubad, toore, materjal ja teenused		-243 240	-1 028 773
Mitmesugused tegevuskulud		-1 116 414	-1 202 907
Tööjõukulud			
Töötasukulud		-16 967	-510 465
Sotsiaalmaks		-5 650	-208 310
Tööjõukulud kokku		-22 617	-718 775
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	15 771	-399 755
Muud ärikulud	17	-4 243 099	-259 454
 ÄRIKAHJUM		-4 547 077	-1 692 113
 Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete osadelt	18	-308 270	18 004
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	19	-611 475	-860 349
Intressikulud		-258 039	-321 036
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest		28	-17
Muud finantstulud- ja -kulud		130 615	121 408
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 047 141	-1 041 990
 KAHJUM MAJANDUSTEGEVUSEST		-5 594 218	-2 734 103
Tulumaks		0	-44 202
ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM		-5 594 218	-2 778 305



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
(EEK)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum	-4 547 077	-1 692 113
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja allahindlus	-15 771	399 755
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	2 802 000	0
Kahjum materiaalse põhivara ümberhindlusest	681 880	0
Kahjum finantsinvesteeringute ümberhindlusest	919 745	-152 849
Kasum põhivara müügist	0	-55 546
Mahakantud põhivara jääkväärtus	0	130 469
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	805 125	-984 607
Varude jääkide muutus	0	526 428
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-162 519	-492 783
Makstud intressid	-258 039	-344 887
Saadud intressid	115 824	71 061
Makstud tulumaks	0	-44 202
Rahavood äritegevusest kokku	341 168	-2 639 274
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse kinnis- ja põhivara soetus	0	-1 838 270
Materiaalse kinnis- ja põhivara müük	0	4 078 603
Finantsinvesteeringute soetus	-2 538 077	-1 654 112
Finantsinvesteeringute müük	1 331 546	2 240 649
Antud laenud	-549 302	-1 932 927
Antud laenude tagasimaksed	1 380 799	1 432 799
Saadud dividendid	14 791	0
Rahavood investeerimisest kokku	-360 243	2 326 742
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	950 820	3 960 663
Saadud laenude tagasimaksed	-936 644	-3 011 038
Kapitalirendi põhimaksete tagastamised	-159 953	-226 436
Makstud dividendid	0	-156 716
Rahavood finanseerimisest kokku	-145 777	566 473
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-164 852	253 941
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	435 608	181 684
Muutus	-164 852	253 941
Valuutakursi muutuse mõju	28	-17
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	270 784	435 608



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (EEK)

	2008	2007
Aktiikapital nimiväärtuses perioodi alguses	9 000 000	9 000 000
Aktiikapital nimiväärtuses perioodi lõpus	9 000 000	9 000 000
Kohustuslik reservkapital perioodi alguses	325 000	253 032
Eelmiste aastate reservi parandus	0	-48 032
Suurendamine	0	120 000
Kohustuslik reservkapital perioodi lõpus	325 000	325 000
Jaotamata kasum perioodi alguses	8 396 004	9 791 473
Eelmiste aastate reservi parandus	0	48 032
Korrigeeritud ostumeetodi mõju jaotamata kasumine	0	1 611 520
Suunatud reservkapitali	0	-120 000
Dividendi väljamaks	0	-156 716
Aruandeaasta puhaskahjum	-5 594 218	-2 778 305
Jaotamata kasum perioodi lõpus	2 801 786	8 396 004
Omakapital kokku perioodi lõpus	12 126 786	17 721 004

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

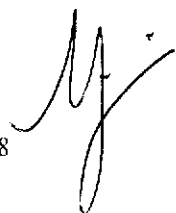
AS-i Euroimmobiliare (edaspidi ka "emaettevõtte"), tema tütarettevõtted (Mullamäe OÜ ja Camillus Trading OÜ) ja sidusettevõtte Heartsong OÜ (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhul, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtuses teatud finantsinvesteeringuid, kinnisvarainvesteeringuid ja bioloogilisi varasid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS-i Euroimmobiliare ning selle tütar- ja sidusettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütar- ja sidusettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või



ühine kontroll on kontsernil üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

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.

Tütar- ja sidusettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted ja sidusettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Investeering sidusettevõtetesse

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud 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 allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Kontsernile kuuluv osa sidusettevõtte majandustulemusest kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kui sidusettevõttel on olnud tehinguid, mille mõju kajastatakse otse omakapitalis, siis kajastab kontsern oma osa nendest tehingutest samuti otse omakapitalis.

Sidusettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Sidusettevõtete ja kontserni ettevõtete omavahelistelt tehingutelt tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, väljaarvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud väärtuse languse allahindlused.

Juhul, kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena. Erandiks on olukord, kui kontserni ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.



Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtiv Eesti Panga valuutakurs. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursi alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline



turväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglates väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglates väärtuses, v.a.: nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglates väärtuses kajastatavad finantsvarad

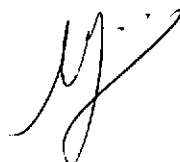
Õiglates väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikul valuutakursil. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglates väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.



Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi või juhatuse hinnangud. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 20 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa	0%
Ehitised ja rajatised	2-15 %
Masinad ja seadmed	8-40 %
Transpordivahendid	15-25 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %



Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhul, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel kontserniväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korregeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglasest väärtusest ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

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

Ettevõtte tulu maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksusumäär 1% aastas alates 2009.a. kuni 20/80-ni.

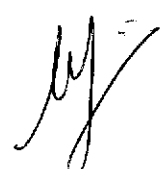
Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisa 18.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist, osaühingu puhul: osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali (osaühingu puhul: osakapitali) suurendamiseks.



Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdiseväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksud jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	213 500	270 797
Pangakontod	57 284	164 811
Raha kokku	270 784	435 608

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid õiglases väärtuses	616 961	21 905
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	616 961	21 905

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	332 401	126 131
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-3 192
Nõuded ostjate vastu kokku	332 401	122 939
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-3 192	-1 560
Laekunud perioodi jooksul	3 192	1 560
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	-3 192
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpus	0	-3 192

Lisa 5. Muud nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised laenud	1 296 727	2 618 509
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-349 000	0
Intressid	187 544	90 506
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid	-79 173	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 6)	610	64 982
Muud nõuded kokku	1 056 708	2 773 997

Lisa 6. Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			6 204	8 068
Käibemaks			48 349	94 829
Sotsiaalmaks			5 306	13 073
Töötuskindlustusmaks				126
Kogumispension				281
Maamaks			5 123	
Kinnipeetud tulumaks				4 505
Maksuintressid				21 015
Maksude saldo	610	28 907		
Kokku (Lisa 5)	610	28 907	64 982	141 897



Lisa 7. Müügiotel põhivara

Kuna 2007.a. müüdi kari maha, siis farmi hoone ning masinad ja seadmed olid ümberklassifitseeritud "müügiotel põhivaraks". Müügiotel põhivara kajastatakse nende bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Õiglases väärtuses on kajastatud 2007.a. bilansis müügiotel põhivara, mis müüdi 2008.a. alguses ja mille müügihind (õiglane väärtus) on aastaaruande koostamise momendiks teada.

2008.a. seoses uue tegevusala leidmisega, kvalifitseeriti juhatuse otsusega osa müügiotel põhivarast ümber materiaalsesse põhivarasse ja väikevahenditesse ning kanti maha 2009.a. alguses varastatud vara.

	Bilansilises jääkmaksumuses	Õiglases väärtuses	Kokku
Saldo 31.12.2006	0	0	0
Ümberklassifitseeritud 2007:			0
Hooned ja ehitised	885 633	0	885 633
Sõidua autod	0	5 932	5 932
Masinad ja seadmed	1 364 114	166 610	1 530 724
Saldo 31.12.2007	2 249 747	172 542	2 422 289
Müüdud 2008.a. (Lisa 16)		-172 542	-172 542
Mahakantud 2009.a. varastatud vara (Lisad 17, 22)	-254 237		-254 237
Ümberklassifitseeritud väikevahenditesse	-4 226		-4 226
Ümberhindlus õiglase väärtuseni (Lisa 17)	-498 698		-498 698
Ümberklassifitseeritud põhivarasse (Lisa 11)	-1 429 027		-1 429 027
Saldo 31.12.2008	63 559	0	63 559

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtte osad (Lisa 9)	3 614 925	3 923 195
Sidusettevõttele antud laen (Lisa 21)	798 198	527 628
Muud aktsiad	37 700	37 700
Muud pikaajalised antud laenud	68 064	389 418
Ebatõenäoliselt laekunud nõue	-68 064	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	4 450 823	4 877 941

Lisa 9. Sidus- ja tütarettevõtted

Euroimmobiliare AS-i tütar- ja sidusettevõteteks olid 2007. ja 2008. aastatel:

Nimi	Asu-koht	Osalus 31. dets.		Kontserni osa omakapitalist 31. dets.	
		2007	2008	2007	2008
Tütarettevõtted					
Mullamäe OÜ	Eesti	100%	100%	2 291 850	793 419
Camillus Trading OÜ	Eesti	100%	100%	2 371 840	1 574 994
Sidusettevõtte					
Heartsong OÜ (Lisad 8, 18))	Eesti	33,7%	33,7%	3 923 195	3 614 925

Mullamäe OÜ põhitegevuseks on põllumajandustegevus ja kinnisvarainvesteeringud.
 Camillus Trading OÜ põhitegevuseks on finantsinvesteeringud.
 Heartsong OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud.

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud vastavalt RTJ 6 nõuetele õiglases väärtuses. 2008.a. õiglase väärtuse leidmiseks juhatus kasutas Maa-ameti poolt avalikustatud andmeid keskmise tehingute hinna kohta perioodil 2008-2009.a. (Mullamäe OÜ maad), kinnisvarabüroost Uus Maa 2009.a. alguses tellitud korterite hindamisaktid (Euroimmobiliare AS-i korterid) ja juhatuse hinnanguid (Mullamäe OÜ korter ja Euroimmobiliare AS-i maad).

	Maad	Ehitised	Ehitised liisingus	Kokku
Bilansiline väärtus 31.12.2005	3 621 415	890 000	2 700 000	7 211 415
Soetamine 2006.a.	0	2 855 487	0	2 855 487
Ümberklassifitseerimine põhivarast 2006	0	2 000 000	0	2 000 000
Müük 2006.a. müügihinnas	0	-1 600 000	-3 200 000	-4 800 000
Brutokasum müügist	0	228 706	500 000	728 706
Ümberhindlus õiglasesse väärtusesse	2 845 585	2 868 865	0	5 714 450
Bilansiline väärtus 31.12.2006	6 467 000	7 243 058	0	13 710 058
Müük 2007.a. müügihinnas	0	-1 478 604	0	-1 478 604
Brutokasum müügist	0	55 546	0	55 546
Bilansiline väärtus 31.12.2007	6 467 000	5 820 000	0	12 287 000
Ümberhindlus õiglasesse väärtusesse (Lisa 17)	-617 000	-2 185 000	0	-2 802 000
Bilansiline väärtus 31.12.2008	5 850 000	3 635 000	0	9 485 000

	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	259 373	35 000
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-8 148	-1 241
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	251 225	33 759

Lisa 11. Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muu inventar	Bioloogi- lised varad	Kokku
Õiglane väärtus 31.12.2006	0	0	0	2 000 000	2 000 000
Soetusmaksumus 31.12.2006	1 606 541	2 980 897	329 124	0	4 916 562
Soetamine	1 838 270	0	0	0	1 838 270
Mahakandmine		-15 763	-162 138	0	-177 901
Bioloogilise vara jääkide muutus	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Ümberklassifitseerimine					
"Müügiootel varaks"	-965 931	-2 663 715	0	0	-3 629 646
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 478 880	301 419	166 986	0	2 947 285
Ümberklassifitseerimine					
"müügiootel varalt" (Lisa 7)	837 000	592 027	0	0	1 429 027
Ümberhindlus õiglasesse väärtusesse (Lisa 17)	-681 880	0	0	0	-681 880
Mahakandmine	0	0	-166 986	0	-166 986
Õiglasest väärtus 31.12.2008	2 634 000				2 634 000
Soetusmaksumus 31.12.2008	0	893 446	0	0	580 161
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-36 700	-844 696	-161 422	0	-1 042 818
Arvestatud kulum 2007.a.	-89 475	-276 883	-33 397	0	-399 755
Ümberklassifitseeritud põhivara kulum	80 297	904 228	0	0	984 525
Mahakantud põhivara kulum	0	0	47 432	0	47 432
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-45 878	-217 351	-147 387	0	-410 616
Arvestatud kulum 2008	45 878	-10 508	-19 599	0	15 771
Mahakantud põhivara kulum	0	0	166 986	0	166 986
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-227 859	0	0	-227 859
Jääkmaksumus 31.12.2006	1 569 841	2 136 201	167 702	2 000 000	5 873 744
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 433 002	84 068	19 599	0	2 536 669
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 634 000	665 587	0	0	3 299 587

2008.a. ümberklassifitseerimise "müügiootel varalt" käigus kasutati põhivara Mullamäe OÜ bilansis kajastamisel turuhindu, leitud juhatuse hinnangul. Ümberhindlusest tekkinud kahjum summas 682 tuh krooni kajastati 2008.a. kasumiaruandes "muude ärikuludena" (Lisa 17).

Lisa 12. Kapitalirendiga soetatud varad

Kontsern rendib kapitalirenditingimustel põllumajanustehnikat. 2007.a. kapitalirendiga soetatud põhivara oli seoses karja müügiga ümberklassifitseeritud "Müügiototel varaks". 31.12.2008 juhatuse otsusega kapitalirendiga soetatud vara on kajastatud põhivarana.

Keskmine liisinguintress on 8% aastas. Alusvaluuta on EEK.

Lühi- ja pikaajalised kapitalirendikohustused on näidatud Lisas 13.

Põllumajandustehnika	31.12.2008	31.12.2007
Soetusmaksumus	0	1 130 800
Bilansiline väärtus	428 027	0
Akumuleeritud kulum	0	-217 827
Jääkmaksumus	428 027	912 973

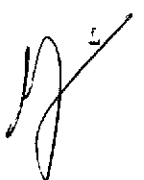
Lisa 13. Laenukohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2007:

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intress	Tähtaeg
Hüpoteek	4 210	60 000	64 210	5%	2023-2025.a.
Pangalaenu (Lisa 20)	621 678	2 740 000	3 361 678	EURIBOR+5,5%	2008-2012.a.
Kapitalirendikohustused	159 954	428 027	587 981	EURIBOR+4,5%	2006-2010.a.
Muud pikaajalised laenu	0	2 984 490	2 984 490	0%	määramata
Laenu otseinvesteeri poolt (Lisa 21)	0	456 086	456 086	0%	määramata
Kokku	785 842	6 668 603	7 454 445		

Võlakohustused seisuga 31.12.2008:

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intress	Tähtaeg
Hüpoteek	4 000	56 000	60 000	5%	2023-2025.a.
Pangalaenu (Lisa 20)	643 629	2 130 000	2 773 629	EURIBOR+5,5%	2012.a.
Kapitalirendikohustused	165 382	262 645	428 027	EURIBOR+2,6%	2011.a.
Muud laenu	53 720	2 710 056	2 763 776	0%	määramata
Laenu otseinvesteeri poolt (Lisa 21)	0	1 283 225	1 283 225	0%	määramata
Kokku	866 731	6 441 926	7 308 657		



Lisa 14. Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Intressid	7 034	0
Viitvõlad töövõtjatele	0	14 700
Muud viitvõlad	0	10 274
Tuleviku maksud	0	9 254
Maksuintressid	4 256	0
Ettemakstud tulud	5 500	0
Viitvõlad kokku	16 790	34 228

Lisa 15. Aktsiakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiakapital	9 000 000	9 000 000
Aktsiate arv (tk)	9 000	9 000
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Kontserni vaba omakapital seisuga 31.12.2008 moodustas 2 801 786 (2007: 8 396 004) krooni. Bilansipäeva seisuga on võimalik dividendidena välja maksta 2 213 411 (2007: 6 632 843) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 588 375 (2007: 1 763 161) krooni.

Lisa 16. Müügitulu ja põllumajanduslik toodang

Tegevusalade lõiges	2008		2007	
	summa	%%	summa	%%
Piimakarjakasvatus	0	0%	1 023 975	60%
Elusloomade hulgimüük	0	0%	246 343	15%
Põllumajandusmasinate rentimine	18 200	2%	212 000	13%
Põllumajandusmaade rentimine	190 873	18%	0	0%
Põllumajandustehnika müük (Lisa7)	172 542	16%	0	0%
Põllumajandustoodete müük	62 550	6%	0	0%
Transporditeenuste osutamine	6 000	1%	0	0%
Raamatupidamisteenuste osutamine	11 000	1%	0	0%
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	493 296	47%	153 336	9%
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	68 500	6%	35 000	2%
Muude kodutarvete hulgimüük	31 804	3%	22 959	1%
Kokku	1 054 765	100%	1 693 613	100%

Geograafilises lõikes	2008		2007	
	summa	%%	summa	%%
Eestis	695 069	66%	1 693 613	100%
Itaalias	359 696	34%	0	0%
Kokku	1 054 765	100%	1 693 613	100%

Lisa 17. Muud äritulud ja muud ärikulud

	2008	2007
Muud äritulud		
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	0	0
Kasum põhivara müügilt	0	107 545
Saadud hüvitised	0	101 722
Muud äritulud	7 757	14 671
Muud äritulud kokku	7 757	223 938
Muud ärikulud		
Viivised ja trahvid	-5 987	-36 623
Müügiootel põhivara allahindlus (Lisa 7)	-498 698	-222 831
Müügiootel põhivara, varastatud 2009.a. (Lisa 7, 22)	-254 237	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (Lisa 10)	-2 802 000	0
Kahjum materiaalse põhivara ümberhindlusest (Lisa 11)	-681 880	0
Muud ärikulud	-297	0
Muud ärikulud kokku	-4 243 099	-259 454

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud investeeringuilt sidusettevõttesse

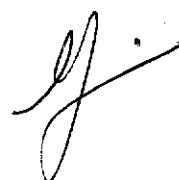
	2008	2007
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum (Lisa 9)	-308 270	18 004
Finants tulud ja -kulud sidusettevõtete osadelt kokku	-308 270	18 004

Lisa 19. Finantstulud ja kulud muudelt finantsinvesteeringutelt

	2008	2007
Kahjum tütarettevõtete osade müügilt	0	-707 500
Kahjum lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest	-611 475	-152 849
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-611 475	-860 349

Lisa 20. Laenude tagatised ja panditud varad

Kontserni emaettevõtte Euroimmobiliare AS-i poolt saadud pangalaenude (31.12.2008 seisuga summas 2,8 mln krooni, Lisa 13) tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele bilansilise väärtusega 5,3 mln krooni.



Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega

Kontsernisisesed tehingud olid järgmised:

	2008	2007
Emaettevõtte poolt teenuste müük sidusettevõttele	98 600	111 291
Sidusettevõtte poolt teenuste müük emaettevõttele	4 000	1 888
Emaettevõtte poolt teenuste müük tütarettevõttele	0	68 300

Peale selle oli 2008.a. emaettevõtte poolt teenuste müük juhatuse liikmetega seotud isikutele summas 35 000 krooni.

Juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Kontserni nõuded ja kohustused seotud isikutega on järgmised:

	31.12.2008	31.12.2007
Kontserni nõuded		
Pikaajalised nõuded sidusettevõtte vastu (Lisa 8)	798 198	527 628
Lühiajalised nõuded sidusettevõtte vastu (laenud, intressid, laekumata arved)	400 081	0
Kontserni kohustused		
Pikaajalised kohustused juhatuse liikmele (Lisa 13)	1 283 225	456 086

Lisa 22. Bilansipäevajärgsed sündmused

Mais 2009 toimus Mullamäe OÜ laos vargus, milles müügiotel põhivara kaotas 254 237 krooni oma väärtusest (Lisa 7). See summa on kajastatud 2008.a. kuluna (Lisa 17).

2009.a. alguses alustati läbirääkimisi Itaalia firmaga Griba puuviljakasvatuse (Itaalia sorti õuna-, pirni- ja greippude) arendamise kohta Mullamäe OÜ maadel.

2009.a. alguses alustati partnerite otsimist Eestis hobusefarmi loomiseks Mullamäel endise piimafarmi baasil.

**Lisa 23. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
(EEK)**

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
VARAD		
Käibevara		
Raha	243 935	172 455
Lühiajalised finantsinvesteeringud	267 416	21 905
Nõuded ostjate vastu	299 125	122 939
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	610	48 349
Muud nõuded	565 007	983 617
Käibevara kokku	1 376 093	1 349 265
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	9 385 090	9 597 738
Kinnisvarainvesteeringud	4 615 000	6 800 000
Materiaalne põhivara	1 797 000	2 452 601
Põhivara kokku	15 797 090	18 850 339
VARAD KOKKU	17 173 183	20 199 604
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	959 000	874 129
Võlad tarnijatele	49 866	63 088
Maksuvõlad	0	24 926
Muud võlad	50 688	34 125
Lühiajalised kohustused kokku	1 059 554	996 268
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	6 123 281	6 180 576
Pikaajalised kohustused kokku	6 123 281	6 180 576
KOHUSTUSED KOKKU	7 182 835	7 176 844
OMAKAPITAL		
Aktiivkapital	9 000 000	9 000 000
Kohustuslik reservkapital	325 000	325 000
Eelmise perioodi jaotamata kasum	3 697 760	5 424 608
Aruandeaasta puhaskahjum	-3 032 412	-1 726 848
OMAKAPITAL KOKKU	9 990 348	13 022 760
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	17 173 183	20 199 604



Lisa 24. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne (EEK)

	2008	2007
Müügitulu	593 600	279 595
Muud äritulud	7 757	56 416
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 148	-180 869
Mitmesugused tegevuskulud	-590 858	-471 815
Tööjõukulud		
Töötasukulud	-16 967	-134 543
Sotsiaalmaks	-5 650	-64 745
Tööjõukulud kokku	-22 617	-199 288
Põhivara kulum ja väärtuse langus	26 279	-74 575
Muud ärikulud	-2 868 285	-3 873
ÄRIKAHJUM	-2 862 272	-594 409
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-146 666	-860 349
Intressikulud	-276 893	-298 754
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest	28	-17
Muud finantstulud- ja -kulud	253 391	70 883
Finantstulud ja -kulud kokku	-170 140	-1 088 237
KAHJUM MAJANDUSTEGEVUSEST	-3 032 412	-1 682 646
Tulumaks	0	-44 202
ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM	-3 032 412	-1 726 848

Lisa 25. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne (EEK)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum	-2 862 272	-594 409
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-26 279	74 575
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	2 185 000	0
Kahjum materiaalse põhivara ümberhindlusest	681 880	0
Kahjum finantsinvesteeringute ümberhindlusest	146 666	-152 849
Kasum põhivara müügist	0	-55 545
Pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindlus	68 064	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	102 987	90 924
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	73 622	37 410
Makstud intressid	-276 893	-298 754
Saadud intressid	194 797	70 883
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-44 202
Rahavood äritegevusest kokku	287 572	-871 967
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse kinnis- ja põhivara soetus	0	-1 838 270
Materiaalse kinnis- ja põhivara müük	0	1 478 603
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus	-1 071 586	-1 514 112
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük	679 409	1 492 207
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetus	0	-140 000
Pikaajaliste finantsinvesteeringute müük	0	632 500
Antud laenud	-705 502	-2 294 651
Antud laenude tagasimaksed	850 086	1 666 600
Saadud dividendid	3 897	0
Rahavood investeerimisest kokku	-243 696	-517 123
Rahavood finanseerimisest		
Saadud laenud	1 027 520	3 931 662
Saadud laenude tagasimaksed	-999 944	-2 261 638
Makstud dividendid	0	-156 716
Rahavood finanseerimisest kokku	27 576	1 513 308
Raha ja raha ekvivalendide netomuutus	71 452	124 218
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	172 455	48 254
Muutus	71 452	124 218
Valuutakursi muutuse mõju	28	-17
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	243 935	172 455



Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (EEK)

	2008	2007
Aktiakapital nimiväärtuses perioodi alguses	9 000 000	9 000 000
Aktiakapital nimiväärtuses perioodi lõpus	9 000 000	9 000 000
Kohustuslik reservkapital perioodi alguses	325 000	205 000
suurendamine	0	120 000
Kohustuslik reservkapital perioodi lõpus	325 000	325 000
Jaotamata kasum perioodi alguses	3 697 760	5 701 324
Suunatud reservkapitali	0	-120 000
Makstud dividendid	0	-156 716
Aruandeaasta puhaskahjum	-3 032 412	-1 726 848
Jaotamata kasum perioodi lõpus	665 348	3 697 760
Omakapital kokku perioodi lõpus	9 990 348	13 022 760



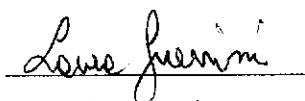
**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. KONSOLIDEERITUD
MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Euroimmobiliare AS juhatus on koostanud 2008. aasta konsolideerimisgrupi tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

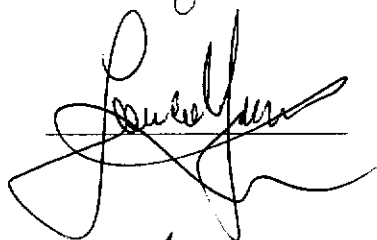
Euroimmobiliare AS konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis on heakskiidetud nõukogu poolt, koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

Nõukogu:

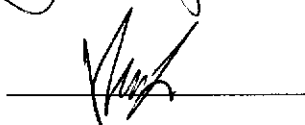
Laura Guerrini



Giancarlo Guinetti

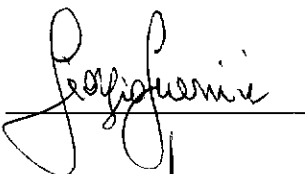


Vladislav Vassiljev

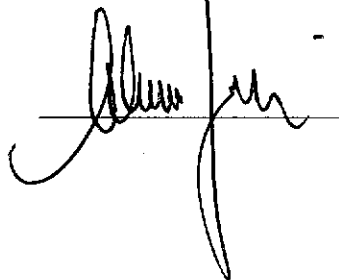


Juhatus:

Giorgia Guerrini



Massimo Guerrini



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE Euroimmobiliare AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Euroimmobiliare AS (reg.nr. 10221245) ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, 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 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 ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, 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 kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Niina Samovjuk
Vannutatud audiitor
07.10.2009



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Euroimmobiliare AS juhatus teeb aktsionärile ettepaneku mitte jaotada 2008. aasta lõpuks kogunenud kasumit summas 2 801 786 krooni ja kajastada see eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.



HARJU MAAKOHTU REGISTRIOSEKOND

EUROIMMOBILIARE AS

Reg. nr. 10221245

Tatari 18-20, Tallinn 10116

AINUAKTSIONÄR

07. oktoobri 2009.a. seisuga

Massimo Guerrini, isikukood 35501300312, elukoht Tallinn

9 000 aktsiat ca 1 000 kr., 100% aktsiakapitalist, registreeritud 08.12.2003.a.



HARJU MAAKOHTU REGISTRIOSEKOND**EUROIMMOBILIARE AS**

Reg. nr. 10221245

Tatari 18-20, Tallinn 10116

Emaettevõtte müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile**EMTAK 2008**

(EEK)

Tegevusalade lõikes	2008	
	summa	%%
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (7022)	493 296	83%
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (6820)	68 500	12%
Muude kodutarvete hulgimüük (4649)	31 804	5%
Kokku	593 600	100%

