

19 -06- 2009

Silvi Kaarest

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne.....

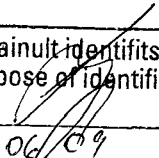
EVIMAN OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood	10347822
Juriidiline aadress:	Vabaõhumuuseumi tee 75 13516 Tallinn
Tegevus- ja postiaadress	Ehitajate tee 110 12618 Tallinn
Telefon:	6 509 755
Elektronpost	info@venuskv.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht:	Viido Einer
Audiitor:	Rein Randmets

Lisatud dokumendid:

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Müügitulu vastavalt EMTAK-ile

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	15.06/09
HLB Expertus Audit	

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	12
Lisa 2 Aktsiad ja väärtpaberid.....	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed.....	12
Lisa 5 Maksud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 8 Kasutusrent.....	14
Lisa 9 Võlakohustused	14
Lisa 10 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....	15
Lisa 11 Eraldised.....	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	15
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 15 Tulumaks	16
Lisa 16 Finantsnäitajate arvutamise meetoodika.....	16
Lisa 17 Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.....	17
Eviman OÜ bilanss	17
Eviman OÜ kasumiaruanne	18
Eviman OÜ rahavoogude aruanne	19
Eviman OÜ omakapitali muutuste aruanne.....	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	21
Juhatuse allkiri 2008. a majandusaasta aruandele.....	23
Osanike nimekiri	24
Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	25

Juhataja.....

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Tegevusaruanne

OÜ Eviman kontserni kuuluvad OÜ Vaheaeg 56,425%-ga ja OÜ Venus Kinnisvara 56,425 %-ga ning viimase 100/-lised tütarettevõtted OÜ Strata Invest Eestis ja SIA Venus Real Lätis.

OÜ Evimani kontserni põhitegevusaladeks on kinnisvara arendus ja haldamine.

2008.aasta kontserni olulisemaks sündmuseks oli tütarettevõtte aktsiate müük.

2008.aasta konsolideeritud realiseerimise netokäive oli 38,9 milj. krooni, mis on 67,9 % väiksem kui eelneval majandusaastal. Konsolideeritud ärikahjum oli 13,12 milj. krooni ja puhaskasum 6,51 milj. krooni.

Kinnisvarainvesteeringutesse investeeriti 2008.aastal 48,7 milj. krooni.

OÜ Evimani kontserni ettevõtetes töötas 2008.aastal keskmiselt 97 töötajat, kelle palgakulu oli kokku 6,6 milj.krooni.

OÜ Eviman ja ka teiste kontserni ettevõtete juhatused koosnevad ühest liikmest, kellele maksti töötasu 358 281- krooni. Ametist lahkumisel juhatuse liikmetele kompensatsioone ega hüvitisi ei ole maksta.

2007.aastal kuulutatud dividendidest maksti 2008.aastal välja 100,0 tuhat krooni.

Peamised finantssuhtarvud:

	2008	2007
Müügitulu	38 895 538	121 182 216
Tulu kasv	-67,90%	5,00%
Ärikasumi määr %	-200,30%	7,40%
Puhaskasum / kahjum	6 509 050	7 586 956
Kasumi kasv	-14,21%	-47,40%
Puhasrentaabilus	16,73%	6,30%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,93	1,18
ROA	3,55%	4,00%
ROE	6,44%	4,80%

Juhataja.....

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Eviman juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 02.06.2009 vahemikul.

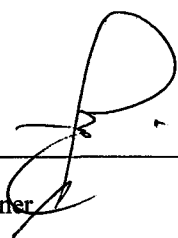
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal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

Juhatus hinnangul on OÜ Eviman jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

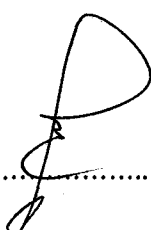
Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

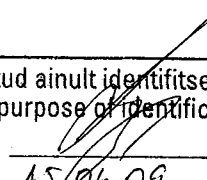
Tallinnas, 02.juunil 2009

Juhataja
Viido Einer



Juhataja.....



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	15.06.09
HLB Expertus Audit	

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	14 793 232	650 661
Aktsiad ja muud väärtpaberid	2	5 818 412	172 823
Nõuded ostjate vastu	3	960 709	1530200
Muud lühiajalised nõuded		117 800	20 201
Viitlaekumised ja ettemaksed	4,5	222 588	879 815
Varud ja müügiootel varad	6	0	42 258 212
Käibevara kokku		21 912 741	45 511 912
Põhivara			
Mitmesugused pikaajalised nõuded		5 987	24 095
Kinnisvarainvesteeringud	6	160 745 089	133 979 125
Materiaalne põhivara	7	660 637	12 217 632
Immateriaalne põhivara		0	5 837
Põhivara kokku		161 411 713	146 226 689
VARAD KOKKU		183 324 454	191 738 601
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	16 021 014	18 943 431
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		626 301	491 320
Võlad tarnijatele		490 576	4 799 105
Muud lühiajalised võlad	9	1 000 000	4 000 000
Mitmesugused võlad		0	1 495 397
Maksuvõlad	5	380 495	1 994 944
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	10	4 051 168	5 337 448
Lühiajalised eraldised	11	903 798	1 490 625
Lühiajalised kohustused kokku		23 473 352	38 552 270
 Muud pikaajalised võlad		840 864	930 000
Pikaajalised laenukohustused	9	57 881 697	73 902 708
Pikaajalised kohustused kokku		58 722 561	74 832 708
KOHUSTUSED KOKKU		82 195 913	113 384 978
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Vähemusosalus		47 659 039	30 043 178
Realiseerimata kursivahed		-73 602	1 276 391
Kohustuslik reservkapital		99 350	99 350
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		46 894 704	43 122 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 509 050	3 772 152
OMAKAPITAL KOKKU		101 128 541	78 353 623
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		183 324 454	191 738 601

Juhataja.....

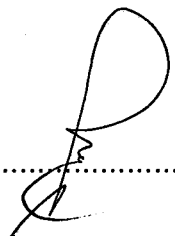
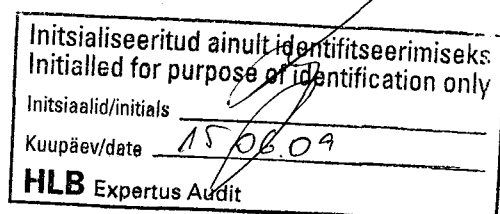
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

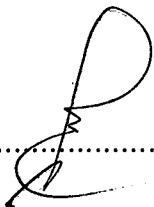
	Lisa	2008	2007
Müügitulu	12	38 895 538	121 182 216
Muud äritulud	13	4 823 260	748 018
Kaubad, toore, materjal ja teenused		13 848 787	59 682 397
Muud tegevuskulud		11 986 132	28 110 399
Tööjõu kulud			
Palgakulu		4 984 170	12 191 592
Sotsiaalmaks		1 639 049	3 961 448
Tööjõu kulud kokku		6 623 219	16 153 040
Põhivara ja kinnisvara kulum ja väärtuse langus	6,7	24 212 528	4 775 539
Muud ärikulud	13	168 892	126 250
Ärikasum		-13 120 760	13 086 288
Finantstulud ja -kulud			
Kasum tütarettevõtte aktsiatest ja osadelt		42 333 898	0
Muude aktsiate ja osakute finantskulu		-1 595 970	-62 231
Intrssitulud		1 103 314	0
Intressikulud		-4 638 885	-5 431 572
Muud finantskulud		0	-5 529
Finantstulud ja -kulud kokku		37 202 357	-5 499 333
Kasum enne tulumaksustamist		24 081 597	7 586 956
Tulumaks		0	988 518
Vähemusosa		17 572 547	2 826 286
Aruandeaasta puhaskasum		6 509 050	3 772 152

Juhataja.....

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-13 120 760	4 760 670
Korrigeerimised:		
Põhivara ja kinnisvara kulum ja väärtuse langus	24 212 528	4 775 539
Põhivara müügikasum	-500	-303 538
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-945 091	-8 206 594
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 546 793	-3 256 598
Makstud intressid	-4 370 768	98 614
Makstud ettvõtte tulumaks	-29 123	0
Kokku rahavood äritegevusest	3 199 493	-2 131 907
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara, kinnisvara soetus	-49 410 741	-9 968 165
Kinnisvara, materiaalse põhivara müük	38 106	3 250 000
Tütarettevõtete müük	66 041 975	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	-13 122 967	0
Muude finantsinvesteeringute müük	5 870 196	0
Antud laenud	-59 700	0
Antud laenude tagasimaksed	6 499 602	0
Saadud intressid	1 280 035	358
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17 136 506	-6 717 807
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	44 325 332
Saadud laenude tagasimaksed	-6 093 428	-35 613 992
Makstud dividendid	-100 000	-193 316
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 193 428	8 518 024
Rahavood kokku	14 142 571	-331 690
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	650 661	982 351
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 142 571	-331 690
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 793 232	650 661

 Juhataja.....
 

 Initsialiseeritud ainult identitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Realiseerumata kursivahed	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Vähemusosa	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	680 641	59 350	37 674 173		38 454 164
Eelmiste per.kursivahed		-680 641		680 641		0
Aruande per.kursivahed		-524 564				-524 564
Dividendid				-282 125		-282 125
2006.a puhaskasum				9 074 427		9 074 427
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	-524 564	99 350	47 147 116	28 742 019	75 503 921
Eelmiste per.kursivahed		524 564		-524 564		0
Aruande per.kursivahed		1 276 391				1 276 391
Vähemusosalus					1 301 159	1 301 159
Dividendid				-3 500 000		-3 500 000
Aruandeperioodi puhaskasum				3 772 152		3 772 152
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	1 276 391	99 350	46 894 704	30 043 178	78 353 623
Eelmiste per.kursivahed		-1 276 391				-1 276 391
Aruande per.kursivahed		-73 602				-73 602
Vähemusosalus					17 615 861	0
Aruandeperioodi puhaskasum				6 509 050		6 509 050
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	-73 602	99 350	53 403 754	47 659 039	101 128 541

Juhataja.....

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks.
 Initialed for purpose of identification only

Initsiaalid/initials

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Eviman OÜ on Eestis registreeritud äriühing. Seisuga 31.12.2008 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud OÜ Eviman (emaettevõtte) ning Vaheaeg OÜ (56,425% tütarettevõtte) ja Venus Kinnisvara OÜ (56,425 % tütarettevõtte) ning tema tütarettevõtted Sia Venus Real ja OÜ Strata Invest.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtted

Vastavalt 01.jaanuarist 2005 jõustunud Eesti Raamatupidamise seaduse muudatustele on raamatupidamise aastaaruanne esitatud konsolideeritult Eviman OÜ kohta kui emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded on esitatud Kontserni raamatupidamise aastaaruande lisades.

Konsolideerimine

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille üle on Emaettevõttel kontroll. Emaettevõtte loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte on kas osaliselt või kaudselt võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat eesmärgiga saada tütarettevõtte tegevusest kasu.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Juhataja.....

Initsialiseeritud ainult identitseerimiseks	
Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	15.06.09
Kuupäev/date	
HLB Expertus Audit	

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (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:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	5%	20 aastat
Seadmed	10 - 20%	5 - 10 aastat
Sõidukid	10 - 33%	3 - 5 aastat
Muu inventar	10 - 33%	3 - 10 aastat

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

Kinnisvarainvesteeringud

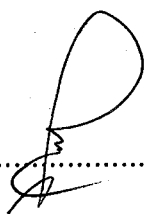
Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetushinna meetodil ja temalt arvestatakse amortisatsiooni 3-5% aastas.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Juhataja.....


Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks:
Initialed for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

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

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Juhataja.....

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks: Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	15/06.09
Kuupäev/date	15/06.09
HLB Expertus Audit	

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	0	206 030
Rahalised vahendid teel	0	115 052
Tähtajalised hoiused	10 500 000	0
Üleöödeposiit	4 223 237	0
Pangakontol	69 995	329 579
Raha ja pangakontod kokku	14 793 232	650 661

Lisa 2 Aktsiad ja väärtpaberid

Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid	31.12.2008	31.12.2007
Investeermistõendid ja investeermisportfell	5 792 242	0
Aktsiad	26 170	172 823
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid õiglasest väärtuses kokku	5 818 412	172 823

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	1 029 945	1 541 351
Ebatõenäolised	-69 236	-11 151
Nõuded ostjate vastu kokku	960 709	1 530 200

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	1 617	32 460
Intressid	72 937	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	148 034	847 355
Viitlaekumised kokku	222 588	879 815

Lisa 5 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	1 617	211 338	32 460	1 084 272
Erisoodustuste tulumaks	0	2 734	0	2 030
Üksikisiku tulumaks	0	55 381	0	269 990
Sotsiaalmaks	0	104 812	0	605 225
Muud maksud	0	6 230	0	33 427
Maksud kokku	1 617	380 495	32 460	1 994 944

Juhataja.....

33 427
 Initsiaalseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials
 Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

Jääkväärtus 31.12.2005	33 505 552
Soetused	100 393 778
Aruandeaasta amortisatsioon	-1 235 535
Jääkväärtus 31.12.2006	132 663 795
Soetused	8 947 658
Müük	-2 946 462
Aruandeaasta amortisatsioon	-2 922 137
Jääkväärtus 31.12.2007	135 742 854
Soetused	48 719 612
Kinnisvarainvesteeringu väärtuse allahindlus	-20 417 830
Aruandeaasta amortisatsioon	-3 299 547
Jääkväärtus 31.12.2008	160 745 089

Soetatud kinnisvara hinnati seoses olulise hindade langusega kinnisvaraturul alla 20,4 milj. krooni.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Ümber- hindlused	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2007	14 117 707	1 340 018	11 567 485	-33 117	26 992 093
Soetamine		71 030	620 099		691 129
Müük		-253 500			-253 500
Mahakantud põhivara		-174 245			-174 245
Aktsiate müügiga seotud tütarettevõtete vara	-14 117 707				
		-214 283	-11 567 485	33 117	-25 866 358
Soetusmaksumus 31.12.2008	0	769 020	620 099	0	1 389 119
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-5 697 606	-1 031 924	-8 061 300	16 369	-14 774 461
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)		-116 488	-378 663		-495 151
Aktsiate müügiga seotud tütarettevõtete vara kulum	5 697 606	107 731	8 346 948	-16 369	14 135 916
Mahakantud põhivara kulum		174 245			174 245
Müüdud põhivara kulum		230 969			230 969
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-635 467	-93 015	0	-728 482
Jääkmaksumus 31.12.2007	8 420 101	308 094	3 506 185	-16 748	12 217 632
Jääkmaksumus 31.12.2008	0	133 553	527 084	0	660 637

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) oli seisuga 31.12.2008.a. arvel soetusmaksumuses 298 368 krooni. 2008.aastal kanti maha 0-jääkväärtusega põhivahendeid soetusmaksumuses 174 245 krooni. Müüdi maha soetusmaksumuses 173 500.- krooni.

Juhataja.....

Initialled for purpose of identification only

Initials/initials

Kuupäev/date 15.06.09

HLB Expertus Audit

Lisa 8 Kasutusrent

Ettevõtte kui rendilevõtja

Ettevõtte on võtnud kasutusrendile sõidua autod.

	31.12.2007	31.12.2008
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	231 504	285 787
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed:	438 668	209 957
• sellest lühiajaline	216 964	167 411
• sellest pikaajaline	221 704	42 546

Kasutusrendi esimest sisse makset periodiseeritakse

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel üürile andnud kinnisvarainvesteeringuid jääkväärtuses 114 301 081 krooni (2007.a.: 87 824 253 krooni). Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes üüritulu summas 15 969 099 krooni (2007.a.: 8 868 734 krooni).

Lisa 9 Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Pikaajaline laen Hansapank (EUR)	75 950 723	2 048 015	73 902 708	Euribor +1,25%
Lühiajalised laenud (EUR)	16 895 416	16 895 416	0	5,15%
Kokku	92 846 139	18 943 431	73 902 708	

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi-määr
Pikaajaline laen SWEDBANK (EUR)	38 494 856	2 166 331	36 328 525	Euribor + 1,25%
Pikaajaline laen SWEDBANK (EUR)	30 407 855	8 854 683	21 553 172	Euribor + 2,8%
Pikaajaline laen SWEDBANK (EUR)	5 000 000	5 000 000	0	Euribor + 2,5%
Kokku	73 902 711	16 021 014	57 881 697	

2006.aastal ühe kinnisvara soetamisel on lepingujärgselt 31.12.2008 seisuga maksta veel 1,0 milj. krooni. Antud maksekohutus on aastaaruande esitamise hetkeks ka täidetud.

Juhataja.....

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Lisa 10 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad töövõtjatele	284 770	1 477 136
Intressivõlad	321 794	326 327
Muud viitvõlad	44 604	33 986
Dividendivõlad	3 400 000	3 500 000
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	4 051 168	5 337 448

Lisa 11 Eraldised

Lühiajaliste eraldiste all kajastub potentsiaalne tulumaksukohustus dividendidelt summas 903 798 krooni.

Lisa 12 Müügitulu

Tegevusalad	EMTAK-i kood	2008	2007
Üüritulu	68201	15 969 099	13 024 262
Kommunaal-ja halduste müük	68321	3 907 082	2 885 600
Jalatsite ja nahkgalanterii jaemüük	47721	17 076 632	99 097 689
Jalatsite ja nahkgalanterii hulgimüük	46161	1 942 725	6 147 411
Muud müügitulud		0	27 254
Kokku		38 895 538	121 182 216

Lisa 13 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Saadud hüvitised ja viivised	625 893	368 991
Valuutakursi muutus	233 513	0
Kasum põhivahendi müügist	3 875 560	303 538
Muud äritulud	88 294	75 043
Muud äritulud kokku	4 823 260	748 018

Muud ärikulud	2008	2007
Kahjum valuutakursi muutusest	64 739	59 237
Kahjum põhivara müügist	5 583	0
Makstud trahvid	1 200	0
Riigilõivud	13 625	16 708
Kantud ebatõenäoliseks	69 236	0
Muud ärikulud	14 509	50 305
Muud ärikulud kokku	168 892	126 250

Juhataja.....

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 18.06.09
HLB Expertus Audit

Lisa 14 Laenu tagatised ja panditud varad

Laenu tagatiseks AS Hansapank ees on tütarettevõtte Venus Kinnisvara OÜ seadnud hüpoteegid kinnisvaradele, mille bilansilise jääkväärtuse kogusummas 56,66 miljonit krooni.

Lisa 15 Tulumaks

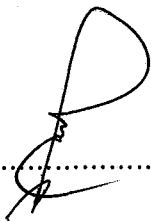
Seisuga 31.12.2008 moodustas ettevõtte vaba omakapital (so muud reservid ja jaotamata kasum) 53,4 milj. krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu muu reservi väljamaksmisel dividendidena, on 14,2 milj. krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 39,2 milj. krooni.

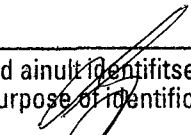
Lisa 16 Finantsnäitajate arvutamise metoodika

Tegevusaruandes esitatud finantsnäitajate leidmised kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$
- Ärikasumimäär (%) = $\text{Ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Juhataja.....



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	15.06.09
HLB Expertus Audit	

Lisa 17 Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta

Eviman OÜ bilanss
(kroonides)

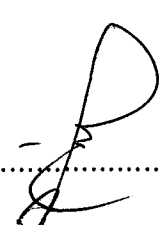
	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	172 311	172 747
Nõuded ostjate vastu	85 879	112 707
Nõuded tütarettevõtte vastu	1 974 875	2 277 382
Viitlaekumised ja ettemaksed	53 064	2 745
Käibevara kokku	2 286 129	2 56 5581
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	1 118 600	1 118 600
Kinnisvarainvesteeringud	27 911 681	13710578
Materiaalne põhivara	0	527 634
Põhivara kokku	29 030 281	15 356 812
VARAD KOKKU	31 316 410	17 922 393
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	240 820	242 919
Võlad tarnijatele	71 260	35 704
Muud lühiajalised võlad	35 927 749	990 864
Maksuvõlad	51 345	12 394
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	2 034 329	1979354
Lühiajalised kohustused kokku	38 325 503	3 261 235
KOHUSTUSED KOKKU	38 325 503	3 261 235
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	59 350	59 350
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	14 561 808	11 665 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 670 251	2 896 412
OMAKAPITAL KOKKU	-7 009 093	14 661 158
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	31 316 410	17 922 393

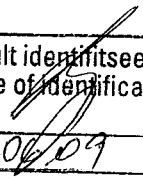
Juhataja.....

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Eviman OÜ kasumiaruanne
(kroonides)

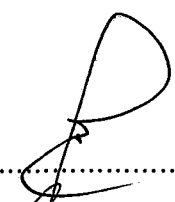
	2008	2007
Müügitulu	1 813 791	1 704 685
Muud äritulud	71 793	316 561
Muud tegevuskulud	884 355	540 674
Tööjõukulud	296 724	0
Põhivara, kinnisvara kulum ja väärtuse langus	21 202 690	561 792
Muud ärikulud	85 236	13
Ärikasum	-20 583 421	918 767
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	55	2 770
Intressikulud	-1 086 885	0
Muud finantstulud	0	1 974 875
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 086 830	1 977 645
Kasum enne tulumaksustamist	-21 670 251	2 896 412
Aruandeaasta puhaskasum	-21 670 251	2 896 412

Juhataja.....

Initsialiseeritud ainult identitseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	15.06.09
HLB Expertus Audit	

Eviman OÜ rahavoogude aruanne
 (kroonides)

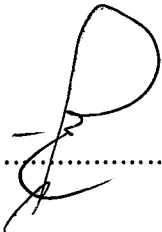
	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	-21 670 251	2 896 412
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 202 690	561 792
Põhivara müügikasum	-6 083	-303 538
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 590	-2 034 020
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 066 367	14 387
Kokku rahavood äritegevusest	567 133	1 135 033
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvaratehingute soetus	-34 891 233	-1 381 039
Materiaalse põhivara müük	21 157	3 250 000
Antud laen kontsern	-306 000	-300 000
Antud laenude tagasimaksed kontsern	606 000	0
Saadud intressid	2 507	263
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-34 567 569	1 569 224
Saadud laenud	34 000 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-2 400 000
Makstud dividende	0	-193 316
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	34 000 000	-2 593 316
Rahavood kokku	-436	110 941
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	172 747	61 806
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-436	110 941
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	172 311	172 747

 Juhataja.....
 

 Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit

Eviman OÜ omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	59 350	13 640 271	13 739 621
Väljakuulutatud dividendid			-1 974 875	-1 974 875
Aruandeperioodi puhaskasum			2 896 412	2 896 412
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	59 350	14 561 808	14 661 158
Aruandeperioodi kahjum			-21 670 251	-21 670 251
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	59 350	-7 108 443	-7 009 093

 Juhataja.....
 

 Initsialiseeritud ainult identitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date 15.06.09
HLB Expertus Audit



Expertus Audit

Audiitorteenused, raamatupidamisteenused, finantskonsultatsioonid

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE **(JÄRELDUSOTSUS)**

EVIMAN OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud **OÜ Eviman kontserni** aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 20, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase 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 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 kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda 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 kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **OÜ Eviman kontserni** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 15. juunil 2009.a.

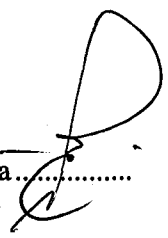
Rein Randmets
Vannutud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

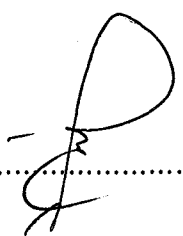
OÜ Evimani juhatus teeb ettepaneku kanda 2008. aasta puhaskasum summas 6 509 050 krooni jaotamata kasumile.

Juhatus:

Viido Einer

juhataja.....

02.06.2009.a.

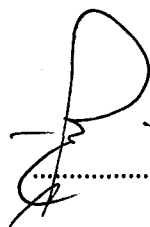
Juhataja.....

Juhatuses allkiri 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Eviman on koostanud konsolideeritud 2008. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

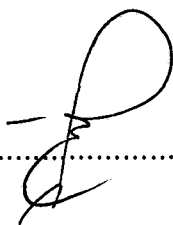
Viido Einer juhatuses esimees



02.06.2009

Juhatus on koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise ettepanekust, läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Juhataja.....



Osanike nimekiri

- Viido Einer

Isiku- või registrikood:

35507080282

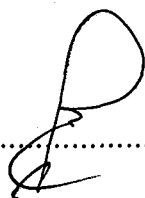
Aadress:

Vabaõhumuuseumi tee 75, Tallinn 13516

Osalus:

100 %

Juhataja.....



Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

Tegevusala	EMTAK	2008
Enda või üüritud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15 969 099
Hoonete ja üürimajade haldus	68321	3 907 082
Jalatsite ja nahktoodete jaemüük	47721	17 076 632
Tekstiili, rõivaste, jalatsite ja nahktoodete vahendamine	46161	1 942 725
Kokku		38 895 538

Juhataja.....