

356614
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2009

.....~~Maris Adamson~~..

OÜ Veeilu

2008.a majandusaasta aruanne

Äriregistri kood:	10722964
Aadress:	Pärnu mnt 141 11314, Tallinn
Telefon:	+372 6 805 400
Faks:	+372 6 805 401
E-post:	info@ellkinnisvara.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008 – 31.12.2008

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Kasumiaruanne	5
Bilanss	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	13
Lisa 3 Müügitulu	13
Lisa 4 Müüdnud teenuste kulu	13
Lisa 5 Turustuskulud	14
Lisa 6 Üldhalduskulud	14
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 9 Maksud	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	15
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Pangalaenud	16
Lisa 15 Muud pikaajalised võlad	17
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused	17
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 18 Omakapital	18
Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	18
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	19
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	20
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	21
OÜ Veeilu müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	22

TEGEVUSARUANNE

OÜ Veeilu on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõtte.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus.

2005. aastal soetati kinnistud Viru väljak 2a ja Narva mnt. 1a kogupindalaga 2502 m² eesmärgiga rajada esimese klassi (neli tähti) hotell ning koos maa-aluse parklaga hotelli külastajatele. 2007 aastal liideti kaks kinnistut, uueks aadressiks on Viru Väljak 3.

Detsembris 2007. aastal avati 267 numbritoaga hotell külastajatele. Lisaks 249 kahekohalisele toale, 10 double de lux toale ning 8 sviidile, asub hoone teisel korrusel 5 erineva suurusega multifunktsionaalset konverentsi- ja nõupidamisterruumi ning üks banketisaal, kaheksandal korrusel Relax keskus, 150-kohaline restoran Monaco ning 80-kohaline Lobby baar. Hotelli operaatoriks on Nordic Hotels OÜ.

Hoones asub lisaks hotellile Monaco Vürstiriigi Aukonsulaat ning 180 m² suurune kaubanduspind.

Nordic Hotel Forum nime all tegutsev hotell on orienteeritud mugava majutuse pakkumisele koos valikuliste lisateenustega sihtgruppide, milles on puhkusereisi veetvate külastajate kõrval tavalisest suurem osatähtsus ärituristidel.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks üürnike võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid ning langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

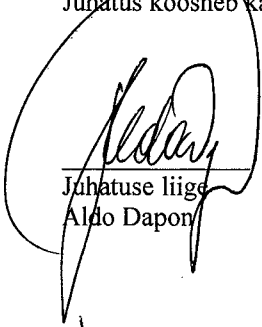
Olulisemad suhtarvud

	2008	2007
Lühiajalise võla kattekordaja	0,2	0,5
Võlakordaja	101%	100%
Ärikasumimarginaal	41%	12%
Üldkulud müügitulust	3%	76%

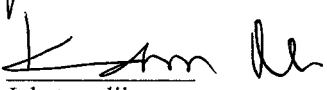
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiiva
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu

2008. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.



Juhatusel liige
Aldo Dapon



Juhatusel liige
Katrin Mühl

Tallinn, 15.06.2009

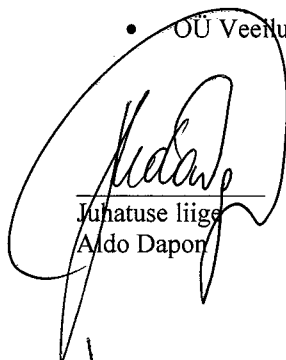
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

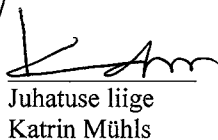
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 toodud OÜ Veeilu 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Veeilu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Veeilu on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatus liige
Aldo Daport



Juhatus liige
Katrin Mühlis



Tallinn, 15.06 2009

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u> L.K. </u>
Kuupäev/date	<u> 30.06.09 </u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Kasumiaruanne
(kroonides)

	lisa	2008	2007 korregeeritud
Müügitulu	3	28 444 822	1 258 525
Müüdnud teenuste kulu	4	11 242 682	80 870
Brutokasum		17 202 140	1 177 655
Turustuskulud	5	125 000	61 990
Üldhalduskulud	6	959 520	958 202
Muud ärikulud		10 438	10 515
Äri kasum		16 107 182	146 948
Finantstulud ja -kulud	7	-26 056 937	2 537
Puhaskasum (-kahjum)		-9 949 755	149 485

Lisad lehekülgedel 8 kuni 18 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initialid/initials	<u>KK</u>
Kuupäev/date	<u>30.06.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Bilanss
(kroonides)

	lisa	31.12.2008	31.12.2007 korrigeeritud
VARAD			
Käibevara			
Raha		371 510	80 275
Nõuded ja ettemaksed	8	1 337 683	12 403 024
Käibevara kokku		1 709 193	12 483 299
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10	330 281 192	338 905 482
Materiaalne põhivara	11	14 378 646	11 481 049
Põhivara kokku		344 659 838	350 386 531
VARAD KOKKU		346 369 031	362 869 830
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14	8 503 812	6 651 155
Võlad ja ettemaksed	13	734 365	21 067 666
Lühiajalised kohustused kokku		9 238 177	27 718 821
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	14,17	334 717 186	336 809 696
Muud pikaajalised võlad	15	22 110	-
Pikaajalised kohustused kokku		334 739 296	336 809 696
KOHUSTUSED KOKKU		343 977 473	364 528 517
Omakapital			
Osakapital	18	80 000	80 000
Ülekurss		13 920 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-1 658 687	-1 888 172
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-9 949 755	149 485
OMAKAPITAL KOKKU		2 391 558	-1 658 687
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		346 369 031	362 869 830

Lisad lehekülgedel 8 kuni 18 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsiaallaseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>KK</u> Kuupäev/date <u>30.06.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

[Handwritten signature]

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2006 enne korrigeerimist	80 000	-	-949 172	-869 172
Korrigeerimise mõju	-	-	-939 000	-939 000
Saldo 31.12.2006 (korrigeeritud)	80 000	-	-1 888 172	-1 808 172
2007.a puhaskasum (korrigeeritud)	-	-	149 485	149 485
Saldo 31.12.2007 (korrigeeritud)	80 000	-	-1 738 687	-1 658 687
Aruandeperioodi puhaskahjum	-	-	-9 949 755	-9 949 755
Osakapitali sissemaks	80 000	13 920 000	-	14 000 000
Osa tühistamine	-80 000	-	80 000	-
Saldo 31.12.2008	80 000	13 920 000	-11 608 442	2 391 558

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 18.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	lisa	2008	2007 korrigeeritud
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		16 107 182	146 948
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute kulum	10	9 278 480	-
Materiaalse põhivara kulum	11	1 592 869	-
Kasum/kahjum (+/-) materiaalse põhivara müügist		10 197	-
Eraldiste muutus		22 110	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		11 065 339	-7 926 721
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 603 873	1 813 781
Makstud intressid		-17 359 190	-7 865 368
Kokku rahavood äritegevusest		18 113 114	-13 831 360
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-17 856 595	-224 742 461
Materiaalse põhivara soetus		-5 147 998	-11 461 593
Materiaalse põhivara müük		50 213	-
Saadud intressid		29 041	3 460
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-22 925 339	-236 200 594
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14,17	31 694 615	289 496 808
Saadud laenude tagasimaksed	14,17	-40 591 155	-39 450 000
Osade emitteerimine		14 000 000	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		5 103 460	250 046 808
Rahavood kokku		291 235	14 854
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		80 275	65 421
Raha ja raha ekvivalentide muutus		291 235	14 854
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		371 510	80 275

Lisad lehekülgedel 8 kuni 18 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	KK
Kuupäev/date	30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

7(22)

K. K.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Veeilu 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Arvestuspõhimõtete muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

	Mõju jaotamata kasumile seisuga 31.12.2006	Mõju 2007. aasta kasumile	Mõju jaotamata kasumile seisuga 31.12.2007	Mõju kinnisvarainves- teeringute saldole 31.12.2007 seisuga
Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele lisatud juhtimisteenuse kuluks kandmine	-939 000	-939 000	-1 878 000	-1 878 000
Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kokku	-939 000	-939 000	-1 878 000	-1 878 000

B. Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

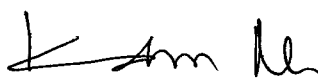
- Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

- Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.
- Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials LL
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



C. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

D. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt 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 soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määr on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KK
Kuupäev/date 30.06.03
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Karm he

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

F. 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 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed	10-20%
Muu inventar ja IT seadmed	10%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KK
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

K. Ann

G. Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

H. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kam H

J. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

K. 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 netosummalt 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.

L. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

M. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials K.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

N. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- üürnike võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid;
- langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

Lisa 3 Müügitulu

OÜ Veeilu müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Üüriteenus	28 385 310	1 258 525
Muud edasimüüdud kaubad	59 512	-
Müügitulu kokku	28 444 822	1 258 525

Kõik müük toimub Eestis.

Lisa 4 Müüdud teenuste kulu

	2008	2007
Kinnisvara hooldusteenused	1 000	-
Kinnisvara haldusteenused	82 130	-
Põhivara kulum ja väärtuse langus (lisad 10, 11)	10 871 349	-
Maamaks	123 849	42 042
Kinnisvara kindlustus	77 323	5 478
Väikevahendid	66 031	33 350
Muud kulud	21 000	-
Müüdud teenuste kulu kokku	11 242 682	80 870

[Handwritten signature]

Iniitsiaaliga määratud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Iniitsiaalid/initials	<u>K.K.</u>
Kuupäev/date	<u>30.06.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisa 5 Turustuskulud

	2008	2007
Reklaam	125 000	61 990
Turustuskulud kokku	125 000	61 990

Lisa 6 Üldhalduskulud

	2008	2007
Audiitorteenused	9 000	11 500
Pangateenused	1 104	1 263
Juhtimis- ja konsultatsiooniteenus	939 000	939 000
Kahjutasud	7 247	-
Muud kulud	3 169	6 439
Üldhalduskulud kokku	959 520	958 202

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressitulu	29 039	2 783
Intressikulu	-26 068 846	-
Kahjum valuutakursi muutusest	-17 130	-246
Finantstulud ja -kulud kokku	-26 056 937	2 537

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 227 490	1 497 804
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 9)	-	10 814 082
Intressid	-	2
Ettemaksed teenuste eest	110 193	91 136
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 337 683	12 403 024

Lisa 9 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks (lisa 8,13)	-	628 971	10 814 082	-
Ettevõtte tulumaks (lisa 13)	-	13	-	2 966
Kokku	-	628 984	10 814 082	2 966

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 3)	28 385 310	1 258 525
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud (lisa 4)	371 333	80 870
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	28 013 977	1 177 655

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 30.06.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

	Maa	Ehitis	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus 31.12.2006	30 142 923	-	30 142 923
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2006	30 142 923	-	30 142 923
2007.a toimunud muutused			
Ostud ja parendused	10 000	-	10 000
Ümberklassifitseerimine (lisa 11)	-	308 752 559	308 752 559
Amortisatsioonikulu	-	-	-
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus 31.12.2007	30 152 923	308 752 559	338 905 482
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2007	30 152 923	308 752 559	338 905 482
2008.a toimunud muutused			
Ostud ja parendused	-	150 000	150 000
Ümberklassifitseerimine (lisa 11)	-	504 190	504 190
Amortisatsioonikulu	-	-9 278 480	-9 278 480
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus 31.12.2008	30 152 923	309 406 749	339 559 672
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-	-9 278 480	-9 278 480
Jääkmaksumus 31.12.2008	30 152 923	300 128 269	330 281 192

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 14).

Lisa 11 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Masinate ja seadmed	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006 (korrigeeritud)					
Soetusmaksumus 31.12.2006	-	-	61 669 019	-	61 669 019
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-	-	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2006	-	-	61 669 019	-	61 669 019
2007.a toimunud muutused					
Ostud ja parendused	6 565 093	4 912 161	234 462 276	3 795	245 943 325
Kapitaliseeritud laenukulutused	-	-	12 621 264	-	12 621 264
Ümberklassifitseerimine (lisa 10)	-	-	-308 752 559	-	-308 752 559
Amortisatsioonikulu	-	-	-	-	-
Saldo seisuga 31.12.2007					
Soetusmaksumus 31.12.2007	6 565 093	4 912 161	-	3 795	11 481 049
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-	-	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2007	6 565 093	4 912 161	-	3 795	11 481 049
2008.a toimunud muutused					
Ostud ja parendused	72 451	4 482 220	-	500 395	5 055 066
Ümberklassifitseerimine (lisa 10)	-	-	-	-504 190	-504 190
Müük	-	-64 152	-	-	-64 152
Müüdud põhivara kulum	-	3 742	-	-	3 742
Arvestatud kulum	-663 755	-929 114	-	-	-1 592 869
Saldo seisuga 31.12.2008					
Soetusmaksumus 31.12.2008	6 637 544	9 330 229	-	-	15 967 773
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-663 755	-925 372	-	-	-1 589 127
Jääkmaksumus 31.12.2008	5 973 789	8 404 857	-	-	14 378 646

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K.
Kuupäev/date 30.06.03
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

15(22)

K. K.

Lisa 12 Kasutusrent

Ettevõtte kui rendileandja:

OÜ Veeilu rendib kasutusrendi tingimustel välja hotellihoone Viru väljak 3 (lisa 10).

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 3)	28 385 310	1 258 525
Järgmiste perioodide renditulu mittekatekestavatest rendilepingutest	301 224 648	329 609 958
s.h. kuni 1 aasta	31 860 389	28 385 310
1-5 aastat	139 207 126	134 693 691
üle 5 aasta	130 157 133	166 530 957

Toodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad kinnisvarainvesteeringute renditulu.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	35 282	21 064 700
Maksuvõlad (lisa 9)	628 984	2 966
Intressivõlad	70 099	-
Võlad ja ettemaksed kokku	734 365	21 067 666

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 0 krooni (31.12.2007: 20 224 728 krooni), vt. lisa 17.

Lisa 14 Pangalaenu

	31.12.2008	31.12.2007
Laenu jääk aasta alguses	255 974 407	65 594 804
Saadud	20 922 164	190 379 603
Tagastatud	-6 651 155	-
Laenu jääk aasta lõpus	270 245 416	255 974 407
sh lühiajaline osa	8 503 812	6 651 155
pikaajaline osa (maksetähtajaga 2...10 aastat)	261 741 604	249 323 252

Põhiosa tagasimaksed					
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Pikaajalised pangalaenu	270 245 416	8 503 812	261 741 604	01.11.2013	6 kuu Euribor +1,3%

Põhiosa tagasimaksed					
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Pikaajalised pangalaenu	255 974 407	6 651 155	249 323 252	01.11.2013	6 kuu Euribor +1,3%

AS-lt Swedbank on saadud investeerimislaenu kinnistul Viru väljak 3 (enne kinnistute liitmist: Viru Väljak 2a ja Narva mnt.1) Tallinnas hotelli ehitamiseks ja sisustamiseks, laenu miit on 17 895 262 EUR.
Laenu tagastamise tähtaeg on 01.11.2013.a. Intressimäär 6 kuu EURIBOR+intressimarginaal 1,3% aastas.
Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule (lisa 10) hüpoteegisummas 322 000 000 EEK

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 15 Muud pikaajalised võlad

Muude pikaajaliste võlgade all kajastatakse teostatud tööde garantiid summas 22 110 krooni ja kestvusega 2 aastat.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Veeilu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Veeilu emettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, seisuga 31.12.2008 kuulub E.L.L. Kinnisvara AS-le 100% osadest. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Riverito kontserni.

Kohustused emettevõttele	31.12.2008	31.12.2007
Intressivõlad		
Intressivõlg aasta alguses	-	3 376 143
Arvestatud intressid	8 656 688	4 756 139
Laenule lisatud tasumata intressid	-8 656 688	-8 132 282
Intressivõlg aasta lõpus	-	-
Pikaajalised laenuvõlad		
Laenu jääk aasta alguses	87 486 444	19 686 956
Saadud	10 772 450	99 117 206
Tasutud	-33 940 000	-39 450 000
Laenule lisatud tasumata intressid	8 656 688	8 132 282
Laenu jääk aasta lõpus	72 975 582	87 486 444
Kohustused emettevõttele kokku	72 975 582	87 486 444

Laenu intressimäär on 10%. Laenu tagastamistähtaeg on 31.12.2012.a.

Laenu alusvaluuta on Eesti kroon. Eelmise kuu tähtjaks tasumata intress lisatakse laenu põhisummale.

Saldod muude seotud osapooltega	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele		
AS Merko Ehitus*	-	20 224 728
Tehingud seotud osapooltega	Ostud 2008	Ostud 2007
E.L.L. Kinnisvara AS	939 000	939 000
AS Merko Ehitus*	14 600	232 139 600

* AS Riverito kontserni ettevõtted

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Aruandeperioodil ei ole osapoolte nõudeid alla hinnatud

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>K.K</u> Kuupäev/date <u>30.06.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisa 18 Omakapital

Emiteeritud osade arv ja nominaalväärtus perioodi alguses ja lõpus

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	80 000	80 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	80 000	80 000

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2008 koosneb 1 osast nimiväärtusega 80 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.

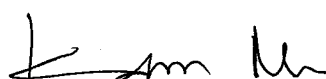
2008. aastal tühistati ainuosaniku otsusega olemasolev osa ning samaaegselt emiteeriti 1 uus 80 000-kroonise nimiväärtusega osa ülekursiga 13 920 000 krooni. Osa eest tasuti rahas.

Lisa 19 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2008 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 7 528 984 krooni võrra. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2009. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Emaettevõttega E.L.L. Kinnisvara AS sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KK
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Veeilu osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Veeilu (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 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.

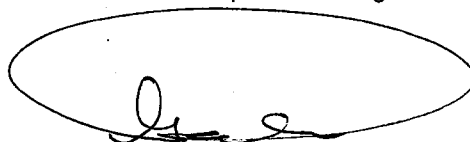
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

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



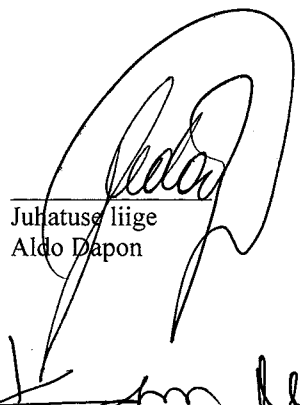
Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



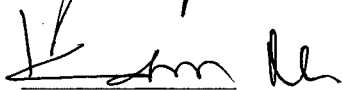
Märten Padu
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Veeilu juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.



Juhatuseliige
Aldo Dapon



Juhatuseliige
Katrin Mühl

Tallinn, 15.06 2009

Juhatusel allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele

OÜ Veeilu 2008.a. majandusaasta aruande allkirjastamine 15.juunil 2009.a.



Juhatusel liige
Aldo Dapon



Juhatusel liige
Katrin Mühl

OÜ Veeilu müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	28 444 822	1 258 525
	Müügitulu kokku	28 444 822	1 258 525

