

S.-H. KILLET
363689
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14.04.2009

L-24
Sisse saadud

OÜ DEVIAN INVEST

2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress: Sütiste tee 19a – 196, 13419 Tallinn
Äriregistri kood: 11115930
Telefon: + 372 503 5443
+ 372 608 1020
E-post: info@dinvest.ee

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2008-31.12.2008

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

- sõltumatu audiitori aruanne;
- majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
- põhitegevusalad EMTAK-i järgi
- osanike nimekiri

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE (skeem 1)	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	9
LISA 1 RAHA.....	11
LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED	11
LISA 3 MAKSUD	11
LISA 4 VARUD	12
LISA 5 MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED.....	12
LISA 6 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD.....	12
LISA 7 TÜTARETTEVÕTTED.....	13
LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	14
LISA 9 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	14
LISA 10 MUUD VÕLAD	15
LISA 11 LAENUKOHUSTUSED.....	15
LISA 12 OMAKAPITAL	16
LISA 13 MÜÜGITULU.....	16
LISA 14 MUUD ÄRITULUD	16
LISA 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	17
LISA 16 KASUTUSRENT.....	19
LISA 17 MUUD FINANTSTULUD	19
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	21
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	22

TEGEVUSARUANNE

Devian Invest OÜ alustas tegevust 2005 aasta oktoobrikuus. Soetati kinnistu J. Sütiste 19A, koos sellel asuva poolelioleva ehitisega.

Majandustulemused.

Devian Invest OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2008.a. moodustas 187 033 170 krooni ja aruandeaasta kasumiks kujunes 16 033 701 krooni.

Finantsnäitajad.	2008.a.	2007.a.
Omakapital (kr)	66 211 517	68 177 816
Osakapital (kr)	40 000	40 000
ROE (%)	24	6
Omakapitali suhe kogupassivasse(%)	35	51
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,23	1,52

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital}$

$\text{Omakapitali suhe kogupassivasse} (\%) = \text{omakapital} / \text{kogupassiva}$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Osaühingu Devian Invest peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus. Seoses turusituatsiooni muutusega ja võimaliku kahjumi tekkimise vältimiseks peatati ajutiselt arendustegevus kinnistul asukohaga J. Sütiste tee 19b, Tallinn. Paralleelselt peeti läbirääkimisi võimalikuks kinnistu võõrandamiseks kolmandatele isikutele.

Alustati uurimistöid ja läbirääkimisi uute, muutunud majandusoludele enam vastavate potentsiaalsete tegevusvaldkondade väljaselgitamiseks.

Aruandeperioodil on investeringuid tehtud vaid olemasoleva hoonekehandi hävimise vältimiseks ning konserveerimiseks. Samuti on tehtud kulutusi kinnistu omandamiseks tehtud laenu teenindamiseks.

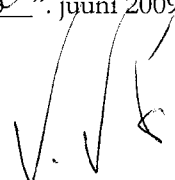
Praegune majandus seis ei soodusta äritegevuse jätkamist senisel kujul ning 2009 aasta jooksul on see kavas äriühing restruktureerida. Samuti on kavas alustada investeringuid hiljemalt aasta teiseks pooleks väljaselgitatud valdkonda.

Majandusaasta ei ole toonud endaga äriühingule kaasa täiendavaid riske peale olemasoleva kinnisvaraarendusega kaasneva riski.

Osaühingu juhatus on kaheliikmeline. Juhatuse liikme tasu moodustas majandusaastal 173 504 krooni.

Devian Invest OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 4 töötajat. 2008. aastal moodustasid ettevõtte tööjõu kulud 475 207 krooni.

Tallinnas, "30". juuni 2009.a.


Juhatuse liige
Veikko Varik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud OÜ DEVIAN INVEST 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ DEVIAN INVEST on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

“ 30 ”. juuni 2009



Juhatuses liige
Veikko Varik



Juhatuses liige
Gela Karlõšev

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	9 440 102	995 668
Nõuded ja ettemaksed	2,5	47 588 706	48 968 039
Varud	4	43 616 163	37 127 467
Käibevara kokku		100 644 971	87 091 174
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	83 346 393	44 164 570
Materiaalne põhivara	8	3 041 806	3 239 134
Põhivara kokku		86 388 199	47 403 704
VARAD KOKKU		187 033 170	134 494 878
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11	9 900 000	6 000 422
Võlad ja ettemaksed	9	71 722 834	51 145 821
Lühiajalised kohustused kokku		81 622 834	57 146 243
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	39 198 819	9 170 819
Pikaajalised kohustused kokku		39 198 819	9 170 819
KOHUSTUSED KOKKU		120 821 653	66 317 062
Osakapital	12	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		50 133 816	63 929 830
Aruandeaasta kasum		16 033 701	4 203 986
OMAKAPITAL KOKKU		66 211 517	68 177 816
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		187 033 170	134 494 878



Juhatuse liige
Veikko Varik

KASUMIARUANNE (skeem 1)

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	13	16 832 954	31 987 192
Muud äritulud	14	2 801	680 957
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-47 521	-13 753 996
Mitmesugused tegevuskulud		-1 352 256	-10 841 222
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-475 207	-644 386
Sotsiaalmaks		-164 427	-213 646
Tööjõu kulud kokku		-639 634	-858 032
Põhivara kulum	8	-197 328	-94 683
Muud ärikulud		-6 909	-45 168
Ärikasum		14 592 107	7 075 048
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt			
tütarettevõtetesse	7	-44 901	0
Finantstulud ja -kulud investeringutelt			
sidusettevõtetesse	7	7 469	0
Intressikulud		-1 317 978	-399 422
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-347 941	-111
Muud finantstulud ja -kulud	17	7 929 755	6 737 786
Finantstulud ja -kulud kokku		6 226 404	6 338 253
Kasum enne tulumaksustamist		20 818 511	13 413 301
Tulumaks	12	-4 784 810	-9 209 315
Aruandeaasta puhaskasum		16 033 701	4 203 986



Juhatuses liige
Veikko Varik

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		14 592 107	7 075 048
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	8	197 328	94 683
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		677 550	-1 984 905
Varude muutus		-6 488 696	2 853 737
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 636 964	-1 828 852
Makstud intressid		-857 451	-285 739
Kokku rahavood äritegevusest		5 483 874	5 923 972
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	0	-701 941
Tütarettevõtjate müük	7	31 142	0
Tütarettevõtjate soetus	7	-51 360	-44 901
Antud laenud		-89 736 331	-93 129 888
Antud laenude tagasimaksed		56 727 068	20 380 000
Saadud intressid		2 062 463	1 328 552
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-30 967 018	-72 168 178
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		59 228 000	6 000 422
Saadud laenude tagasimaksed		-25 300 422	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		33 927 578	6 000 422
Rahavood kokku		8 444 434	-60 243 784
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1	995 668	61 239 452
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	8 444 434	-60 243 784
	1	9 440 102	995 668



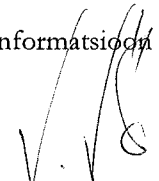
Juhatuse liige
Veikko Varik

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	0	98 578 397	98 618 397
2007.a. puhaskasum			4 203 986	4 203 986
Kohustuslik reservkapital		4000	-4 000	0
Väljakuulutatud dividendid			-34 644 567	-34 644 567
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	68 133 816	68 177 816
Aruandeperioodi puhaskasum			16 033 701	16 033 701
Väljakuulutatud dividendid			-18 000 000	-18 000 000
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	66 167 517	66 211 517

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.



Juhatuse liige
Veikko Varik

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

OÜ Devian Invest 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Devian Invest ei ole koostanud konsolideerimisgrupi majandusaasta aastaaruannet, kuna tema osad kuuluvad 100%-liselt Eestis registreeritud osahingule OÜ Brodal Holding, kes koostab ja avalikustab konsolideerimisgrupi majandusaasta aastaaruande (Alus: Raamatupidamise seadus § 29 lg. 1 punkt 1).

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

C. Muud nõuded

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

D. Varud

Devian Invest OÜ on kajastanud varude all tingituna oma põhitegevusest kinnisvaraobjekte (maa, hooneid, lõpetamata ehitisi), mida ettevõtte ehitab edasimüügi eesmärgil.

I. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) 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.

Maad ei amortiseerita.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkperioodil kuluna.

Juhatuse liige
Veikko Varik

J. Ettevõtte tulumaks

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

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

L. 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.

M. Tütar- ja sidusettevõtted

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

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

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtete varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtete aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtete aktsiad ja osad“.

N. Kapitali- ja kasutusrendid

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Juhatuse liige
Veikko Varik

LISA 1 RAHA

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	40 927	63 893
Pangakontod	9 399 175	931 775
Raha kokku	9 440 102	995 668

LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu		
s.h Ostjatelt laekumata arved	1 252 899	75 546
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	716 516	2 308 040
Muud lühiajalised nõuded (lisa 5)	16 359 600	36 921 980
Tulevaste perioodide kulud	269 163	480 320
Intressid	11 300 212	5 432 920
s.h. Seotud osapooled (lisa 15)	11 280 321	4 950 938
Nõuded tütarettevõtjate vastu (lisa 5)	3 690 316	3 749 233
Nõuded sidusettevõtjate vastu (lisa 5)	14 000 000	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	47 588 706	48 968 039

LISA 3 MAKSUD

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 146	0	2 821
Käibemaks	716 416	0	2 307 916	0
Üksikisiku tulumaks	0	11 101	0	19 447
Sotsiaalmaks	0	25 889	0	39 426
Kohustuslik kogumispension	0	1 404	0	2 005
Töötuskindlustus	0	454	0	528
Maamaks	0	16 934	0	0
Maksuintressid	100	0	124	0
Kokku	716 516	56 928	2 308 040	64 227



Juhatuse liige
Veikko Varik

LISA 4 VARUD

	31.12.2008	31.12.2007
Korterid müügiks	2 427 011	1 576 048
Edasimüügi eesmärgil rajatav lõpetamata ehitus	41 189 152	35 551 419
Varud kokku	43 616 163	37 127 467

Varude allahindlust ja mahakandmist ei ole tehtud.

LISA 5 MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Nõuded tütarettevõtjate vastu (lisa 15)	40 921 626	3 690 316	37 231 310	3,5 - 15%
Nõuded sidusettevõtjate vastu (lisa 15)	15 755 000	14 000 000	1 755 000	15%
Muud nõuded	60 476 650	16 359 600	44 117 050	5 - 24%
<i>s.h. Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 15)</i>	<i>15 369 472</i>	<i>2 367 422</i>	<i>13 002 050</i>	
Kokku	117 153 276	34 049 916	83 103 360	

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Nõuded tütarettevõtjate vastu (lisa 15)	41 056 352	3 749 233	37 307 119	3,5 - 15%
Muud nõuded	43 734 530	36 921 980	6 812 550	3,5 - 24%
<i>s.h. Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 15)</i>	<i>8 442 052</i>	<i>1 829 502</i>	<i>6 612 550</i>	
Kokku	84 790 882	40 671 213	44 119 669	

LISA 6 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtjate osad (lisa 7)	0	44 901
Sidusettevõtjate osad (lisa 7)	27 469	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid	215 564	0
Pikaajalised nõuded (lisa 5)	83 103 360	44 119 669
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	83 346 393	44 164 570

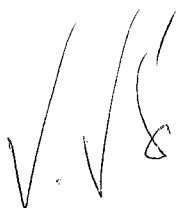


Juhatuse liige
Veikko Varik

LISA 7 TÜTAR- ja SIDUSETTEVÕTTED

2008. a omas Devian Invest OÜ osalust järgmistes sidus- ja tütaretevõtetes:

	SIA Devian Properties	SIA Baltic Development Company	Romero Assets OÜ	Kokku
Asukoht	Riia, Läti Vabariik	Riia, Läti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	
Osaluse % aasta alguses	100%	0%	0%	
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	44 901	0	0	44 901
Omandatud osalused				
Omandatud osaluse %	0%	70%	50%	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	31 360	20 000	51 360
Investeeringu allahindlus	-44 901	0	0	-44 901
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	0	0	7 469	7 469
Müüdud osaluse %	0	-70%	0	
Aruandeaastal müüdud osalus müügihinnas	0	-31 142	0	-31 142
Müügil tekkinud kursivahe	0	-218	0	-218
Osaluse % aasta lõpus	100%	0%	50%	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	-758 769	0	27 469	-731 300
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	0	0	27 469	27 469



Juhatusel liige
Veikko Varik

LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara grupid	Hooned ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Saldo seisuga 31.12.2006	0	0	0	0
Soetamine	2 631 875	43 263	658 679	3 333 817
Saldo seisuga 31.12.2007	2 631 875	43 263	658 679	3 333 817
Akumuleeritud kulum				
Saldo seisuga 31.12.2006	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	-4 386	-6 922	-83 375	-94 683
Saldo seisuga 31.12.2007	-4 386	-6 922	-83 375	-94 683
Jääkmaksumus				
Saldo seisuga 31.12.2006	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2007	2 627 489	36 341	575 304	3 239 134
Soetusmaksumus				
Saldo seisuga 31.12.2007	2 631 875	43 263	658 679	3 333 817
Saldo seisuga 31.12.2008	2 631 875	43 263	658 679	3 333 817
Akumuleeritud kulum				
Saldo seisuga 31.12.2007	-4 386	-6 922	-83 375	-94 683
Amortisatsioonikulu	-52 632	-12 972	-131 724	-197 328
Saldo seisuga 31.12.2008	-57 018	-19 894	-215 099	-292 011
Jääkmaksumus				
Saldo seisuga 31.12.2007	2 627 489	36 341	575 304	3 239 134
Saldo seisuga 31.12.2008	2 574 857	23 369	443 580	3 041 806

LISA 9 VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	3 724 118	6 384 670
<i>s.h. Võlad seotud osapooltele (lisa 15)</i>	3 606 432	4 516 631
Võlad töövõtjatele	47 831	65 207
Väljamaksmata dividendid	52 644 567	34 644 567
Väljamaksmata dividendide ettevõtte tulumaks	13 994 125	9 209 315
Maksuvõlad (lisa 3)	56 928	64 227
Muud võlad (lisa 10)	1 238 365	777 835
Saadud ettemaksed	16 900	0
Võlad ja ettemaksed kokku	71 722 834	51 145 821

Juhatuse liige
Veikko Varik

LISA 10 MUUD VÕLAD

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg	Tagasimakse tähtaeg
	31.12.2008	12 kuu jooksul	
Intressivõlad	1 238 344	1 238 344	31.12.2009
<i>s.b. Seotud osapooled (lisa 15)</i>	1 232 372	1 232 372	31.12.2009
Muud viitvõlad	18	18	31.12.2009
Muud võlad	3	3	31.12.2009
Kokku	1 238 365	1 238 365	

	Saldo	Tagasimakse tähtaeg	Tagasimakse tähtaeg
	31.12.2007	12 kuu jooksul	
Intressivõlad	777 817	777 817	31.12.2008
<i>s.b. Seotud osapooled (lisa 15)</i>	771 373	771 373	31.12.2008
Muud viitvõlad	18	18	31.12.2008
Kokku	777 835	777 835	

LISA 11 LAENUKOHUSTUSED

	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	Tagasi- makse	Intressi- määr
	31.12.2008	jooksul	jooksul	tähtaeg	
Pangalaenu	4 600 000	4 600 000	0	26.03.09	7,790%
Seotud osapooled (lisa 15)	41 498 819	2 300 000	39 198 819	2 010	2,3 - 7%
Muud laenu	3 000 000	3 000 000	0	0	5%
Kokku	49 098 819	9 900 000	39 198 819		

	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	Tagasi- makse	Intressi- määr
	31.12.2007	jooksul	jooksul	tähtaeg	
Pikaajalised pangalaenu	4 600 000	0	4 600 000	26.03.09	6,750%
Pangalaenu	1 000 422	1 000 422		25.12.08	6,525%
Seotud osapooled (lisa 15)	6 570 819	2 000 000	4 570 819	2 010	2,300%
Muud laenu	3 000 000	3 000 000	0	0	5%
Kokku	15 171 241	6 000 422	9 170 819		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes.

Devian Invest Oü Pangalaenu leping nr.06-174729-JI on eurodes. Teised laenuvõlad on Eesti kroonides. OÜ Devian Invest poolt/saadud laenu (summa 293 993,58 EUR, leping 06-174729-J tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpoteek kinnistule asukohaga Merivälja tee 36, Tallinn (reg osa nr 1363101).

Juhatuse liige
Veikko Varik

LISA 12 OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus(kroonides)	40 000	40 000

2008. aastal on osanikele välja kuulutatud dividende summas 18 000 000 krooni (2007.a 34 644 567 krooni). Dividendide välja kuulutamise kaasnud tulumaksukulu summas 4 784 810 krooni (2007. a summas 9 209 315 krooni).

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 66 167 517 (31. detsember 2007: 68 133 816) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 52 272 338 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 13 895 179 krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 53 825 715 krooni, millega oleks kaasnud tulumaksukulu summas 14 308 101 krooni.

LISA 13 MÜÜGITULU

OÜ Devian Invest müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	16 832 954	31 987 192
Kokku	16 832 954	31 987 192

Devian Invest OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Enda kinnisvara ost ja müük.	6 741 797	31 718 867
Enda või renditudkinnisvara üürileandmine ja käitus	350 827	268 325
Hoonestusprojektide arendus	9 740 330	0
Kokku	16 832 954	31 987 192

LISA 14 MUUD ÄRITULUD

	2008	2007
Kahjude hüvitus, saadud viivised	2 801	680 957
Muud äritulud kokku	2 801	680 957

Juhatuse liige
Veikko Varik

LISA 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Devian Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikuid);
- Tütar- ja sidusettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;

OÜ Devian Invest emaettevõtjaks on OÜ Brodal Holding.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid 173 504 krooni (2007.a 372 194 krooni).

Devian Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtte - <i>SIA Devian Properties</i>		
Aasta alguses	8 453 654	0
Aasta jooksul	5 570 267	8 453 654
<i>s.h. Antud laen</i>	0	3 749 233
<i>s.h. Arvestatud intress</i>	5 629 184	4 704 421
<i>s.h. Kursi vabe</i>	-58 917	0
Lühiajalised nõuded kokku aasta lõpus (lisa 5)	14 023 921	8 453 654
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted: <i>Hatfield OÜ</i>		
Aasta alguses	1 486 631	2 511 218
Aasta jooksul	262 993	-1 024 587
<i>s.h. Antud laen</i>	220 000	590
<i>s.h. Arvestatud intress</i>	42 993	74 823
<i>s.h. Antud laenude tagastus</i>	0	-1 100 000
Lühiajalised nõuded kokku aasta lõpus	1 749 624	1 486 631
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted: <i>Pirita Maja OÜ</i>		
Aasta alguses	228 912	228 912
Aasta jooksul	2 920	0
<i>s.h. Kulude kompensatsioon</i>	2 920	0
Lühiajalised nõuded kokku aasta lõpus	231 832	228 912
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted: <i>Romero Assets OÜ</i>		
Aasta alguses	0	0
Aasta jooksul	14 183 466	0
<i>s.h. Antud laen</i>	14 000 000	0
<i>s.h. Arvestatud intress</i>	183 466	0
Lühiajalised nõuded kokku aasta lõpus	14 183 466	0
Omanikuga seotud ettevõtted: <i>Confusion Foods OÜ</i>		
Aasta alguses	0	0
Aasta jooksul	129 464	0
<i>s.h. Arvestatud intress</i>	129 464	0
Lühiajalised nõuded kokku aasta lõpus	129 464	0
Omanikuga seotud ettevõtted: <i>Kopter Ehitus OÜ</i>		
Aasta alguses	4 877	0
Aasta jooksul	13 648	4 877
<i>s.h. Arvestatud intress</i>	13 648	4 877
Lühiajalised nõuded kokku aasta lõpus	18 525	4 877
Juhatusel liige		
Veikko Varik		

	31.12.2008	31.12.2007
<u>Omanikuga seotud ettevõtted: Reval KVE OÜ</u>		
Aasta alguses	155 599	0
Aasta jooksul	330 628	155 599
<i>s.h. Arvestatud intress</i>	330 628	155 599
Lühiajalised nõuded kokku aasta lõpus	486 227	155 599
<u>Tütarettevõtte - SLA Devian Properties</u>		
Aasta alguses	37 307 119	0
Aasta jooksul	-75 809	37 307 119
<i>s.h. Kursi vabe</i>	-591 958	0
<i>s.h. Antud laenud</i>	516 149	37 307 119
Pikaajalised nõuded kokku aasta lõpus (lisa 5)	37 231 310	37 307 119
<u>Omanikuga seotud ettevõtted: Reval KVE OÜ</u>		
Aasta alguses	6 612 550	0
Aasta jooksul	0	6 612 550
<i>s.h. Antud laen</i>	0	6 612 550
Pikaajalised nõuded kokku aasta lõpus	6 612 550	6 612 550
<u>Omanikuga seotud ettevõtted: Kopter Ehitus OÜ</u>		
Aasta alguses	200 000	0
Aasta jooksul	315 000	200 000
<i>s.h. Antud laen</i>	315 000	200 000
Pikaajalised nõuded kokku aasta lõpus	515 000	200 000
<u>Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted: Romero Assets OÜ</u>		
Aasta alguses	0	0
Aasta jooksul	1 755 000	0
<i>s.h. Antud laen</i>	1 755 000	0
Pikaajalised nõuded kokku aasta lõpus	1 755 000	0
<u>Omanikuga seotud ettevõtted: Confusion Foods OÜ</u>		
Aasta alguses	0	0
Aasta jooksul	6 389 500	0
<i>s.h. Antud laen</i>	6 389 500	0
Pikaajalised nõuded kokku aasta lõpus	6 389 500	0
<u>Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted: Pirita Maja OÜ</u>		
Aasta alguses	4 570 819	4 570 819
Aasta jooksul	34 628 000	0
<i>s.h. Saadud laen</i>	34 628 000	0
Pikaajalised kohustused kokku aasta lõpus (lisa 11)	39 198 819	4 570 819
<u>Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted: Ordway Capital OÜ</u>		
Aasta alguses	2 848 200	2 848 200
Aasta jooksul	2 303 856	0
<i>s.h. Saadud laen</i>	3 800 000	0
<i>s.h. Saadud laenude tagastus</i>	-1 500 000	0
<i>s.h. Arvestatud intress</i>	3 856	0
Lühiajalised kohustused kokku aasta lõpus	5 152 056	2 848 200

Juhatuse liige
Veikko Varik

	31.12.2008	31.12.2007
<u>Omanikuga seotud ettevõtted: Hastings OÜ</u>		
Aasta alguses	2 110	0
Aasta jooksul	-2 110	2 110
s.h. Arvestatud intress	24 126	2 110
s.h. Tasutud intress	-26 236	0
Lühiajalised kohustused kokku aasta lõpus	0	2 110
<u>Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted: Pirita Maja OÜ</u>		
Aasta alguses	2 437 694	2 232 127
Aasta jooksul	-450 946	205 567
s.h. Arvestatud intress	464 623	205 567
s.h. Tasutud intress	-5 370	0
s.h. Tasutud arved	-910 199	0
Lühiajalised kohustused kokku aasta lõpus	1 986 748	2 437 694
<u>Omanikuga seotud ettevõtted: Hastings OÜ</u>		
Aasta alguses	2 000 000	0
Aasta jooksul	-2 000 000	2 000 000
s.h. Saadud laen	1 000 000	2 000 000
s.h. Saadud laenude tagastus	-3 000 000	0
Lühiajalised kohustused kokku aasta lõpus	0	2 000 000
<u>Omanikuga seotud ettevõtted: Kopter Ehitus OÜ</u>		
Aasta alguses	1 254 611	0
Aasta jooksul	-1 254 611	1 254 611
s.h. Teenuste ost	7 078 258	1 254 611
s.h. Tasumine	-8 332 869	0
Lühiajalised kohustused kokku aasta lõpus	0	1 254 611

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.a nii nagu ka 2007.a moodustatud allahindluseid.

LISA 16 KASUTUSRENT

Devian Invest OÜ on võtnud kasutusrendile 2 sõiduautot.

2008.a. moodustasid kulud kasutusrendimaksetest kokku 388 509 (2007: 377 609) krooni.

2009.a. kuulub tasumisele vastavalt graafikule 397 105 krooni.

LISA 17 MUUD FINANTSTULUD

	2008	2007
Laenuintress	7 458 494	5 489 943
Panga deposiidiintress	471 261	1 247 843
Muud äritulud kokku	7 929 755	6 737 786

Juhatuse liige
Veikko Varik

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**OÜ DEVIAN INVEST OSANIKELE**

Oleme auditeerinud OÜ DEVIAN INVEST raamatupidamise aastaaruannet, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 19 ning 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 Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud 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 riski-hinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

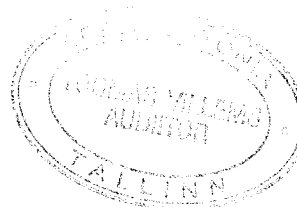
Juhime tähelepanu asjaolule, et OÜ DEVIAN INVEST aastaaruandes kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte SIA Devian Properties ja sidusettevõtte Romero Assets OÜ aruandeperioodi ja sellele eelnevate perioodide raamatupidamise aastaaruanded on auditeerimata, mistõttu meil puudub piisav alus otsustamiseks, milline on eelnimetatud aruannetest tulenevate võimalike muudatuste mõju OÜ DEVIAN INVEST 31.12.2008.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandele, finantstulemustele ning rahavoogudele.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud eelmises lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ välja toodud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ DEVIAN INVEST finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 30. juunil 2009.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Devian Invest OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada bilansipäevaks kogunenud jaotamata kasum summas 66 167 517 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 66 167 517 krooni

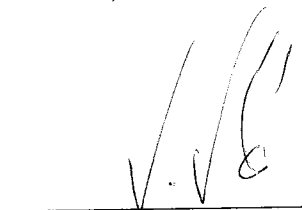
Jätta jaotamata



Juhatuses liige
Veikko Varik

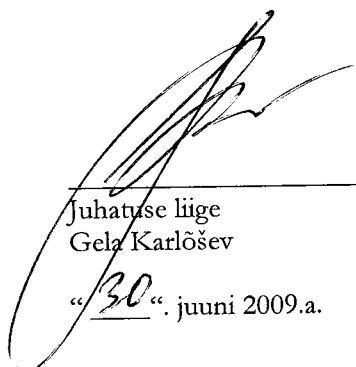
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud OÜ DEVIAN INVEST 2008. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt
“ 30 “. juuni 2009 otsusega.



Juhatuselige
Veikko Varik

“ 30 “. juuni 2009.a.



Juhatuselige
Gela Karlõšev

“ 30 “. juuni 2009.a.

PÕHITEGEVUSALAD EMTAK-I JÄRGI

Tegevusala EMTAK-i järgi nimetus	kood	Müügitulu (krooni)
Enda või renditudkinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	350 827
Enda kinnisvara ost ja müük.	68101	6 741 797
Hoonestusprojektide arendus.	41101	9 740 330
Kokku		16 832 954

OÜ DEVIAN INVEST

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 30.juunil 2009

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	Brodal Holding OÜ 11280416	Sütiste tee 19a-196 13419 TALLINN	40 000.00 krooni	14.11.2006	Osa ost-müük



Juhatuselüige
Veikko Varik