

333d08

Harju maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

20-05-2008

Marijan Armutšuk

17

Majandusaasta aruanne

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

OÜ EVERNORD

Äriregistri kood 11094961

Tänavanimi: Narva mnt
Maja number: 7

Linn: Tallinn
Postisihthumber: 10117
Maakond: Harjumaa

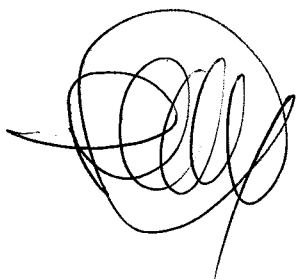
Telefon: 372 661 6111

Fax: 372 661 6111

Elektronpost: mereilu@hotmail.ee

SISUKORD

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Tütarettevõtted	11
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Omakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri	16
Tegevusalade loetelu	17

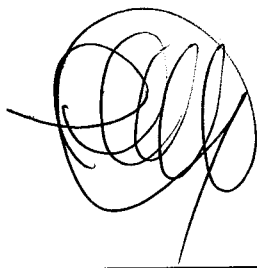


ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Evernord peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus- ja rent.
OÜ-l Evernord palgaline tööjõud puudub.

Juriidiline aadress: Narva mnt 7, 10117 Tallinn

Äriregistri nr.: 11094961
Telefon: 372 - 661 6111
Fax: 372 - 661 6111
E-mail: mereilu@hotmail.ee



TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

OÜ Evernord põhitegevusaladeks on kinnisvaratehingud ja –arendus.

Äritegevuse ülevaade

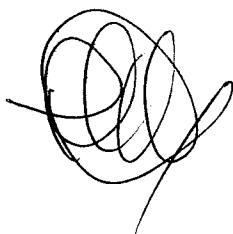
OÜ Evernord alustas oma majanduslikku tegevust 2005. aasta juulist ostes kinnistud Tartus Puistee tänaval ja Tondi 86 kinnistu Tallinnas. Kokku investeeriti kinnistute soetamisse 34 miljonit krooni.

2008. aasta müügituluks kinnisvara rentimisel kujunes 2 521 815 krooni. Ettevõtte puhaskasumiks 8 491 049 krooni. Müüdi kinnistu Tartus Puistee tänaval, mille müügikasum moodustas 9 167 820 krooni.

2009. aasta eesmärgiks on osalemisvõimaluste otsimine atraktiivsetes ja kasumlikes kinnisvaraprojektides .

Muud valdkonnad

2008.aastal OÜ-l Evernord palgalised töötajad puudusid. Osaühingu tegevust juhtis juhatuse liige, kes oma töö eest tasu ei saanud.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

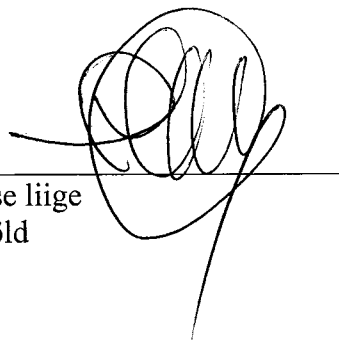
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Evernord tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

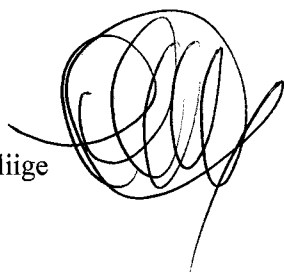
- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Evernord finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Evernord on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas , 30. märtsil 2009.a

Juhatuseliige
Priit Põld



Juhatuseliige



BILANSS

(kroonides)

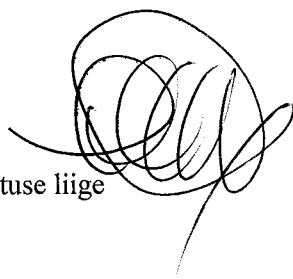
	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	384 151	1 193 496
Nõuded ostjate vastu		24 609 726	93 498
Muud lühiajalised nõuded		2 404 212	0
Varad		0	212
Käibevara kokku		27 398 089	1 287 206
Põhivara			
Tütarettevõtte osad	3	48 800	48 800
Kinnisvarainvesteeringud	5	5 030 545	32 350 029
Põhivara kokku		5 079 345	32 398 829
VARAD KOKKU		32 477 434	33 686 035
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	5 670 009	54 000
Võlad tarnijatele		6 042	86 203
Maksuvõlad	4	6 273	0
Lühiajalised kohustused kokku		5 682 324	140 203
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	18 928 667	34 170 438
Pikaajalised kohustused kokku		18 928 667	34 170 438
KOHUSTUSED KOKU		24 610 991	34 310 641
Omakapital			
Osakapital		42 000	42 000
Kohustuslik reservkapital		23 478	23 478
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		-690 084	129 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)		8 491 049	-819 332
OMAKAPITAL KOKKU		7 866 443	-624 606
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		32 477 434	33 686 035

KASUMIARUANNE

(kroonides)

SKEEM 1

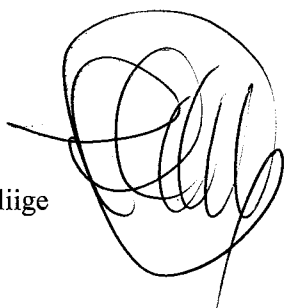
	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	2 521 815	2 699 850
Muud äritulud		9 167 820	0
Mitmesugused tegevuskulud		732 623	991 418
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	693 286	756 312
Muud ärikulud		485	0
Ärikasum		10 263 241	952 120
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 978 231	-1 808 089
Muud finantstulud ja -kulud		206 039	36 637
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 772 192	-1 771 452
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		8 491 049	-819 332
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		8 491 049	-819 332



RAHAVOOGUDE ARUANNE (kaudne meetod)

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		10 263 241	952 120
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuste langus	5	693 286	756 312
Kasum põhivara müügist		-9 167 820	0
Nõuded ostjate vastu		-24 516 228	-47 078
Varud		212	-212
Võlad tarnijatele		-80 161	46 092
Maksuvõlad	4	6 273	0
Faktooring		24 598 676	0
Makstud intressid		-1 978 231	-1 808 089
Kokku rahavood äritegevusest		-180 752	-100 855
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute müük	5	35 794 018	0
Antud laenud		-4 950 000	-3 150 000
Antud laenude tagasimaksed		2 550 000	3 150 000
Saadud intressid		201 827	36 637
Tütarettevõtete soetus		0	-48 800
Kokku rahavood investeerimistegevusest		33 595 845	-12 163
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-34 224 438	-54 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-34 224 438	-54 000
Rahavood kokku		-809 345	-167 018
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 193 496	1 360 514
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-809 345	-167 018
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		384 151	1 193 496

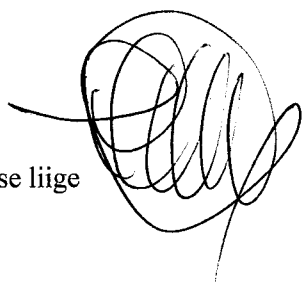


OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.01.2007	42 000	0	152 726	194 726
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	23 478	-23 478	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	-819 332	-819 332
Saldo seisuga 31.12.2007	42 000	23 478	-690 084	-624 606
Saldo seisuga 01.01.2008	42 000	23 478	-690 084	-624 606
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	8 491 049	8 491 049
Saldo seisuga 31.12.2008	42 000	23 478	7 800 965	7 866 443

Täpsem informatsioon osakpitali kohta on toodud lisas 8 .



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Evernord 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.

OÜ Evernord kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 .

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringut tütar-ettevõttesse kajastatakse emaettevõtte bilansis tema soetusmaksumuses ning edaspidi kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata aruannetes investeeringut tütar-ettevõttesse soetusmaksumuse meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ostjate vastu

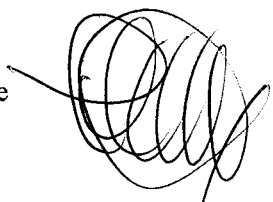
Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtuses minus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuete summade nüüdisväärtust.

Faktooring on nõuete üleandmine (müük) , kus sõltuvalt faktooringlepingu tingimustest on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusets faktooring).

Juhul kui tagasiostukohustust ei ole ning kontroll nõude ja temaga seotud riskide ja tulude üle läheb üle ostjale, kajastatakse tehingut nõude müügina. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna analoogiliselt intressikulule või nõuete allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas faktooringtehing tehti rahavoogude juhtimise või krediidiriski maandamise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, mille puhul kinnisvarainvesteeringut bilansis kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortistasiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortistasioonimäär määratakse igale



kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3 % aastas.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastasest 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemetodi kohaselt.

LISA 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Hansapanga konto	328 933	1 193 496
Sampo panga konto	55 218	0
Raha kokku	384 151	1 193 496

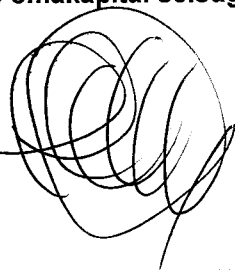
LISA 3 Tütarettevõtted

2008. a omas OÜ Evernord osalust OÜ Milton Balticus järgmiselt:

	OÜ Milton Baltic
Asukoht	Eesti Vabariik
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus ja haldamine
Osaluse % aasta alguses	100
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	48 800
Osaluse % aasta lõpus	100
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	48 800

**Tütarettevõtte omakapital seisuga
31.12.2008**

Juhatuses liige



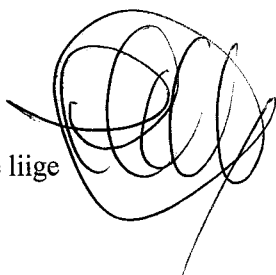
Osakapital	40 000
Kohustuslik reservkapital	151
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 862
Aruandeaasta kasum	9 395
Omakapital kokku	52 408
Investeeriija osalus omakapitalist	52 408

LISA 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2008 Maksuvõlg	31.12.2007 Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	6 273	0
Kokku	6 273	0

LISA 5 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa ja ehitised	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	34 240 809	34 240 809
Akumuleeritud kulum	-1 134 468	-1 134 468
Jääkmaksumus	33 106 341	33 106 341
2007.a. toimunud muutused		
Amortisatsioonikulu	-756 312	-756 312
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	34 240 809	34 240 809
Akumuleeritud kulum	-1 890 780	-1 890 780
Jääkmaksumus	32 350 029	32 350 029
2008.a. toimunud muutused		
Müük	-29 210 264	-29 210 264
Amortistasioonikulu	-693 286	-693 286
Müüdud kinnisvara amortistasioonikulu	2 584 066	2 584 066
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	5 030 545	5 030 545
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	5 030 545	5 030 545



LISA 6 Kasutusrent

OÜ Evernord rentis kasutusrendi tingimustel välja kinnivara asukohaga Puiestee tn. Tartus.

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutel teenitud renditulu	2 521 815	2 699 850
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	542 003	977 657
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 979 812	1 722 193

Detailsem ülevaade kinnisvarainvesteeringutest on kajastatud lisas 5 .

LISA 7 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Laenukohustused	24 598 676	5 670 009	18 928 667		
s.h. faktooring	24 598 676	5 670 009	18 928 667	11.11.2012	6,75%

LISA 8 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	42 000	42 000
Osade arv (tk.)	3	3
Osade nimiväärtus (kroonides)	14 000	14 000

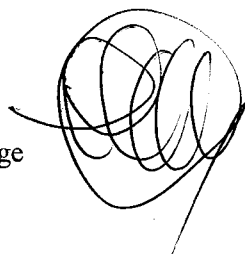
Osaühingu jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) oli 7 782 443 krooni (2007 vastavalt -624 606 krooni)

Seisuga 31.12.2008 oleks jaotamata kasumist omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 6 148 130 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 1 634 313 krooni.

LISA 9 Müügitulu

Kogu müügitulu 2008 aastal saadi Eestis osutatavate teenustelt:

	2008	2007
Renditeenused	2 111 300	1 945 529
Teenuste vahendus	410 515	754 321
Müügitulu kokku	2 521 815	2 699 850



JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Evernord tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamisaruande

Priit Põld

juhatuse liige



03.04.2009

Juhatuse liige



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide kahjum	- 690 084
2008. aasta puhaskasum	8 491 049

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008: **7 800 965**

Juhatus teeb ettepaneku 2008. aasta puhaskasumit mitte jaotada.

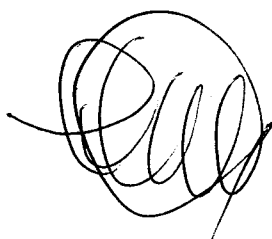
Priit Põld

juhatuse liige



03.04.2009

Juhatus liige



ÜLE 10% OSAKUID OMAVATE OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Evernord üle 10% osakutega määratud hääli omavate osakute omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise 03.04.2009 seisuga oli alljärgnev:

1. LÖHMUS HOLDINGS AS

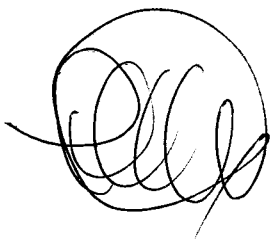
Registrikood:	10756319
Aadress:	Tartu mnt. 2, Tallinn 10145
Osakute arve:	1
Osaku nimiväärtus:	14 000
Osaku omandamise aeg:	11.05.2005

2. U.S.INVEST AS

Registrikood:	10560792
Aadress:	Ahtri tn.6 A, Tallinn 11314
Osakute arv:	1
Osaku nimiväärtus:	14 000
Osaku omandamise aeg:	11.05.2005

3. AMALFI AS

Aadress:	Tornimäe 7-161, Tallinn 10145
Osakute arv:	1
Osaku nimiväärtus:	14 000
Osaku omandamise aeg:	11.05.2005



TEGEVUSALADE LOETELU

<u>Aruandeperioodi 1.1 -31.12.2008 tegevusalad</u>	<u>Summad</u>
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	2 521 815
Kokku	2 521 815

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 1.1.-31.12.2009

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)

