

**SKTrade Invest OÜ**

**Majandusaasta aruanne 2008**

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2008

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2008

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Sktrade Invest OÜ

**registrikood:** 11209447

**Tänava nimi,**

**maja ja toa number:** Pärnu mnt 139/2

**linn:** Tallinn

**postisihtnumber:** 11317

**maakond:** Harjumaa

**telefon:** 6 557 452

**faks:** 6 557 453

**e-posti aadress:** raivo@sktrade.ee

## Sisukord

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne .....                                                                                   | 4  |
| Raamatupidamise aastaaruanne .....                                                                     | 6  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....                                                                      | 6  |
| Bilanss.....                                                                                           | 7  |
| Kasumiaruanne .....                                                                                    | 8  |
| Rahavoogude aruanne.....                                                                               | 9  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                                     | 10 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                                               | 11 |
| Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja<br>hindamisalused ..... | 11 |
| Lisa 2. Majanduskriisi mõjud.....                                                                      | 13 |
| Lisa 3. Raha ja pangakontod .....                                                                      | 13 |
| Lisa 4. Lühiajalised finantsinvesteeringud.....                                                        | 14 |
| Lisa 5. Sidusettevõtet .....                                                                           | 14 |
| Lisa 6. Pikaajalised nõuded.....                                                                       | 15 |
| Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud.....                                                                  | 15 |
| Lisa 8. Kasutusrent.....                                                                               | 16 |
| Lisa 9. Laenukohustused .....                                                                          | 16 |
| Lisa 11. Dividendivõlad .....                                                                          | 17 |
| Lisa 12. Muud pikaajalised kohustused .....                                                            | 17 |
| Lisa 13. Tingimuslikud kohustused.....                                                                 | 17 |
| Lisa 14. Osakapital .....                                                                              | 18 |
| Lisa 15. Müügitulu .....                                                                               | 18 |
| Lisa 16. Kaubad, toore, materjal, teenused .....                                                       | 18 |
| Lisa 17. Tegevuskulud .....                                                                            | 18 |
| Lisa 18. Muud finantstulud ja –kulud .....                                                             | 18 |
| Lisa 19. Laenu tagatis.....                                                                            | 19 |
| Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega .....                                                             | 19 |
| Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele .....                                     | 20 |
| Sõltumatu audiitori aruanne .....                                                                      | 21 |
| Kasumi jaotamise ettepanek.....                                                                        | 22 |
| Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri .....                                                          | 23 |
| Tegevusalade loetelu.....                                                                              | 24 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

OÜ Sktrade Invest on ettevõte, kelle põhiliseks tegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ning kõrvaltegevusena ka finantsinvesteeringud.

OÜ Sktrade Invest jätkas 2008. aastal eelneval aastal alustatud aktiivset tegevust kinnisvaraturul. Aruandeaastal ehitati ning aasta lõpuks valmis täiesti uus laohoone kompleks Tallinnas Betooni tänaval. Investeeringu suuruseks oli 25,8 mln krooni. Antud kompleks läks kasutusse 2009. aasta alguses.

Ka varem soetatud rendipinnad Pärnu mnt. büroohoones, Betooni tn. vanemas laokompleksis ning Jüri aleviku Taevavärava tee laokompleksis olid aastalõpu seisuga jätkuvalt 100%-liselt rendilepingutega kaetud. Aruande esitamise hetkeks on seoses Eestis valitseva üldise majanduslanguse perioodiga langetatud osade rentnike rendihindu.

Vähesel määral tegeles ettevõtte 2008. aastal investeeringutega Venemaa aktsiatesse ning muude finantsinstrumentidega.

### Tulud, kulud ja kasum

2008. aasta müügituluks kujunes 15,9 mln krooni. 2007. aasta vastav näitaja ületati 40%. Müügitulust 83,3% moodustas renditulu, 16,3% teenuste edasimüük ning 0,4% suuruses oli muid tulusid. Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis.

Ostetud kaubad ja teenused moodustasid 3,3 mln krooni ning mitmesugused tegevuskulud 338 tuhat krooni. Ostetud kaupade ja teenuste kulu suurenes seoses uute objektide kasutuselevõtuga võrreldes 2007. aastaga 800 tuhande krooni võrra.

Palgakulud kokku olid 1,9 mln krooni, millest 1 mln krooni moodustasid palgakulud juhatuse liikmetega.

2008. aasta põhivarade kulumiks oli 6,5 mln krooni, mis oli võrreldav 2007.aasta vastava näitajaga.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                      |                                                                                     | 2008       | 2007       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Müügitulu (kr)                       |                                                                                     | 15 861 693 | 11 478 945 |
| Müügitulu kasv (%)                   |                                                                                     | 38,2       | 100,0      |
| Puhaskasum (kr)                      |                                                                                     | 7 575 910  | 2 873 156  |
| Kasumi kasv (%)                      |                                                                                     | 163,7      | -83,4      |
| Puhasrentaablus (%)                  | Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100                                   | 47,8       | 25,0       |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused | 0,04       | 1,8        |
| ROA (%)                              | ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100                                             | 3,8        | 1,5        |
| ROE (%)                              | ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100                                        | 28,2       | 14,9       |

***Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk***

Jooksvad tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eesti kroonides, mistõttu valuutakursi risk puudub. Aktsiatehingud toimuvad USA dollarites ning siin on risk kursikahjumite tekkeks.

Ettevõtte pikaajalistest laenudest on pangalaenude intressimäär seotud AS SEB Panga panga baasintressiga. Seoses 2008. aastal baasintressi tõusuga läbi terve aasta, kasvasid ka ettevõtte intressikulud võrreldes esialgses lepingus fikseerituga.

Teistelt ettevõtetelt saadud laenud konverteeriti ja fikseeriti 2008. aasta keskel ümber eurodesse, et vältida ülemääraseid valuutakursiriske. Antud laenudel on fikseeritud intress, mis tasuti aruandeaasta lõpus täielikult. Seega bilansis aastalõpu seisuga intressikohustus puudub.

***Investeeringud***

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 26,5 mln krooni.

Investeeringust 25,8 mln krooni kulus uue laokompleksi ehituseks Betooni tänaval. 0,3 mln krooni eest tehti ümberehitus- ja parendustöid samas asuvasse vanasse laohoonesse ning samas summas kulusid tekkis ka Jüris asuva laokompleksi ümberehitus- ja parendustöödega.

***Tütar- ja sidusettevõtted***

OÜ Sktrade Invest soetas 2007. aastal 50%-lise osaluse teises eesti äriühingus koguväärtuses 199 tuhat krooni. Antud investeeringu väärtus aastaaruande esitamise hetkeks oli 202,8 tuhat krooni.

***Personal***

OÜ-l Sktrade Invest oli 2008. aastal 3 palgalist töötajat. Ettevõtte palgakulud olid 1,9 mln krooni, millest 1 mln krooni moodustasid juhatuse liikmete palgakulud.

Juhatusel liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

***Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks***

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on juhtida kinnisvarainvesteeringuid senisest efektiivsemalt. Kuna äripindade turul on pakkumine ületamas nõudlust, võib osutuda vajalikuks veelgi korrigeerida üürihindu. Väga oluline on tegevuskulude optimeerimine, kuid samas on ettevõttel kavas jätkata investeeringuid objektide parendamiseks omavahendite arvelt.

Aruande esitamise hetkeks on ettevõtte restruktureerinud saadud laenu võlakirja emissiooni kaudu.

Raivo Erik

Tegevjuht

.....

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Sktrade Invest 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 Sktrade Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Sktrade Invest on jätkuvalt tegutsev.

|                      |                |       |            |
|----------------------|----------------|-------|------------|
| Raivo Erik           | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Viivi-Anne Soots     | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Vladimir Sokolovskiy | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Andrey Korsakov      | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |

**Bilanss**

| <b>VARAD</b>                                                         | <b>Lisa</b> |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Käibevara</b>                                                     |             | <b>31.12.2008</b>  | <b>31.12.2007</b>  |
| Raha ja pangakontod                                                  | 2           | 939 483            | 6 286 544          |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud                                   | 3           | 155 473            | 2 048 917          |
| Nõuded ja ettemaksud                                                 |             | 1 857 785          | 317 867            |
| <i>Nõuded ostjate vastu</i>                                          |             | 554 741            | 263 571            |
| <i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>                            | 4;9         | 202 553            | 0                  |
| <i>Muud lühiajalised nõuded</i>                                      |             | 0                  | 0                  |
| <i>Ettemaksed teenuste eest</i>                                      |             | 1 100 490          | 54 296             |
| <b>Käibevara kokku</b>                                               |             | <b>2 952 741</b>   | <b>8 653 328</b>   |
| <b>Põhivara</b>                                                      |             |                    |                    |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud                                   |             |                    |                    |
| Sidusettevõtete aktsiad                                              | 5           | 202 765            | 199 000            |
| Pikaajalised nõuded                                                  | 6           | 25 090 208         | 24 410 208         |
| Kinnisvarainvesteeringud (jääkmaksumuses)                            | 7           | 173 658 750        | 153 622 925        |
| <i>Kokku</i>                                                         |             | 198 951 723        | 178 232 133        |
| <b>Põhivara kokku</b>                                                |             | <b>198 951 723</b> | <b>178 232 133</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                                                   |             | <b>201 904 464</b> | <b>186 885 461</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                                      |             |                    |                    |
| <b>KOHUSTUSED</b>                                                    |             |                    |                    |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                                       |             |                    |                    |
| Laenukohustused                                                      |             |                    |                    |
| <i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i> | 9           | 72 413 593         | 2 727 460          |
| <i>Kokku</i>                                                         |             | 72 413 593         | 2 727 460          |
| Võlad ja ettemaksed                                                  |             |                    |                    |
| <i>Võlad tarnijatele</i>                                             |             | 685 471            | 198 410            |
| <i>Võlad töövõtjatele</i>                                            |             | 154 776            | 0                  |
| <i>Maksuvõlad</i>                                                    | 4;10        | 276 259            | 457 555            |
| <i>Dividendivõlad</i>                                                | 11          | 1 000 000          | 1 000 000          |
| <i>Ostjate ettemaksed</i>                                            |             | 496 631            | 496 668            |
| <i>Kokku</i>                                                         |             | 2 613 137          | 2 152 633          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                                 |             | <b>75 026 730</b>  | <b>4 880 093</b>   |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                                       |             |                    |                    |
| Pikaajalised laenukohustused                                         |             |                    |                    |
| <i>Laenud, kapitalirendi kohustused</i>                              | 9           | 92 596 108         | 151 500 935        |
| <i>Intressikohustused</i>                                            | 9           | 0                  | 3 742 792          |
| <i>Kokku</i>                                                         |             | 92 596 108         | 155 243 727        |
| Muud pikaajalised kohustused                                         | 12          | 7 461 669          | 7 517 595          |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                                 |             | <b>100 057 777</b> | <b>162 761 322</b> |
| <b>Kohustused kokku</b>                                              |             | <b>175 084 507</b> | <b>167 641 415</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                                                    |             |                    |                    |
| Osakapital                                                           | 14          | 2 000 000          | 40 000             |
| Kohustuslik reservkapital                                            |             | 4 000              | 4 000              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                         |             | 17 240 046         | 16 326 890         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                          |             | 7 575 910          | 2 873 156          |
| <b>Omakapital kokku</b>                                              |             | <b>26 819 957</b>  | <b>19 244 046</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                                |             | <b>201 904 464</b> | <b>186 885 461</b> |

**Kasumiaruanne**

|                                                            | <b>Lisa</b> | <b>2008</b>      | <b>2007</b>      |
|------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                                  | 15          | 15 861 693       | 11 478 945       |
| Muud äritulud                                              |             | 0                | 115 452          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                        | 16          | 3 265 329        | 2 603 239        |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | 17          | 338 435          | 366 603          |
| Tööjõukulud                                                |             |                  |                  |
| Palgakulud                                                 |             | 1 957 592        | 1 155 604        |
| Sotsiaalmaksud                                             |             | 57 900           | 37 874           |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                          | 7           | 6 508 862        | 5 993 411        |
| Muud ärikulud                                              |             | 29               | 0                |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                                  |             | <b>3 733 545</b> | <b>1 437 666</b> |
| Finantstulud ja -kulud                                     |             |                  |                  |
| Finantstulud ja -kulud investeeringuult sidusettevõtetesse | 4           | 3 765            | 0                |
| Intressikulud                                              |             | 9 521 424        | 7 395 844        |
| Kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest                     |             | 5 186 466        | 9 231 359        |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 18          | 8 173 558        | -134 202         |
| Kokku finantstulud ja – kulud                              |             | 3 842 365        | 1 701 314        |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                             |             | <b>7 575 910</b> | <b>3 138 979</b> |
| Edasikantud dividendide tulumaksukohustus                  |             | 0                | -265 823         |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>                             |             | <b>7 575 910</b> | <b>2 873 156</b> |

**Rahavoogude aruanne**

|                                                       | <b>Lisa</b> | <b>2 008</b>       | <b>2 007</b>        |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------------|---------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |             |                    |                     |
| Ärikasum                                              |             | 3 733 545          | 1 437 666           |
| <u>Korrigeerimised:</u>                               |             |                    |                     |
| Põhivara kulum                                        | 6           | 6 508 862          | 5 993 411           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |             | -2 017 365         | -716 753            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |             | -3 374 361         | 4 305 578           |
| Makstud intressid                                     | 7           | -9 521 424         | -7 395 844          |
| Mitterahaliste tehingute mõju                         | 8;9         | 0                  | -265 823            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |             | <b>-4 670 742</b>  | <b>3 358 235</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |             |                    |                     |
| Materiaalse ja immateri. põhivara soetus              | 6           | -26 544 687        | -100 653 120        |
| Sidusettevõtete soetus                                | 4           | 0                  | -199 000            |
| Muude finantsinvesteeringute soetus                   | 3           | -1 570 141         | -13 313 116         |
| Muude finantsinvesteeringute müük                     | 3           | 1 660 905          | 13 448 653          |
| Antud laenud                                          | 5           | 0                  | -28 000 000         |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 5           | 0                  | 4 000 000           |
| Laekunud tuletisväärtipaberite eest                   | 18          | 8 350 863          | 0                   |
| Saadud intressid                                      | 16          | 1 577 210          | 799 128             |
| Saadud dividendid                                     |             | 48 165             | 0                   |
| <b>Kokku rahavoog investeerimistegevusest</b>         |             | <b>-16 477 685</b> | <b>-123 917 454</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |             |                    |                     |
| Saadud laenud                                         | 7           | 22 278 290         | 159 938 915         |
| Laenude tagasimaksed                                  | 7           | -11 663 390        | -49 986 935         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |             | <b>10 614 900</b>  | <b>109 951 980</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |             | <b>-10 533 527</b> | <b>-10 607 239</b>  |
| <b>Raha ja ekvivalendid perioodi alguses</b>          |             | <b>6 286 544</b>   | <b>7 662 424</b>    |
| <b>Rahavoog kokku</b>                                 |             | <b>-10 533 527</b> | <b>-10 607 239</b>  |
| <b>Valuutakursside muutuste mõju</b>                  |             | <b>5 186 466</b>   | <b>9 231 359</b>    |
| <b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b>            |             | <b>939 483</b>     | <b>6 286 544</b>    |

**Omakapitali muutuste aruanne**

|                                  | Osakapital       | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum   | Kokku omakapital  |
|----------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31. detsembril 2006</b> | <b>40 000</b>    | <b>0</b>                     | <b>17 330 890</b> | <b>17 370 890</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum       |                  |                              | 2 873 156         | 2 873 156         |
| Makstud/arvestatud dividendid    |                  |                              | -1 000 000        | -1 000 000        |
| Reservkapitali loomine           |                  | 4 000                        | -4 000            | 0                 |
| <b>Saldo 31. detsembril 2007</b> | <b>40 000</b>    | <b>4 000</b>                 | <b>19 200 046</b> | <b>19 244 046</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum       |                  |                              | 7 575 910         | 7 575 910         |
| Emiteeritud osakapital           | 1 960 000        |                              | -1 960 000        | 0                 |
| <b>Saldo 31. detsembril 2008</b> | <b>2 000 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>24 815 957</b> | <b>26 819 957</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Sktrade Invest 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Sktrade Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Rahavoogude aruandes on kasutatud kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### *Finantsvara ja –kohustused*

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

#### *Raha ja raha ekvivalendid*

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### *Lühiajalised finantsinvesteeringud*

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval.

#### *Nõuded ostjate vastu*

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

***Pikaajalised finantsinvesteeringud***

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

***Kinnisvarainvesteeringud***

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

***Ettevõtte tulumaks***

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

***Tulude arvestus***

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### ***Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine***

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

#### ***Rahavoogude aruanne***

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

#### ***Bilansipäevajärgsed sündmused***

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva 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 avalikustatud aastaaruande lisades.

## **Lisa 2. Majanduskriisi mõjud**

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

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua Ettevõtte nõuete väärtuse languse;
- büroo- ja laopindade ülepakkumine ja langenud nõudlus on negatiivselt mõjutanud üüripindade turgu, mistõttu on ettevõtte juba korrigeerinud ja ilmselt peab ka tulevikus korrigeerima üürilepingute tingimusi, mis omakorda mõjutab ettevõtte kassavooge.

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

## **Lisa 3. Raha ja pangakontod**

|                        | 31.12.2008     | 31.12.2007       |
|------------------------|----------------|------------------|
| Pangakontod EEK        | 860 770        | 1 637 760        |
| Valuutakontod pankades | 78 714         | 4 648 783        |
| <b>Kokku</b>           | <b>939 483</b> | <b>6 286 544</b> |

**Lisa 4. Lühiajalised finantsinvesteeringud**

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Lõppsaldo 31.12.2006</b>   | <b>3 117 785</b> |
| Soetamine 2007                | 13 313 116       |
| Müük 2007 müügihinna          | 13 448 653       |
| Kasum müügist                 | 135 538          |
| Kasum/kahjum ümberhindamisest | -1 068 867       |
| <b>Lõppsaldo 31.12.2007</b>   | <b>2 048 917</b> |
| Soetamine aruandeaastal       | 1 570 141        |
| Müük aruandeaastal müügihinna | 1 660 905        |
| Kasum müügist                 | 90 764           |
| Kasum/kahjum ümberhindamisest | -1 893 445       |
| <b>Lõppsaldo 31.12.2008</b>   | <b>155 473</b>   |

**Lisa 5. Sidusettevõtet**

OÜ SKTrade Invest soetas 2007. aastal osaluse eesti äriühingus. Osalus soetati osalemaks Rae vallas asuva kinnistu arendamises. Investeeringu väärtus oli 199 tuhat krooni ning on kajastatud aastaaruande lõpukuupäeval kapitaliosaluse meetodil.

|                                             |                          |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| Asukoht                                     | Eesti Vabariik           |
| Põhitegevusala                              | Kinnisvarainvesteeringud |
| <b>Aktsiate ja osade arv 31.12.2007</b>     | <b>1</b>                 |
| Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk) | 0                        |
| Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk)   | 0                        |
| <b>Aktsiate ja osade arv 31.12.2008</b>     | <b>1</b>                 |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Osalus 31.12.2007</b> | <b>50%</b> |
| <b>Osalus 31.12.2008</b> | <b>50%</b> |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b> | <b>199 000</b> |
| Aruandeaastal soetatud aktsiad   | 0              |
| Aruandeaastal müüdud aktsiad     | 0              |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b> | <b>199 000</b> |

|                                                     |                            |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2008</b> | <b>OÜ United Investors</b> |
| Osakapital                                          | 398 000                    |
| Kohustuslik reservkapital                           | 0                          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)       | -308                       |
| Aruandeaasta kasum(-kahjum)                         | 7837                       |
| <b>Omakapital kokku</b>                             | <b>405 529</b>             |
| <b>Investeeriija osa omakapitalist</b>              | <b>50%</b>                 |
| <b>Investeeriija osalus omakapitalist</b>           | <b>202 765</b>             |

Kõnealusele sidusettevõttele anti 2007. aastal laenu summas 14 mln krooni, millest 2 mln krooni on aastaaruande esitamise hetkeks tagastatud (vt. lisa 6, 20).

Antud laenult on arvestatud intressinõuet summas 1 mln krooni (vt. lisa 6, 20).

## Lisa 6. Pikaajalised nõuded

Ettevõtte andis 2007. aastal laenu sidusettevõttele summas 14 mln krooni, millest 2 mln krooni on tagastatud (vt. lisa 20), ning teisele eesti äriühingule summas 14 mln krooni, millest samuti 2 mln krooni on tagastatud.

31. detsembri 2008.a. seisuga on arvestatud antud laenudelt kokku intresse summas 1,1mln krooni, millest 1mln krooni moodustavad sidusettevõttele antud laenu intressid (vt. lisa 5). Teisele äriühingule antud laenult saadavad laenuintressid tasutakse laenusaja poolt igakuiselt.

## Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>                 |                    |
| Saldo 31.12.2006                      | 59 417 951         |
| Soetus ja parendus 2007. aastal       | 100 653 120        |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>               | <b>160 071 071</b> |
| Soetus ja parendus 2008. aastal       | 26 544 687         |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>               | <b>186 615 757</b> |
| <b>Kulum</b>                          |                    |
| Akumuleerunud kulum 31.12.2006        | 454 735            |
| Akumuleerunud kulum 2007. aastal      | 5 993 411          |
| <b>Akumuleerunud kulum 31.12.2007</b> | <b>6 448 146</b>   |
| Akumuleerunud kulum 2008. aastal      | 6 508 862          |
| <b>Akumuleerunud kulum 31.12.2008</b> | <b>12 957 008</b>  |
| <b>Jääkväärtus</b>                    |                    |
| Jääkväärtus 31.12.2006                | 58 963 216         |
| <b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>         | <b>153 622 925</b> |
| <b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>         | <b>173 658 750</b> |

SKTrade Invest OÜ investeeris 2008. aastal uue laohoone kompleksi ehitusse Betooni tänaval 25,8 mln krooni. Betooni 14 vanasse laokompleksi tehti aruandeaastal lao- ja büroopindade kvaliteetsemaks ja ökonoomsemaks kasutamiseks investeeringuid kokku 0,3 mln krooni ning Taevavärava tee laokompleksi 0,4 mln krooni.

Kinnisvarainvesteeringuid on finantseeritud kokku pikaajaliste pangalaenuga summas 118 mln krooni. Antud laenude jääk aasta lõpuks moodustas 92,6 mln krooni. (vt. lisa 9)  
Pangalaenu tagatiseks panditud põhivara on esitatud lisa 19.

Majandusaasta renditulu kinnisvarainvesteeringutest oli 13,2 mln krooni. Renditulust 56,1% moodustas tulu Jüri objektist, 32,6% Betooni 14 objektist ning 11,3% Pärnu mnt 139E/2 objektist.

**Lisa 8. Kasutusrent*****Ettevõtte kui rendileandja******Kasutusrent***

Ettevõtte on kõik oma kinnisvarainvesteeringud andnud rendile kasutusrendi tingimustel. Majandusaasta renditulu kinnisvarainvesteeringutest oli 13,2 mln krooni. Renditulust 56,1% moodustas tulu Jüri objektist, 32,6% Betooni 14 objektist ning 11,3% Pärnu mnt 139E/2 objektist.

Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

|                             | <b>Kinnisvara-investeering</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|
| (tuhandetes kroonides)      |                                |
| Maksetähtajaga kuni 1 aasta | 16 133,7                       |
| 1-5 aastat                  | 53 173,7                       |
| üle 5 aasta                 | -                              |

***Ettevõtte kui rentnik******Kasutusrent***

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautot. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 76,3 tuhat krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad kasutusrendimaksud jagunevad ajaliselt:

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| (tuhandetes kroonides)      |       |
| Maksetähtajaga kuni 1 aasta | 80,2  |
| 1-5 aastat                  | 251,9 |
| üle 5 aasta                 | -     |

**Lisa 9. Laenukohustused**

|                               | <b>Summa</b>       | <b>Kohustuse lõppemine</b>                | <b>Intressi-määr</b>                | <b>Alusvaluuta</b> | <b>Muud tingimused</b>                |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| <b>Investeeringislaen</b>     | <b>165 009 701</b> |                                           |                                     |                    |                                       |
| sh. maksetähtaeg alla 1 aasta |                    | pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa | Panga eesti krooni laenuintress +1% | EEK                | Laen tagatud ettevõtte varaga         |
|                               | 3 204 138          |                                           |                                     |                    | intressid tasut. laenu-perioodi lõpus |
|                               | 69 209 455         | 5.10.2009                                 | 5,25%                               | USD                |                                       |
| sh. maksetähtaeg üle 5 aasta  |                    |                                           | Panga eesti krooni laenuintress +1% | EEK                | Laen tagatud ettevõtte varaga         |
|                               | 20 912 185         | 28.04.2015                                |                                     |                    |                                       |
|                               | 71 683 923         | 31.01.2014                                | Panga eesti krooni laenuintress +1% | EEK                | Laen tagatud ettevõtte varaga         |

Ettevõtte oli aastalõpu seisuga 3 laenu.

Laen jäägiga 69,2 mln krooni on teiselt äriühingult saadud laen. Aruandeaastal tagastati osaliselt kõnealuse laenu summas 7,9 mln krooni ning kustutati kogu kogunenud intressivõlg summas 8,4 mln krooni. Antud kohustus restructureeriti aprillis 2009 võlakirjade emissiooni kaudu. Emissiooni mahuks on 4,4 mln EUR, intressiks 5,25% ja lunastustähtjaks 20.03.2016.

Pangalaen jäägiga 3,2 mln krooni on pangalaenude lühiajaline, 2009. aastal tasutav osa.

Pangalaen jäägiga 20,9 mln krooni on Betooni tn uue laokompleksi rahastamiseks väljastatud laen.

Pangalaen jäägiga 71,7 mln krooni on saadud Taevavärava tee laokompleksi rahastamiseks.

2008. aastal tagastas ettevõtte pangalaene kokku summas 2,7 mln krooni, intresse pangalaenudelt tasuti kokku summas 6,4 mln krooni.

Pangalaenu tagatiseks panditud põhivara on esitatud lisas 19.

## Lisa 10. Maksuvõlad ja –kohustused

| Maksuliik                           | 31.12.2008     |                | 31.12.2007 |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|
|                                     | Nõue           | Kohustus       | Nõue       | Kohustus       |
| Käibemaks                           | 202 553        | 0              | 0          | 188 866        |
| Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt | 0              | 506            | 0          | 0              |
| Üksikisiku tulumaks                 | 0              | 3 689          | 0          | 1 071          |
| Sotsiaalmaks                        | 0              | 5 882          | 0          | 1 650          |
| Töötuskindlustusmakse               | 0              | 159            | 0          | 45             |
| Pensionikindlustusmakse             | 0              | 200            | 0          | 100            |
| Dividendide tulumaksu kohustus      | 0              | 265 823        | 0          | 265 823        |
| <b>Kokku</b>                        | <b>202 553</b> | <b>276 259</b> | <b>0</b>   | <b>457 555</b> |

## Lisa 11. Dividendivõlad

Bilansis real 'Dividendivõlad' on näidatud 2007. aastal väljakuulutatud dividendid, mis on aruande esitamise tähtjaks välja maksmata. Antud dividendidelt on arvestatud tulumaksukohustust summas 265,8 tuh krooni (vt. lisa 10).

## Lisa 12. Muud pikaajalised kohustused

Ettevõtte bilansis real 'Muud pikaajalised kohustused' on näidatud summas 246 tuhat krooni rentnikelt saadud rendi tagatisrahad, mis kuuluvad kuni rendilepingu lõppemiseni OÜ-le Sktrade Invest.

Muude pikaajaliste kohustuste all on summas 7,2 mln krooni näidatud maksekohustus ostetud aktsiate eest.

## Lisa 13. Tingimuslikud kohustused

### Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 24 812,2 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 5 210,6 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 19 601,6 tuhat krooni.

**Lisa 14. Osakapital**

|                  | Osade arv (tk) | Osakapital |
|------------------|----------------|------------|
| Saldo 31.12.2007 | 2              | 40 000     |
| Saldo 31.12.2008 | 2              | 2 000 000  |

OÜ Sktrade Invest osakapitali suurendati aprillis 2008 eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt 1,96 mln krooni võrra kuni 2 mln kroonini. Osakapital koosneb kahest osast, osa nominaalväärtus on 1 mln krooni.

Põhikirja kohaselt on OÜ Sktrade Invest osakapitali miinimumsuurus 2 mln krooni ja maksimumsuurus 8 mln krooni krooni.

**Lisa 15. Müügitulu**

Ettevõtte 2008. aasta müügitulu kokku oli 15,9 mln krooni. Müügitulust 13,2 mln krooni e. 83,3% moodustas tulu enda kinnisvara rendileandmisest (vt. lisa 8). 16,3% moodustas tulu enda kinnisvara käitusest ning 0,4% muud tulud.

**Lisa 16. Kaubad, toore, materjal, teenused**

| Kululiik                          | 2008             | 2007             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Pärnu mnt 139E/2 jooksvad kulud   | 371 712          | 323 738          |
| Betooni 14 jooksvad kulud         | 1 346 078        | 921 876          |
| Taevavärava 2 jooksvad kulud      | 1 064 553        | 741 800          |
| Laenude lepingutasu               | 42 770           | 174 650          |
| Kindustused                       | 92 629           | 84 245           |
| Kinnisvarakonsultatsioonide kulud | 246 420          | 315 333          |
| Maamaksud                         | 101 167          | 41 597           |
| <b>Kokku</b>                      | <b>3 265 329</b> | <b>2 603 239</b> |

**Lisa 17. Tegevuskulud**

|                           | 2008           | 2007           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Arvutikulud               | 924            | 922            |
| Sidekulud                 | 3 116          | 2 875          |
| Pangateenused             | 3 929          | 1 329          |
| Juridilised kulud         | 5 445          | 10 689         |
| Raamatupidamisteenused    | 164 400        | 151 700        |
| Notaritasud, riigilõivud  | 600            | 300            |
| Autokulud                 | 121 847        | 192 894        |
| Muud teenused             | 38 175         | 5 894          |
| <b>Kokku tegevuskulud</b> | <b>338 435</b> | <b>366 603</b> |

**Lisa 18. Muud finantstulud ja -kulud**

|                                                           | 2008             | 2007            |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Kasumaktsiate müügist                                     | 192 615          | 135 538         |
| Kasum/Kahjum(-) aktsiate ümberhindamisest turuväärtusesse | -1 893 445       | -1 068 867      |
| Saadud dividendid                                         | 48 165           | 0               |
| Kasum Forward-tehingust                                   | 8 350 863        | 0               |
| Intressitulu                                              | 1 577 210        | 799 128         |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>                  | <b>8 275 409</b> | <b>-134 202</b> |

## Lisa 19. Laenu tagatis

Pangalaenude (vt. lisa 9) tagatised on alljärgnevad:

- Taevavärava 2 kinnistu, mille raamatupidamislik väärtus 31.12.2008 oli 91,9 mln krooni;
- Betooni 14 kinnistu, mille raamatupidamislik väärtus 31.12.2008 oli 65,6 mln krooni;
- Pärnu mnt 139/52 kinnistu, mille raamatupidamislik väärtus 31.12.2008 oli 16,1 mln krooni.

## Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapoolteks võivad olla :

- Emaettevõtte;
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

### Teenuse ostutehingud

Osaühingule osutab raamatupidamisteenust juhatuse liikmega seotud ettevõtte.

| Seotud osapool | Osapoole kirjeldus                 | Ost 2008 | Ost 2007 | Saldo 31.12.08 |
|----------------|------------------------------------|----------|----------|----------------|
| Vas Aktiva OÜ  | juhatuse liikmega seotud ettevõtte | 156 000  | 144 000  | 0              |

### Muud tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte on andnud 2007. aastal 14 mln krooni laenu sidusettevõttele, millest 2 mln krooni on tagastatud. Intressijääk on 1,015 mln krooni ning intress tagastatakse laenu lõppedes.

| Tehing                              | Osapoole kirjeldus | Kuupäev    | Summa            | Saldo 31.12.08   | Tagastus-tähtaeg |
|-------------------------------------|--------------------|------------|------------------|------------------|------------------|
| antud laen                          | sidusettevõtte     | 29.06.2007 | 14 000 000,00 kr | 12 000 000,00 kr | 29.06.2009       |
| antud laenult arvest. intressi jääk | sidusettevõtte     |            |                  | 1 015 208,00 kr  |                  |

### Juhatusle makstud tasud

OÜ SKTrade Invest on maksnud aruandeaastal juhatusele tasusid 2 mln krooni.

Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

**Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele**

OÜ Sktrade Invest tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

**Tegevjuhtkond:**

|                      |                |       |            |
|----------------------|----------------|-------|------------|
| Raivo Erik           | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Viivi-Anne Soots     | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Vladimir Sokolovskiy | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Andrey Korsakov      | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |

## **Sõltumatu audiitori aruanne**

### **OÜ Sktrade Invest osanikele**

Olen auditeerinud OÜ Sktrade Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

#### ***Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas***

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

#### ***Audiitori kohustused***

Audiitori kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Audit on viidud läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et audiitor on vastavuses eetikanõuetega ning et audiitor planeerib ja viib auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks 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 kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamus avaldamiseks.

#### ***Arvamus***

Minu kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Sktrade Invest finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

#### ***Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust***

Lisamata märkust arvamusel, juhin tähelepanu, et ettevõtte bilansimahust 173,7 tuh.kr moodustavad kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse raamatupidamises soetusmaksumuse meetodil ja mille turuväärtuseks ettevõtte juhatus on 31.12.2008 seisuga hinnanud 173,6 tuh krooni

Tallinn, 15. aprill 2009

## Kasumi jaotamise ettepanek

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                       | 19 200 046 |
| 2008. aastal suurend. jaotamata kasumi arvelt osakapitali | -1 960 000 |
| 2008. aasta puhaskasum                                    | 7 575 910  |

***Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008: 24 815 956***

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| Reservkapitali suurendamiseks nõutava normini | 196 000   |
| Dividendideks                                 | 5 000 000 |

***Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 19 619 956***

|                      |                |       |            |
|----------------------|----------------|-------|------------|
| Raivo Erik           | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Viivi-Anne Soots     | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Vladimir Sokolovskiy | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |
| Andrey Korsakov      | juhatuse liige | ..... | 15.04.2009 |

## **Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri**

OÜ Sktrade Invest üle 10% osadega määratud hääli omavate isikute nimekiri aastaaruande kinnitamise (15.04.2009) seisuga oli alljärgnev:

**1. Vladimir Sokolovskiy**

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Isiku sünniaeg:       | 27.04.1968                         |
| Aadress:              | Lukinskaja 11-299, Moskva, Venemaa |
| Osade arv:            | 1                                  |
| Osa nimiväärtus:      | 1 000 000                          |
| Osade omandamise aeg: | 21.12.2005                         |

**2. Andrey Korsakov**

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Isiku sünniaeg:       | 09.02.1968                            |
| Aadress:              | Rublevskoje 30/2-601, Moskva, Venemaa |
| Osade arv:            | 1                                     |
| Osa nimiväärtus:      | 1 000 000                             |
| Osade omandamise aeg: | 21.12.2005                            |

## Tegevusalade loetelu

| <b>Tegevusala</b>                                               |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)            | 15 786 833        |
| Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge (EMTAK 4799) | 74 859            |
| <b>Kokku</b>                                                    | <b>15 861 693</b> |

## Üldandmed

| Registrikood | Ärinimi           | Majandusaasta algus | Majandusaasta lõpp |
|--------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| 11209447     | SKTRADE INVEST OÜ | 01.01.2008          | 31.12.2008         |

## Sidevahendid

| Liik                  | Sisu               |
|-----------------------|--------------------|
| Elektronposti aadress | raivo.erik@mail.ee |
| Telefon               | +372 5035512       |

## Osanikud

| Nimi / Ärinimi       | Kood / Sünniaeg | Elukoht / Aukoht | Osade summaarne nimiväärtus (kroonides) |
|----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------|
| Andrey Korsakov      | 09.02.1968      | Venemaa          | 1000000                                 |
| Vladimir Sokolovskiy | 27.04.1968      | Moskva, Venemaa  | 1000000                                 |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhi-tegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 15786833        | 99.53       | Jah             |
| Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge   | 47991      | 74859           | 0.47        | Ei              |

## **Majandusaasta aruande allkirjad**

SKTRADE INVEST OÜ (registrikood: 11209447) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kirti Rebane (Audiitor) - kinnitanud 13.10.2009

Viivi-Anne Soots (Juhatuse liige) - kinnitanud 14.10.2009