

Märk: Aruandekohas
registriarv: 11066410

03.08.2008

SISSE TULNUD

nr.48848.....

MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ Termak Real Estate

Majandusaasta algus:	01.01.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008
Registrikood:	11066410
Aadress:	Koidula 19 29023 Narva-Nõesuu Eesti Vabariik
Telefon:	37 235 665 35
Faks:	37 235 665 30
E-mail:	artur.parnoja@termakre.ee
Interneti kodulehekülg:	www.termakre.ee

Juhatuses liige



SISUKORD

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE DEKLARATSIOON	5
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste arvestuspõhimõtete kirjeldus	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Garantiinõuded ja -kohustused	11
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Kapitali- ja kasutusrendid ning kapitalirendikohustused	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 14 Võlad tarnijatele	11
Lisa 15 Intressivõlad	11
Lisa 16 Muud viitvõlad	18
Lisa 17 Saadud ettemaksed	18
Lisa 18 Müügitulu	11
Lisa 19 Kaupade ja materjalide kulu	19
Lisa 20 Muud tegevuskulud	19
Lisa 21 Tööjõukulud	19
Lisa 22 Põhivara kulum	19
Lisa 23 Muud ärikulud	19
Lisa 24 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 25 Tehingud seotud osapooltega	20
Lisa 26 Laenude tagatised ja panditud varad	20
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid

Termak Real Estate OÜ põhitegevusaladeks oli ja on investeerimistegevus ning kinnisvara arendamine.

Aruandeperioodil ettevõtte põhitegevus oli keskendunud Termak Real Estate OÜ omandis olevate objektide arendamisele:

- spaakompleksi «Noorus» ehitusprojekt, Koidula 19, Narva-Jõesuu;
- korterelamu ehitusprojekt, Koidula 19G, Narva-Jõesuu, mille ehitus on aruandeaastal lõpetanud.

Samuti aruandeperioodil on alustatud uus projekt – mere ääres asuvate viie kotedzi ehitusprojekt.

Projekt «Tralflot», Kalda 37, 39, 43, Narva-Jõesuu, 2008. aastal ei arenenud finantsallikste puudumise tõttu.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavaid investeeringuid

Investeeringud objektide ehitusse ja läbiviidud tööd ja tegevused aruandeperioodil:

1. Spaakompleksi „Noorus“ on investeeritud 42,9 mln. krooni.

Teostatud järgmised tööd: lõpatatud projekteerimistööde ja disainprojekti 1.etapp, ehitatud vee-ja kanalisatsioonivõrk, küttesüsteem, side- ja elektrivõrk, teostatud 60% hotellihoone rekonstrueerimis- ja ehitustööde mahust, alustatud spaahoone vundamentitööd.

2. Kortrelamu projekti on investeeritud 65,2 mln. krooni, ehitustööd on lõpetatud, kasutusluba on saadud.

Lähtudes tänase majandusliku olukorrast nii Eestis kui ka Euroopas tervikuna, samuti ka muudatustest, mis on tekkinud hüpoteeklaenu turul, üldnimetatud projektide realiseerimine on peatanud. 2009.aastal kavatseb Termak Real Estate OÜ finantseerida nimetatud kinnisvara objektide juba alustatud töid: spaakompleksi „Noorus“ projekti - ca 18 mln. EEK, korterelamu ehitusprojekti – ca 8 mln. Pangalaenu saamise juhul jätkatakse kotedzite projekti tööd. Projekti „Tralflot“ investeeringuid ei planeeritakse.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud

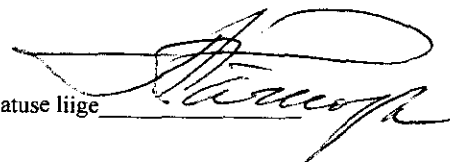
2008.aastas OÜ-s Termak Real Estate keskmine töötajate arv oli 5 inimest. Töötasu moodustas 1 187 289 krooni, seal hulgas juhatuse liikme palk, mis tasuti töölepingu alusel summas 420 934 krooni. OÜ Termak Real Estate nõukogu koosneb viiest liikmest, liikmetasu moodustas 2008.aastas 550 000 krooni.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud sündmused

2008.aastal oli lõpetatud korterelamu ehitustööd ja saadud kasutusluba. On müüdud 26 korterit 34-st.

2008. aastal moodustas Termak Real Estate OÜ korterimüügist tulu 65,7 mln. krooni, mis on 20% võrra vähem, kui planeeriti. Ühe ruutmeetri müügihind moodustas kaskmiselt 24 tuh. krooni (ilma käibemaksuta).

Bilansi maht seisuga 31.12.2008 on 118,5 mln krooni, kasum tegevusest aruandeperioodil on – 1,4 mln. krooni.



Aruandeperioodil oli saadud laenulepingute alusel alljärgmised summad:

1. AS SEB Pangast - 47 mln. krooni – korterelamu ehitamiseks,;
2. juriidilistelt isikutelt – 55 mln. krooni – spaakompleksi ehitamiseks.

Seisuga 31.12.2008 on tagastatud AS SEB Pangale 46,5 mln. krooni.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ja selle mõju ettevõtte majandustulemusele

OÜ Termak Real Estate tegevusele 2008. aastal on kõige rohkem mõjutanud järdmised makroökoonoomilised tegurid: probleemid hüpoteeklaenuturul, kinnisvaraturu jahenemine, mis on põhjustatud planeeritud korterite müügi tempo aeglustumist ja müügihindade alandamist.

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

Puhasrentaablus	2,2 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,37
ROE	5,07 %

Toodud finantssuhtarvude arvestamise meetoodika:

*Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

*ROE = puhaskasum / omakapital * 100*

Tulevikuplaanid

Termak Real Estate OÜ tulevikuplaanid on kõigepealt säilitada majanduskriisi perioodil aktiivaid ja tehtud kapitaliseeritud kulusid põhivarasse, samuti jätkata finatseerimisallikate otsimist spaakompleksi „Noorus“ ja kotedzite projektide edasiarendamiseks ja realiseerimiseks.

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Termak Real Estate juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 31.12.2008.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 20. OÜ Termak Real Estate juhatus deklareerib oma vastutust nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

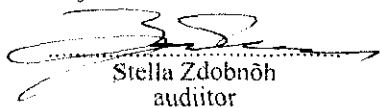
- 1) 31.12.2008.a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) 31.12.2008.a lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Termak Real Estate finantsseisundit,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



Artur Pärnoja,
Juhatuses liige

29. juuni 2009.a

Allkirjastatud identitseerimiseks:



Stella Zdobnõh
audiitor

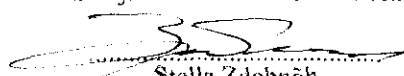
Juhatuses liige 

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

VARAD	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	1 124 565	2 163 967
Nõuded ja ettemaksed	3	612 309	1714683
Varud	6	18 883 186	4 541 699
Garantiinõuded	7	2 258 711	0
Käibevara kokku		22 878 771	8 420 349
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	40 000	40 000
Materiaalne põhivara	9	95 619 811	51 848 409
Immateriaalne põhivara	10	29 911	34 833
Põhivara kokku		95 689 722	51 923 242
VARAD KOKKU		118 568 493	60 343 591
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11	46 928 018	17 153 380
Võlad ja ettemaksed	13	11 884 356	7 430 556
Garantiikohustused	7	2 258 711	0
Lühiajalised kohustused kokku		61 071 085	24 583 936
Pikaajalised kohustused	11	28 844 357	8 559 790
KOHUSTUSED KOKKU		89 915 442	33 143 726
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		28 911 600	28 911 600
Ülekurss		5 600 000	5 600 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		-7 311 735	-3 751 918
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		1 453 186	-3 559 817
OMAKAPITAL KOKKU		28 653 051	27 199 865
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		118 568 493	60 343 591

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

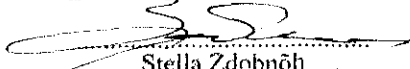

 Stella Zdobnõh
 audiitor



KASUMIARUANNE*Skeem 1*

	Lisa number	2008	2007
Müügitulu	18	65 716 874	0
Muud äritulud		3 728	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	19	57 319 698	0
Muud tegevuskulud	20	1 551 328	895 460
Tööjõu kulud	21	2 313 755	2 453 143
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22	107 099	102 036
Muud ärikulud	23	2 969 774	81 155
Ärikasum (-kahjum)		1 458 948	-3 531 794
Finantstulud ja -kulud	24	-5 762	-28 022
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 453 186	-3 559 817
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 453 186	-3 559 817

Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 audiitor



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 458 948	-3 531 794
Korrigeerimised			
põhivara kulum ja väärtuse langus	22	107 099	102 036
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 102 374	-1 416 955
Varude muutus	6	-14 341 487	-3 650 718
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		4 453 800	6 898 544
Makstud intressid	24	-17 679	-28 426
Saadud intressid	24	11 917	329
Kokku rahavood äritegevusest		-7 225 028	-1 626 984
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	9, 10	-43 876 891	-25 050 501
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	9	3 312	0
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetus		0	-40 000
Antud laenud		-500 000	0
Antud laenude tagasimaksed		500 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-43 873 579	-25 090 501
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	96 779 773	22 596 279
Laenude tagasimaksed	11	-46 677 875	-192 243
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	12	-42 693	-63 947
Osakapitali suurendamine		0	1 000 000
Ülekursi suurendamine		0	5 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		50 059 205	28 340 089
Rahavood kokku		-1 039 402	1 622 604
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	2 163 967	541 363
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 039 402	1 622 604
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 124 565	2 163 967

Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnäh
 audiitor



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005.a	400 000	600 000	-1 209 573	-209 573
Osakapitali suurendamine	27 511 600	0	0	27 511 600
2006.aasta puhaskasum (-kahjum)	0	0	-2 542 345	-2 542 345
Saldo 31. 12.2006.a	27 911 600	600 000	-3 751 918	24 759 682
Ülekursi suurendamine	0	5 000 000	0	5 000 000
Osakapitali suurendamine	1 000 000	0	0	1 000 000
2007.aasta puhaskasum (-kahjum)	0	0	-3 559 817	-3 559 817
Saldo 31. 12.2007.a	28 911 600	5 600 000	-7 311 735	27 199 865
2008.aasta puhaskasum			1 453 186	1 453 186
Saldo 31. 12.2008.a	28 911 600	5 600 000	-5 858 549	28 653 051

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

OÜ Termak Real Estate 31.12.2008.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti (täis)kroonides.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

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

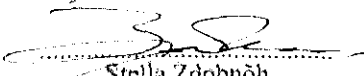
Finantskohustus on lepinguline kohustus:

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

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

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


Stella Zdobnõh
auditor

Juhatuses liige 

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

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

Pikaajalised finantsinvesteeringud

OÜ Termak Real Estate kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahviga 29 ei pea konsolideeritud aruandeid koostama.

Pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtte osasse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ostjate vastu

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

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

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

Varud

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

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

Varude arvestamisel kasutatakse keskkaalutavat kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

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

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 5 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed	20%
Muu põhivara	20 - 33%

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

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutusega immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 20% aastas.

Kinnisvarainvesteering

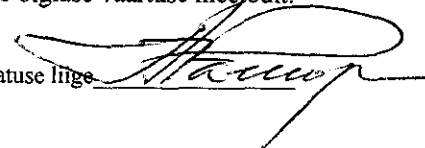
Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit.

Altkirjastatud identifitseerimiseks:

10


Stella Zdobnõh
auditor

Juhatuse liige



Õiglase väärtuse meetodit kajastavatele kinnisvarainvesteeringutele ei arvestata amortisatsiooni. Kui kinnisvarainvesteeringu objektid arendatakse (ehitatakse), kajastatakse neid lõpetamata ehitusena. Pärast ehituse lõpetamist tehakse põhivara ümberklassifitseerimine ja antud objekt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Tulude arvestus

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

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

Rahavoogude aruanne

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

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

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

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

Laenukasutuse kulutuste kajastamine

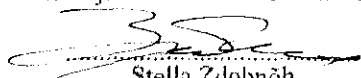
Juhul kui vara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ning seda finantseeritakse laenuga (või mõne muu võlainstrumentiga), kapitaliseeritakse otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutusi (sh intresse) antud objekti soetusmaksumuses, kusjuures laenukasutuse kulutused on intressid ja muud võõrkapitali kasutamisele kaasnevad kulutused.

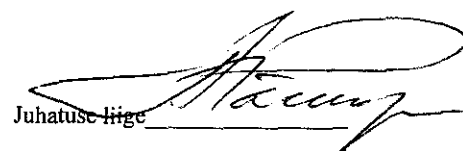
Laenukasutuse kulutusi kapitaliseeritakse ainult alates hetkest, mil laenukasutuse kulutused on tekkinud (s.o laen on võetud) ning vara valmistamist on alustatud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on pikemaks ajaks peatatud.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Raha kassas	7	0
Raha pangas	1 124 558	2 163 967
sh Eesti kroonid	1 124 558	2 163 967
Raha kokku	1 124 565	2 163 967

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


Stella Zdobnõh
auditor

Juhatuses liige 

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ja ettemaksud	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	4	603 714	432
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	5	0	1 714 177
Muud lühiajalised nõuded		0	74
Tulevaste perioodide kulud		8 595	0
Kokku		612 309	1 714 683

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	603 714	432
s.h. Eesti kroonides	-59 342	432
EUR-s	42 377	0
EUR ümber arvestatuna Eesti kroonidesse	663 056	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjate vastu	0	0
Raha kokku	603 714	432

Lisa 5 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksuliik	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	381 036	1 714 177	0
Kinnipeetud tulumaks	0	43 609	0	24 531
Sotsiaalmaks	0	72 535	0	40 393
Kohustuslik kogumispensionimakse	0	1 593	0	1 171
Töötuskindlustusmakse	0	1 050	0	621
Ettevõtte tulumaks	0	652	0	728
Viivised	0	0	0	0
Kokku	0	500 475	1 714 177	67 444

Intressikohustusi seisuga 31.12.2008.a ei olnud.

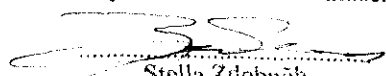
Lisa 6 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	390	0
Lõpetamata toodang	0	4 541 699
Valmistoodang	17 019 576	0
Ettemaksud varude eest	1 863 220	0
Kokku	18 883 186	4 541 699

Bilansikirjel „Valmistoodang” on kajastatud ehitatud korterelamu mülmata korterite omahind.

Bilansikirjel „Ettemaksud varude eest” - tehtud ettemaksud materjalide ja teenuste hankijatele mülmata korterite siseviimistluseks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


Stella Zdobnov
auditiitor

Juhatuses liige 

Lisa 7 Garantiinõuded ja –kohustused

2008. aastal Termak Real Estate lõpetas 34-korterite elamu aadressil Koidula 19G Narva-Jõesuus ehituse, mis oli vastu võtnud bilansile.

Seisuga 31.12.2008 on teostatud 26 korterite müük. Seoses sellega Termak Real Estate OÜ-s tekkivad garantiikohustused korterite omanikute ees.

Garantiikohustused on arvatud 2 aastaks 5% maksumuses antud korterite ehituskuludest.

	31.12.2008	31.12.2007
Garantiireserv	2 258 711	0
Kokku	2 258 711	0

Seoses sellega, et ehitustöid teostati peatöövõtjaga, garantiikohustused ülenimetatud korterite eest antakse temale üle.

	31.12.2008	31.12.2007
Garantiinõuded	2 258 711	0
Kokku	2 258 711	0

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Tütarettevõtja OÜ Termak Ehitus Grupp	Tütarettevõtjad kokku
Asukohamaa	Eesti	
Osalusprotsent seisuga 31.12.2006.a	0	
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2006.a	0	0
Osade soetus	40 000	40 000
Osalusprotsent seisuga 31.12.2007.a	100 %	
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007.a	40 000	40 000
Osalusprotsent seisuga 31.12.2007.a	100 %	
Osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007.a	40 000	40 000

Tütarettevõtjate omakapital

	Tütarettevõtja OÜ Termak Ehitus Grupp	
	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	198 292	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-847 453	202 292
Omakapital kokku	-702 966	242 292
Investeeriija osa omakapitalist	40 000	40 000

Seisuga 31.12.2008 on antud bilansikirjel kajastatud investeeringud tütarettevõtja osadesse on klajastatud soetusmaksumusega

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Siim Zdobnõh
audiitor

Juhatuses liige 

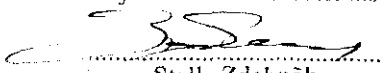
Lisa 9 Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara jääkmaksumus	31.12.2008	31.12.2007
Maa	20 628 939	20 628 939
Masinad ja seadmed	281 761	223 092
Muu materiaalne põhivara	30 665	19 158
Materiaalse põhivara jääkmaksumus kokku (lisa7)	20 941 365	20 871 189
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed (lisa8)	74 678 446	30 977 220
Materiaalne põhivara kokku	95 619 811	51 848 409

Materiaalse põhivara muutus

	Maa	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Materiaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2006.a	20 628 939	0	36 051	20 664 990
Materiaalse põhivara akumulieeritud kulum seisuga 31.12.2006.a	0	0	-12 319	-12 319
Materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2006.a	20 628 939	0	23 732	20 652 671
Materiaalse põhivara soetamine 2007.aasta jooksul	0	308 897	8 490	317 387
sh kapitalirendilepingu alusel	0	308 897	0	308 897
2007.aasta jooksul arvestatud põhivara kulum	0	-85 805	-13 064	-98 869
Materiaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2007.a	20 628 939	308 897	44 541	20 982 377
Materiaalse põhivara akumulieeritud kulum seisuga 31.12.2007.a	0	-85 805	-25 383	-111 188
Materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2007.a	20 628 939	223 092	19 158	20 871 189
Materiaalse põhivara soetamine 2008.aasta jooksul	0	142 900	29 615	172 515
Materiaalse põhivara müük 2008.aasta jooksul	0	0	-3 312	-3 312
2008.aasta jooksul arvestatud põhivara kulum (lisa22)	0	-84 231	-14 796	-99 027
Materiaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2008.a	20 628 939	451 797	70 844	21 151 580
Materiaalse põhivara akumulieeritud kulum seisuga 31.12.2008.a	0	-170 036	-40 179	-210 215
Materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2008.a	20 628 939	281 761	30 665	20 941 365

Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 audiitor


 Juhatuse liige

Lõpetamata ehitised ja ettemaksed

Sellel bilansikirjel on kajastatud kapitaliseeritud kulud kinnisvara objektide ehitamiseks ja ettemaksed ehitustööde ja materjalide eest.

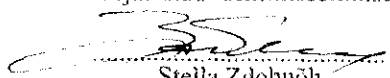
Projekt „SPA-kompleks Noorus“, Koidula 19 Narva-Jõesuu	31.12.2008	31.12.2007
Rekonstrueeritavate hoonete soetusmaksumus	3 808 428	3 808 429
Projekteerimistööd ja uuringud	13 611 017	7 312 391
Lammutustööd ja ehitusala ettevalmistamine	4 235 107	2 384 779
Ehitustööd ja materjalid	25 608 248	8 018 311
Välis-ja sisevõrgud	12 627 721	0
Tehnoloogilised seadmed	2 355 943	2 180 129
Sihtlaenu seotud kulud	2 940 412	1 165 432
Muud kulud	3 128 394	513 107
Ettemaksed ehitustööde ja materjalide eest	3 083 060	3 065 093
Kokku	71 398 330	28 447 671
Projekt „Traiflot“, Kalda 37, 39, 43 Narva-Jõesuu		
Projekteerimistööd ja uuringud	155 590	76 500
Lammutustööd ja ehitusala ettevalmistamine	1 048 103	530 560
Sihtlaenu seotud kulud	115 406	42 573
Ettemaksed projekteerimistööde eest	1 961 017	1 879 917
Kokku	3 280 116	2 529 549
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed kokku	74 678 446	30 977 220

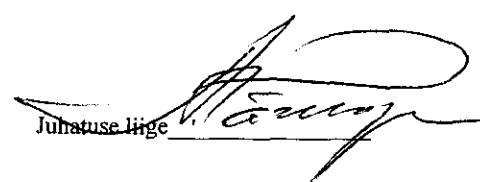
Lisa 10 Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2006. a	0
Immateriaalse põhivara akumulieeritud kulum seisuga 31.12.2006. a	0
Immateriaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2006. a	0
2007.aasta jooksul soetatud immateriaalne põhivara	38 000
2007.aasta jooksul arvestatud immateriaalse põhivara kulum	-3 167
Immateriaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2007. a	38 000
Immateriaalse põhivara akumulieeritud kulum seisuga 31.12.2007. a	-3 167
Immateriaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2007. a	34 833
2008.aasta jooksul soetatud immateriaalne põhivara	3 150
2008.aasta jooksul arvestatud immateriaalse põhivara kulum (lisa 22)	-8 072
Immateriaalse põhivara soetusmaksumus seisuga 31.12.2008. a	41 150
Immateriaalse põhivara akumulieeritud kulum seisuga 31.12.2008. a	-11 239
Immateriaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31.12.2008. a	29 911

Käesolevas lisas kajastatud immateriaalseks põhivaraks on arvutitarkvara kasutamise litsentsid.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

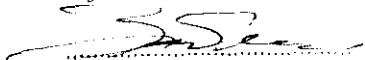

Stella Zdobnõh
audiitor

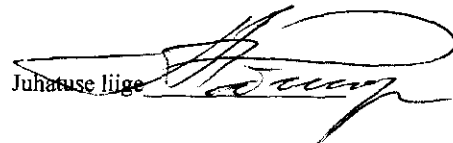
Juhatusel liige 

Lisa 11 Laenukohustused

	Laenu- kohustuse summa	sh lühi- ajaline osa	sh pika- ajaline osa	Intressi- määr	Tagastamise lõpptähtaeg
Seisuga 31.12.2008. a:					
Pikaajalised kohustused					
Pikaajaline pangalaen Eesti Krediidipank AS	3 000 000	3 000 000	0	6 kuu Euribor + 3,0%	11.09.2009
Muud tagatiseta pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	28 729 081	0	28 729 081	6 kuu Euribor + 0,9%	2010 - 2012
Pikaajalised kohustused kokku	31 729 081	3 000 000	28 729 081		
s.h. EUR kohustused	1 491 000		1 491 000		
s.h. EEK kohustused	8 400 000	3 000 000	5 400 000		
Lühiajalised kohustused					
Lühiajaline pangalaen SEB Eesti Ühispank AS	17 616 146	17 616 146		6 kuu Euribor + 1,65%	10.07.2009
Muud tagatiseta lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	26 248 423	26 248 423		6 kuu Euribor + 0,9%	2009
30-päevane krediitkaart Sampopank AS	19 009	19 009		0%	16.01.2009
Lühiajalised kohustused kokku	43 883 578	43 883 578			
s.h. EUR kohustused	1 677 580	1 677 580			
s.h. EEK kohustused	17 635 156	17 635 156			
Kapitalirendikohustused (lisa 12)	159 716	44 439	115 277	6 kuu Euribor + 1,9%	2012
s.h. EEK kohustused	159 716	44 439	115 277		
Laenukohustused kokku seisuga 31.12.2008.a kokku	75 772 375	46 928 018	28 844 357		
s.h. EUR kohustused	3 168 580	1 677 580	1 491 000		
s.h. EEK kohustused	26 194 872	20 679 595	5 515 277		
Seisuga 31.12.2007. a:					
Pikaajalised kohustused					
Pikaajaline pangalaen Eesti Krediidipank AS	3 000 000	0	3 000 000	6 kuu Euribor + 3,0%	2009. a
Muud tagatiseta pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	5 400 000	0	5 400 000	6 kuu Euribor + 0,5%	2010. a
Pikaajalised kohustused kokku	8 400 000	0	8 400 000		
Lühiajalised kohustused					
Lühiajaline pangalaen SEB Eesti Ühispank AS	17 094 684	17 094 684	0	6 kuu Euribor + 1,65%	2008. a
30-päevane krediitkaart Sampopank AS	16 077	16 077	0	0%	2008. a
Lühiajalised kohustused kokku	17 110 761	17 110 761	0		
Kapitalirendikohustused (lisa 12)	202 409	42 619	159 790	6 kuu Euribor + 1,9%	2012. a
Laenukohustused kokku seisuga 31.12.2007.a kokku	25 713 170	17 153 380	8 559 790		
s.h. EEK kohustused	25 713 170	17 153 380	8 559 790		

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


 Stella Zdobnõh
 audiitor



Lisa 12 Kapitali- ja kasutusrendid ning kapitalirendikohustused**Kapitalirendile võetud varad**

Kapitalirendile võetud varade soetusmaksumus seisuga 31.12.2006. a	0
Kapitalirendile võetud varade kulum seisuga 31.12.2006. a	0
Kapitalirendile võetud varade jääkmaksumus seisuga 31.12.2006. a	0
2007.aasta jooksul kapitalirendilepingute alusel soetatud varad	308 897
Kapitalirendile võetud varade 2007.aasta jooksul arvestatud kulum	-85 805
Kapitalirendile võetud varade soetusmaksumus seisuga 31.12.2007.a	308 897
Kapitalirendile võetud varade kulum seisuga 31.12.2007.a	-85 805
Kapitalirendile võetud varade jääkmaksumus seisuga 31.12.2007.a	223 092
Kapitalirendile võetud varade 2008.aasta jooksul arvestatud kulum	-51 483
Kapitalirendile võetud varade soetusmaksumus seisuga 31.12.2008.a	308 897
Kapitalirendile võetud varade kulum seisuga 31.12.2008.a	-137 288
Kapitalirendile võetud varade jääkmaksumus seisuga 31.12.2008.a	171 609

Seisuga 31.12.2008. a oli kapitalirendile võetud üks sõiduauto.

Kapitalirendikohustused

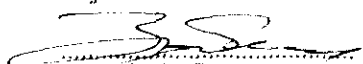
	31.12.2008	31.12.2007
Kapitalirendikohustused	159 716	202 409
sh maksetähtajaga kuni 1 aasta	44 439	42 619
maksetähtajaga 1-5 aastat	115 277	159 790

	2008	2007
Intressimäära vahemik	6 kuu Euribor + 1,9%	6 kuu Euribor + 1,9%
Aruandeperioodi maksed	42 693	63 947
Aruandeperioodil tekkinud kapitalirendi kohustused	0	266 356
Aruandeperioodi intressikulu	17 666	27 976

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

Võlad ja ettemaksed	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	14	7 015 736	4 850 131
Võlad töövõtjatele		295 258	179 300
Maksuvõlad	5	500 475	67 444
Intressivõlad	15	1 599 095	118 750
Muud võlad	16	38 498	3 895
Maksude viitvõlad		52 550	74 045
Saadud ettemaksed	17	2 382 744	2 136 991
Võlad ja ettemaksed kokku		11 884 356	7 430 556

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnov
auditor

Juhatusel liige 

Lisa 14 Võlad tarnijatele

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	7 015 736	4 850 131
sh Eesti kroonides	7 015 736	4 850 131
tütarettevõttele (lisa 25)	6 246 982	4 322 565

Lisa 15 Intressivõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Pangalaenu intressivõlad	275 109	81 076
Muu laenu intressivõlad	1 323 986	37 674
Intressivõlad kokku	1 599 095	118 750

Lisa 16 Muud viitvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Arvestatud lepingulised trahvid	30 297	0
Arveldused aruandvate isikutega	8 201	3 895
Muud viitvõlad kokku	38 498	3 895

Lisa 17 Saadud ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud ettemaksed ostjatelt	2 382 744	2 136 991
sh Eesti kroonides	531 390	2 136 991
EUR-s	118 323	0
EUR ümber arvestatuna Eesti kroonidesse	1 851 354	0

Sellel bilansikirjel on kajastatud bilansikuupäeva seisuga saadud ettemaksed korterite ostjatelt broneerimislepingute alusel.

Lisa 18 Müügitulu

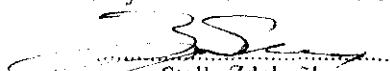
Müügiesemetena OÜ-s Termak Real Estate on korterid elamus, mis asub Narva-Jõesuus. 2008 aastas oli müüdud (teostatud omandi üleandmine) 26 korterit.

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	65 716 874	0
Müügitulu kokku	65 716 874	0

OÜ Ettevõtte müügitulu jagunemine tegevusalade lõikes:

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
41 101	Hoonestusprojektide arendus	65 716 874	0
	Kokku	65 716 874	0

Alikirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
audiitor

Juhatuses liige 

Lisa 19 Kaupade ja materjalide kulu

	2008	2007
Ehitustööd ja materjalid	57 169 980	0
Energia, küte, veevarustus	149 718	0
Kaupad ja materjalid kokku	57 319 698	0

Antud bilandikirjel on kajastatud müüdud korterite ehituskulud ja müümata korterite ekspluatatsioonikulud.

Lisa 20 Muud tegevuskulud

	2008	2007
Mitmesugused teenused	396 177	418 284
Autotranspordi kulud	262 603	165 830
Konsultatsiooniteenused	446 200	136 327
Reklaamikulud	295 645	4 820
Väheväärtuslikud vahendid	9 537	11 991
Muud kulud	141 166	158 209
Muud tegevuskulud kokku	1 551 328	895 460

Lisa 21 Tööjõukulud

	2008	2007
Töölepingute alusel töötavate töötajate palgakulu	1 036 734	1 074 385
Töövõttulepingute alusel töötavate töötajate palgakulu	19 300	96 937
Töölepingute alusel töötavate töötajate puhkusetasu	131 255	70 342
Nõukogu liikme tasu	550 000	600 000
Palgakulu kokku	1 737 289	1 841 664
Sotsiaalmaksu kulu	573 239	607 756
Töötuskindlustusmakse kulu	3 227	3 723
Sotsiaalmaksud kokku	576 466	611 479
Tööjõukulud kokku	2 313 755	2 453 143

Lisa 22 Põhivara kulum

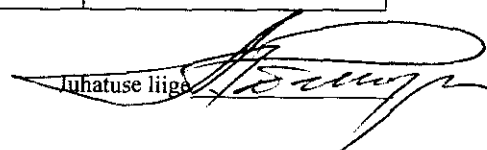
	2008	2007
Aasta jooksul arvestatud materiaalse põhivara kulum (lisa 9)	99 027	98 869
Aasta jooksul arvestatud immateriaalse põhivara kulum (lisa 10)	8 072	3 167
Põhivara kulum kokku	107 099	102 036

Lisa 23 Muud ärikulud

	2008	2007
Maamaks	54 879	54 879
Maksud erisoodustustele	27 785	25 461
Lepingulised trahvid ja viivised	2 882 755	0
Muud ärikulud	4 355	815
Muud ärikulud kokku	2 969 774	81 155

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


Stella Zdobnäh
audiitor

Juhatusel liige 

Lisa 24 Finantstulud ja -kulud

	2008	2006
Intressitulud	11 917	404
Intressikulud	-13	-450
Kapitalrendi intressikulud (lisa11)	-17 666	-27 976
Kokku finantstulud ja -kulud	-5 762	-28 022

Lisa 25 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Termak Real Estate sooritas järgmisi tehinguid seotud osapooltega:

Termak Real Estate OÜ tütarettevõtte-Termak Ehitus Grupp OÜ- peaettevõtjana teostas ehitustööd kõikjadel ehitusobjektidel.

Ostud	2008	2007
OÜ Termak Ehitus Grupp (tütarettevõtte)	108 359 565	13 818 402

Aruandeaasta lõpus oli sooritanud OÜ Termak Real Estate ja OÜ Termak Ehitus Grupp vahel korteri ostu-müügi tehing võlgu katteks ehitustööde eest.

Müügid	2008	2007
OÜ Termak Ehitus Grupp (tütarettevõtte)	18 999 491	0

Kohustused seotud osapoolt ees:

	2008	2007
Lühiajalised kohustused		
OÜ Termak Ehitus Grupp (tütarettevõtte)– võlad ostetud materjalide ja teenuste eest	6 246 982	4 322 565
Lühiajalised kohustused kokku	6 246 982	4 360 239

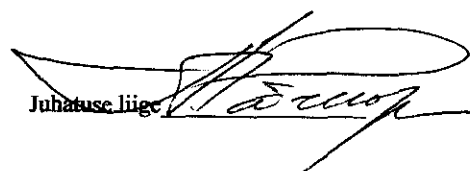
Lisa 26 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Termak Real Estate poolt saadud laenud on tagatud:

- SEB Eesti Ühispank AS-i kasuks seatud hüpoteegiga, millega on koormatud kinnistu aadressil Koidula 19, 19A, 19D Narva-Jõesuu, mille bilansiline väärtus moodustab 31.12.2007.a seisuga 13 838 820 krooni;
- Eesti Krediidipank AS-i kasuks seatud hüpoteegiga, millega on koormatud kinnistu aadressil Kalda 37, 39, 39A, 43 Narva-Jõesuu, mille bilansiline väärtus moodustab 31.12.2007.a seisuga 7 681 100 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

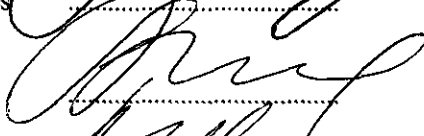
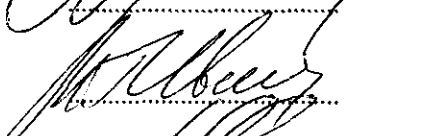
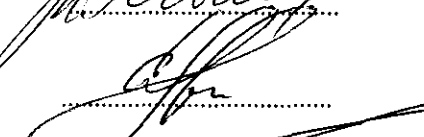
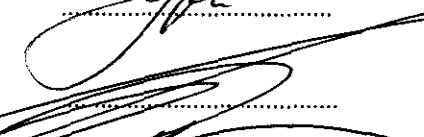
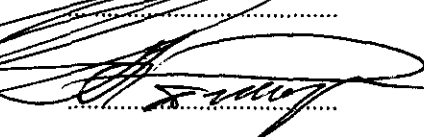

Stella Zdobnõh
audiitor

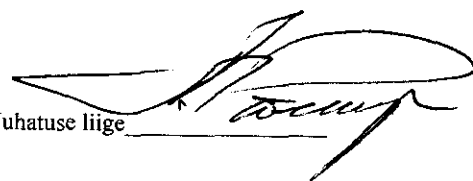
Juhatuses liige 

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

Termak Real Estate OÜ juhatus on koostatud 2008. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud

„29. juuni” 2009. a nõukogu koosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud äriühingu juhatuse liige.

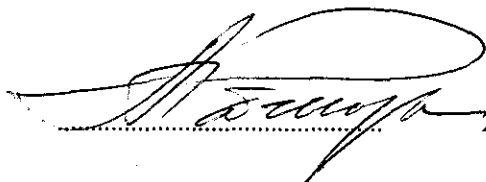
Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Vasily Mikheev	Nõukogu esimees		29. 06. 2009. a
Andrei Katkov	Nõukogu liige		29. 06. 2009. a
Vitaly Ivanov	Nõukogu liige		29. 06. 2009. a
Andrey Skatov	Nõukogu liige		29. 06. 2009. a
Vjatšeslav Lukin	Nõukogu liige		29. 06. 2009. a
Artur Pärnoja	Juhatus liige		29. 06. 2009. a



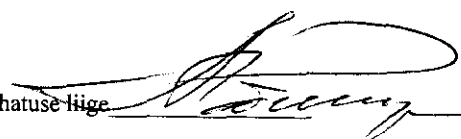
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-7 311 735 krooni
31.12.2008.a lõppenud majandusaasta kasum	1 453 186 krooni
Jätta jaotamata	-5 858 549 krooni
Jaotamata kasum (-kahjum) peale 2008.aata kasumi jaotamist	-5 858 549 krooni

Artur Pärnoja
Juhatuse liige



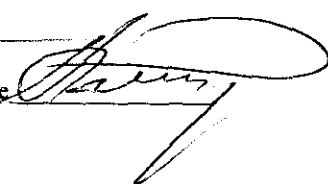
29.06.2009.a.



**TERMAK REAL ESTATE OÜ
OSANIKE NIMEKIRI**

Nr.	Firma nimetus	Reg. kood	Juriidiline aadress	Osade kogus	Osade nimiväärtus	Osalus, %
1.	Rivera Real Estate OÜ	11488878	Tatari tn. 27-17, 10116 Tallinn	1	28 911 600 EEK	100 %

Juhatase liige



OÜ Termak Real Estate müügitulu jagunemine tegevusalade lõikes

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
41 101	Hoonestusprojektide arendus	65 716 874	0
	Kokku	65 716 874	0

Juhatusel liige

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Termak Real Estate osanikule

Olen auditeerinud OÜ Termak Real Estate 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. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 20, on kaasatud minu 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

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin 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 avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu vastupidise arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Vastavalt RTJ 5.59(a) viiakse varade suhtes, mille osas esineb väärtuse võimaliku languse märke igal bilansipäeval läbi vara väärtuse test. Vastavalt RTJ 5.60(a),(b) on taolisteks märkideks muuhulgas sarnaste varade turuväärtuse langus ja üldise majanduskeskkonna ja turusituatsiooni halvenemine, mistõttu on tõenäoline, et varast genereeritav tulu väheneb.

OÜ Termak Real Estate seisuga 31.12.2008 koostatud raamatupidamise aastaaruande bilansis on kirjel materiaalne põhivara kajastatud kinnisvara üldsummas 90 263 308 krooni. Nimetatud



kinnisvara suhtes ei ole vara väärtuse testi läbi viidud. Minu arvates tulnuks viidatud Raamatupidamise Toimkonna juhendite sätetest lähtuvalt nimetatud kinnisvara suhtes vara väärtuse test läbi viia. Sellest tulenevalt ei ole mul võimalik avaldada arvamust nimetatud kinnisvara raamatupidamise aastaaruandes kajastatud väärtuse õigsuse kohta.

Märkusega aramus

Minu arvates, välja arvatud lõigus „Märkustega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulistest osades õigesti ja õiglaselt OÜ Termak Real Estate finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Stella Zdobnõh,
audiitor

30. juuni 2009

Väike-Ameerika 8,
Tallinn 10129