

Majandusaasta aruanne (konsolideeritud)

1-PP-2008

366 009

AS WELLMAN

AS Wellman Invesco

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 11142772
Aadress: Maakri 36-92, Tallinn 10145
Telefon: 372 600 65 60
Faks: 372 600 65 74

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Konsolideeritud raamatupidamisbilanss	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Maksud	15
Lisa 4 Varud ja ettemaksed hankijatele	15
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Immateriaalne vara	17
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 9 Muud pikaajalised võlad	18
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 11 Pikaajalised eraldised	20
Lisa 12 Müügitulu	20
Lisa 13 Muud äritulud	20
Lisa 14 Kaubad, toore ja materjal	20
Lisa 15 Tegevuskulud	21
Lisa 16 Laenude tagatis	21
Lisa 17 Investeeringud tütarettevõtetesse	22
Lisa 18 Aktsiakapital	22
Lisa 19 Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	23
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..	26
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	27
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANK	28

TEGEVUSARUANNE

As Wellman Invesco asub ja on registreeritud Tallinnas.

Ettevõtte peamiseks tegevuseks antud ajaperioodil on kinnisvarainvesteeringute arendamine nii Leedus kui ka Bulgaarias. Kinnisvarainvesteeringute elluviimiseks on kaasatud nii oma - kui laenukapitali ning ka sihtotstarbelisi laenusid omanikelt.

Seega 2008. aastal moodustasid kontserni järgmised ettevõtted:

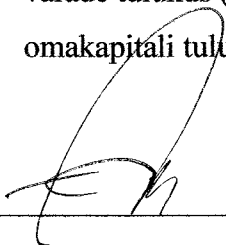
AS Wellman Invesco (Eesti) – emaettevõtte,
UAB Wellman - Invesco (Leedu) – 100% tütarettevõtte,
EOOD Wellman Sofia (Bulgaaria) – 100% tütarettevõtte;
UAB Sodū Namai (Leedu) – 100% tütarettevõtte.

Nii nagu eelnevatel aastatel, finantseeriti ka 2008. aastal, kaasati ettevõtte majandustegevuse finantseerimisse pikaajalisi laenusid konsolideerimisgruppi kuuluvatelt firmadelt, saades nii omanikega kui ka nõukogu liikmetega seotud ettevõtetelt laenu juurde jookval majandusaastal 6 946 798 eesti krooni. Laenusaldo seotud osapooltega kokku on seisuga 31.12.2008 98 496 796 eesti krooni ja 1 289 026 leedu litti.

Analoogselt eelnevate majandusaastatega oli ka 2008. aastal ettevõtte palgal kaks töötajat Leedus ja üks töötaja Bulgaarias. Töötajate peamiseks ülesanneteks oli tütarettevõtete investeerimisprojektide välja töötamine, maade omandamine ning igapäevase töö koordineerimine. Tööjõukulud kokku (palgakulu koos sotsiaalmaksukuluga) moodustasid Leedus 2008. a. 154 539 leedu litti e. 700 304 eesti krooni (2007.a 137 257 leedu litti e. 621 989 eesti krooni) ning Bulgaarias 2008.a 49 815 bulgaaria levi e. 398 511 eesti krooni (2007. a 51 672 bulgaaria levi e. 413 335 eesti krooni).

Olulisemad finantssuhtarvud oleksid:

1. varade tulukus (puhaskasum/ varad kokku) : 0,01 (2008.a.) ja - 0,03 (2007.a.);
2. omakapitali tulukus (puhaskasum/ omakapital kokku) : 0,11 (2008.a.) ja - 0,23 (2007.a.);



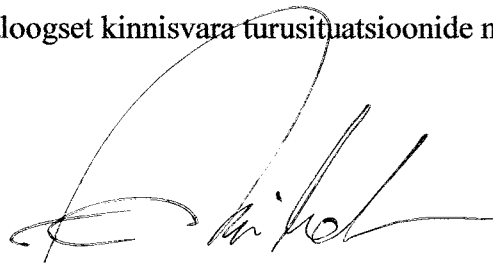
3. pikaajalise laenu osakaal (pikajalised kohustused/ (pikaajalised kohustused + omakapital): 0,89 (2008.a.) ja 0,84 (2007.a.)

Leedu Vabariigis moodustavad 2008. aastal varud kokku soetusmaksumuses 60 652 340 leedu litti ehk 274 850 326 eesti krooni (2007. a 35 692 834 leedu litti e. 161 744 575 eesti krooni)) ja investeeringud maadesse 2 920 070 leedu litti ehk 13 232 502 eesti krooni (2007. a 2 560 922 leedu litti e. 11 604 997 eesti krooni).

Bulgaarias on omandatud maid 2008.a 3 528 979 bulgaaria levi e. 28 237 478 eesti krooni (2007.a 2 486 041 bulgaaria levi e. 19 887 134 eesti krooni) suuruses summas. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on maade soetusväärtus lähedane nende turuväärtusele.

Ettevõtte juhtkonnale ei makstud 2008. aastal tasusid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on järgnevatel aastatel oodata nii Leedus kui ka Bulgaarias analoogset kinnisvara turusituatsioonide muutusi nagu eelnevatel aastatel on toimunud Eestis.



Evi Mihailova
juhataja

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

As Wellman Invesco juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

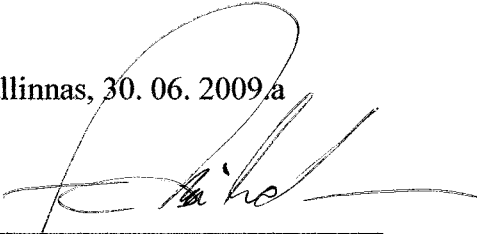
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008.a ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2009.a vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest konsoliteeritud raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

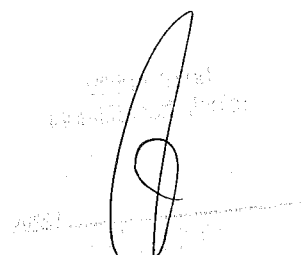
Juhatuse hinnangul on nii As Wellman Invesco, kui ka tema tütarettevõtted UAB Wellman – Invesco, EOOD Wellman Sofia, UAB Sodu Namai jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. 06. 2009.a



Juhataja
Evi Mihailova

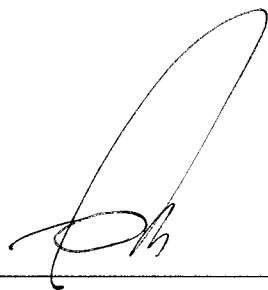
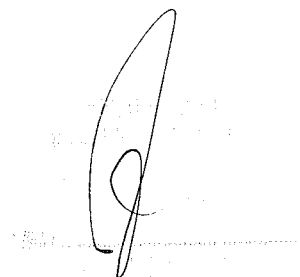


Konsolideeritud raamatupidamisbilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	1 746 693	5 325 793
Nõuded ja ettemaksed	2,3,4	5 178 975	6 550 909
Varud ja müügiootel varad	4	270 400 761	161 744 575
Käibevara kokku		277 326 429	173 621 277
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	41 469 980	31 492 132
Materiaalne põhivara	6	374 350	64 286
Immateriaalne põhivara	7	492 672	496 827
Põhivara kokku		42 337 002	32 053 245
VARAD KOKKU		319 663 431	205 674 522
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3,8	23 820 604	14 928 766
Lühiajalised kohustused kokku		23 820 604	14 928 766
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	9	266 252 733	160 120 455
Pikaajalised erldised		0	4 450 692
Pikaajalised kohustused kokku		266 252 733	164 571 147
KOHUSTUSED KOKKU		290 073 337	179 499 913
Omakapital			
Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital		450 000	450 000
Ülekurss		250 000	250 000
Kohustuslik reservkapital		45 000	45 000
Realiseerimata kursivahed		2 842	-1 642
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (- kahjum)		25 440 563	31 453 659
Aruande aasta kasum (-kahjum)		3 401 689	-6 022 408
Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital kokku		29 590 094	26 174 609
OMAKAPITAL KOKKU		29 590 094	26 174 609
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		319 663 431	205 674 522

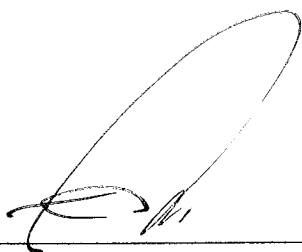
Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	12	43 543 358	93 423
Muud äritulud	13	205 072	0
Kaubad, toore, materjal	14	37 517 241	73 769
Muud tegevuskulud	15	-1 809 381	2 217 923
Tööjõu kulud			
Palgakulu		760 845	855 098
Sotsiaalmaks		337 970	180 228
Tööjõu kulud kokku		1 098 815	1 035 326
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	19 866	40 810
Muud ärikskulud		8 202	34 145
Äriksasum (-kahjum)		6 913 687	-3 308 550
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-3 492 319	-2 600 937
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		8 519	-112 913
Muu finantskulu		-28 198	-8
Finantstulud ja -kulud kokku		-3 511 998	-2 713 858
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		3 401 689	-6 022 408
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 401 689	-6 022 408
s.h. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		3 401 689	-6 022 408

Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum (-kahjum)		3 401 689	-6 022 408
Materiaalse põhivara kulum	6	15 711	36 280
Immateriaalse põhivara kulum	7	4 155	4 530
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-102 833 791	8 545 426
Kokku rahavood äritegevusest		-99 412 236	2 563 828
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	-325 775	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	5	-9 977 848	-82 384 333
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-10 303 623	-82 384 333
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	9	106 132 275	81 524 922
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		106 132 275	81 524 922
Rahavood kokku		-3 583 584	1 704 417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	5 325 793	3 621 911
Valuutakursside muutuste mõju		4 484	-535
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 583 584	1 704 417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1 746 693	5 325 793

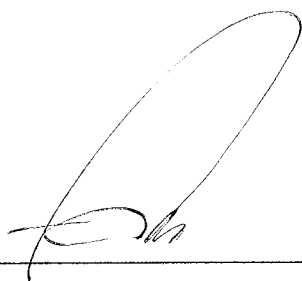



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aksiakapital	Ülekurss	Reserv	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	450 000	250 000	0	-1 107	31 498 659	32 197 552
Reservi moodustamine					-45 000	-45 000
Reservi moodustamine			45 000	-535	-6 022 408	-5 977 943
Saldo seisuga 31.12.2007	450 000	250 000	45 000	-1 642	25 431 251	26 174 609
Aruandeperioodi puhaskasum					3 401 689	3 401 689
Reservi korrigeerimine				4 484	9 312	13 796
Saldo seisuga 31.12.2008	450 000	250 000	45 000	2 842	28 842 252	29 590 094

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2008 moodustas 28 842 272 krooni (2007 vastavalt 25 440 563).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 22 785 400 krooni (2007 vastavalt 20 098 054) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 (kuni 31.12.2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 6 056 872 krooni (2007 vastavalt 5 342 509).




Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

As Wellman Invesco 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

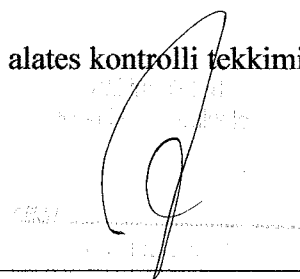
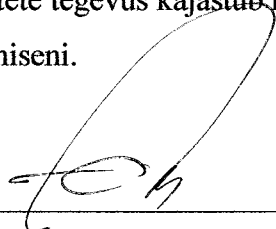
2008. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad As Wellman Invesco (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete UAB Wellman-Invesco, UAB Sodū Namai, EOOD Wellman Sofia finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Välismaiste majandusüksuste kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel Eesti kroonidesse kasutatakse aasta keskmist välisvaluuta kurssi. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber Eesti kroonidesse 31. detsembril kehtinud Eesti panga ametliku noteeringu alusel. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

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

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.



Tütaretevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Tütaretevõtte UAB Wellman – Invesco ja UAB Sodu Namai arvestusvaluutaks on leedu litid, seega konsolideerimisel konverteeritakse nii bilansi kui ka kasumiaruande summalised näitajad ümber eesti kroonideks kooskõlas Raamatupidamistoimkonna Juhendiga nr.11.

Tütaretevõtte EOOD Wellman Sofia arvestusvaluutaks on bulgaaria levi, seega konsolideerimisel konverteeritakse nii bilansi kui ka kasumiaruande summalised näitajad ümber eesti kroonideks kooskõlas Raamatupidamistoimkonna Juhendiga nr.11

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga ja rahaturufondi osakuid.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varuna on kajastatud kinnisvara, mille soetamise on tinginud eesmärk saada hilisemat müügitulu arendustegevuse käigus väljaarendatud eluhoonete ja kruntide realiseerimisest tavapärase äritegevuse käigus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Tootmiseseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

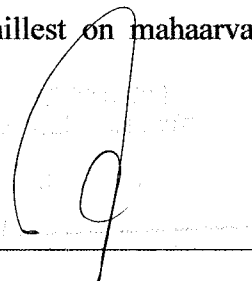
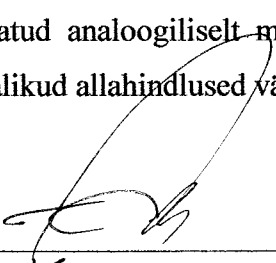
Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), mida ettevõtte hoiab omanikuna turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid kas õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub igaaastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"] või soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on mahaarvatud võimalikud allahindlused väärtuse langusest).



Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Arenguväljaminekud	5 aastat
Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara	3-5 aastat

Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks. Arenguväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena. Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud aruandes immateriaalse varana. Sidusettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse investeringu osana sidusettevõttesse.

Positiivset firmaväärtust loetakse määramata pikkusega kasuliku elueaga varaks ja sellest tulenevalt seda ei amortiseerita. Firmaväärtuse väärtuse kontrollimiseks teostatakse igal bilansipäeval väärtuse test ning juhul kui kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansiliselt jääkmaksumusest, hinnatakse firmaväärtuse bilansiline maksumus alla.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud nii juhtkonna kui ka sõltumatute ekspertide hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis

sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulude arvestus

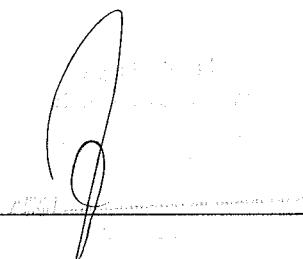
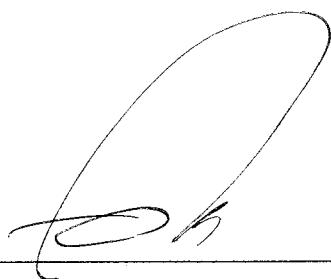
Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks.

Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele



Lisa 1 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Kassa	7391	10 426
Pangakontod	1 739 302	5 315 265
Raha kokku	1 746 693	5 325 793

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	2 781 659	5 382 862
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3 718	1 168 047
Nõuded ostjatele	2 393 598	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	5 178 975	6 550 909

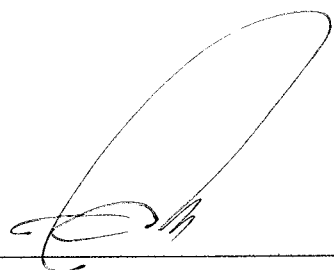
Lisa 3 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	2 781 659	0	5 382 862	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	6 824
Sotsiaalmaks	0	0	0	3 744
Kokku (lisa 2,8)	2 781 659	0	5 382 862	10 567

Lisa 4 Varud ja ettemaksed hankijatele

	31.12.2008	31.12.2007
Varud ja müügioteel varad	270 400 761	161 744 575
Varud kokku	270 400 761	161 744 575

Osa ettevõtte varasid on panditud laenu tagatisena UAB Swedbank (vt. Lisa 16) kokku summas 19 838 921 LTL ehk 89 901 459 EEK.




Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2005	24 090 868
Soetamine	46 010 384
Kasum turuväärtusesse viimisest	40 751 122
Saldo 31.12.2006	110 852 374
Ümberklassifitseerimine varudeks	-161 744 575
Soetamine	82 384 333
Saldo 31.12.2007	31 492 132
Soetamine	9 977 848
Saldo 31.12.2008	41 469 980

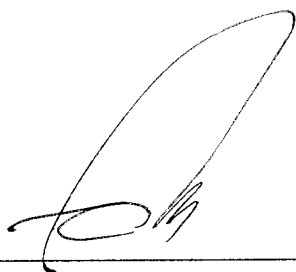
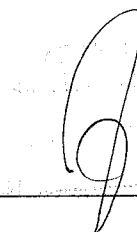
Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	0
Soetamine	117 290	117 290
Soetusmaksumus 31.12.2006	117 290	117 290
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	16 488	16 488
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	16 488	16 488
Jääkmaksumus 31.12.2006	100 802	100 802
2007. aastal arvestatud kulum (+)	36 280	36 280
Soetusmaksumus 31.12.2007	117 290	117 290
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	53 004	53 004
Jääkmaksumus 31.12.2007	64 286	64 286
2008. aastal arvestatud kulum (+)	15 711	15 711
2008. aastal soetamine (+)	325 775	325 775
Soetusmaksumus 31.12.2008	443 065	447 220
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	68 715	68 715
Jääkmaksumus 31.12.2008	374 350	374 350

Lisa 7 Immateriaalne vara

	Firmaväärtus	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
2006. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	489 273	13 595	502 868
Amortisatsioonikulu	0	-1 511	-1 511
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	489 273	12 084	501 357
Akumuleeritud kulum	0	-1 511	-1 511
Jääkmaksumus 31.12.2006	489 273	-1 511	501 357
2007. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	4 530	4 530
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	489 273	13 595	502 868
Akumuleeritud kulum		-6 041	-6 041
Jääkmaksumus 31.12.2007	489 273	7 554	496 827
2008. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	4 155	4 155
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	489 273	13 595	502 868
Akumuleeritud kulum		-10 196	-10 196
Jääkmaksumus 31.12.2008	489 273	3 399	492 672

Immateriaalsetes varades kajastatud firmaväärtus on tekkinud tütarettevõtte EOOD Wellman Sofia omandamisel. Andmaks kaaluteletud ja õiglast hinnangut immateriaalsetes varades kajastatud firmaväärtusele viidi läbi firmaväärtuse test, mille tulemusel jõuti tõdemusele, et ei ole vaja läbi viia allahindlust.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	16 498 611	1 909 087
Võlad töövõtjatele	0	94 894
Maksuvõlad (vt. Lisa 3)	0	10 567
Potensiaalsete ostjate ettemaksed	6 582 649	12 389 738
Intressi viitvõlad	574 020	478 554
Muud võlad	165 324	45 926
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	23 820 604	14 928 766

Lisa 9 Muud pikaajalised võlad

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg		2010.a. Intressimäär aga 5,0 % aasta baasil	Alusvaaluta
		2010.a.	2010.a.		
		Intressimäär aga 3,5 % aasta baasil	Intressimäär aga 3,0 % aasta baasil		
Omanikega ettevõtted	78 072 597	23 250 000	34 050 000	20 772 597	eesti kroon
Nõukogu liikme ettevõtted Eestis	20 424 199	7 750 000	6 750 000	5 924 199	eesti kroon
Nõukogu liikme ettevõtted Leedus	5 841 311	0	4 595 005	1 246 306	eesti kroon
Võlad UAB Swedbank	153 303 701	0	0	0	
Laenukohustus kokku	257 641 808	31 000 000	45 395 005	27 943 102	
Intressikohustus					
Intressikohustus Eestis	8 163 655	0	0	0	eesti kroon
Intressikohustus Leedus	447 270	0	0	0	
Intressikohustus kokku	8 610 925	0	0	0	
Kokku	266 252 733	0	0	0	eesti kroon

	Saldo 31.12.2007	2009.a.	2010.a.	2010.a.	Alusvaaluta
		Intressimäär aga 3,5 % aasta baasil	Intressimäär aga 3,0 % aasta baasil	Intressimäär aga 5,0 % aasta baasil	
Omanikega ettevõtted	73 050 000	23 250 000	34 050 000	15 750 000	eesti kroonid
Nõukogu liikme ettevõtted Eestis	18 500 000	7 750 000	6 750 000	4 000 000	eesti kroonid
Nõukogu liikme ettevõtted Leedus	5 841 311	0	4 595 005	1 246 306	eesti kroonid
Võlad UAB Hansabankas	57 735 995	0	0	0	
Laenukohustus kokku	155 127 306	31 000 000	45 395 005	20 996 306	
Intressikohustus		2 005	2 006	2 007	
Intressikohustus Eestis	4 715 810	141 118	1 973 754	2 600 937	eesti kroonid
Intressikohustus Leedus	277 341	0	0	0	
Intressikohustus kokku	4 993 151	141 118	1 973 754	2 600 937	
Kokku	160 120 457	31 141 118	47 368 759	23 597 243	eesti kroonid

Võlad jagunevad valuutade lõikes alljärgnevalt:

- 98 496 796 eesti krooni;
- 1 289 026 leedu litti e. 5 841 311 eesti krooni nõukogu liikmega seotud ettevõttele ja
- 33 830 151 leedu litti e. 153 303 701 eesti krooni UAB Swedbank'ile kooskõlas sõlmitud laenulepinguga, mille intress on 6 kuu EURIBOR+ 2,2%. Laenu alusvaluutaks on EUR.

Pikaajaline intressikohustus jaguneb valuutade lõikes alljärgnevalt:

- 8 163 655 eesti krooni;
- 98 701 leedu litti e. 447 270 eesti krooni nõukogu liikmega seotud ettevõttele.

Osa pikajalistest kohustustest (vt. Lisa 10 ja Lisa 16) on allutatud UAB Swedbank'ile laenu tagatisena. Allutatud kohustuse summaks on 4 800 000 LTL e. 21 751 536 EEK.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Saadud laenud omanikega seotud ettevõtetest on seotud osapoolteks järgmised ettevõtted:

- As Finest Grupp;
- Oü Ivard;
- Oü Probus.

Saadud laenud nõukogu liikmetega seotud ettevõtetest on seotud osapoolteks järgmised ettevõtted:

- AS Wellman
- UAB Wellman

Saadud laenud	2 008	2 007	
Omanikelt saadud laenud	78 072 597	73 050 000	eesti kroonid
Nõukogu liikmega seotud ettevõtelt saadud laenud	20 424 199	18 500 000	eesti kroonid
Saadud laenud kokku	98 496 796	91 550 000	eesti kroonid
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	1 289 026	1 289 026	leedu litid
Saadud laenud kokku	104 338 108	97 391 312	eesti kroonid

Saldod seotud osapooltega:

Omanikud	78 072 597	73 050 000	eesti kroonid
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted Eestis	20 424 199	18 500 000	eesti kroonid
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted Leedus	5 841 311	5 841 311	eesti kroonid
Intressikohustus Eestis	8 163 655	4 715 809	eesti kroonid
Intressikohustus Leedus	447 270	277 341	eesti kroonid
Pikaajalised kohustused kokku (vt- lisa 9)	112 949 032	102 384 461	eesti kroonid

Pikaajalised kohustused väljendatuna leedu littides on alljärgnevad:

- Laenunõuded 1 289 026
- Intressinõuded 90 701

Lisa 11 Pikaajalised eraldised

Ettevõtte tühistas eelnevalt moodustatud eraldise, kooskõlas sõltumatute ekspertide ja juhtkonna hinnanguga, oma lepinguliste kohustuste täitmiseks järgnevatel aastatel summas 4 450 692 eesti krooni. Lepingulised kohustused tulenesid koostöölepingust kolmanda osapoolega ning olid tingitud edukustasu maksmise kohustusest, kuid hetke turusituatsioon ning hinnang majanduskeskonnale, ei anna alust arvata, et moodustatud eraldis kuuluks tasumisele.

Lisa 12 Müügitulu

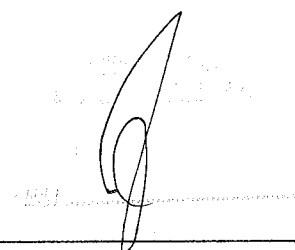
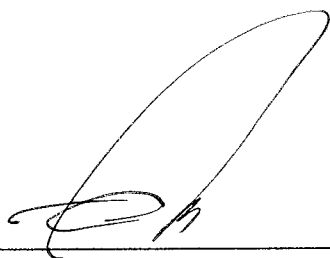
2008. aasta müügitulu summas 43 543 358 (2007.a. 93 423) eesti krooni on saadud Leedu Vabariigis asuvate korterite müümisest .

Lisa 13 Muud äritulud

	31.12.2008	31.12.2007
Muud äritulud (maa müük Leedus)	205 072	0
Kokku muud äritulud	205 072	0

Lisa 14 Kaubad, toore ja materjal

	31.12.2008	31.12.2007
Kaubad, toore, materjal	37 517 241	73 769
Kokku kaubad, toore, materjal	37 517 241	73 649



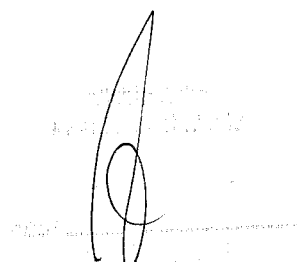
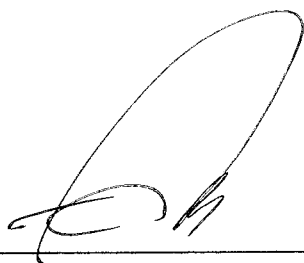
Lisa 15 Tegevuskulud

	31.12.2008	31.12.2007
Pangateenused	147 170	29 359
Auditeerimis - ja raamatupidamise teenused	228 007	142 283
Juriidilised teenused	51 040	236 747
Haldusteenused	1 267 261	501 604
Renditeenused	77 582	162 518
Muud teenused (auto rent,lähetused)	508 609	1 057 352
11)	-4 450 692	0
Marketingiteenused	361 642	142 060
Kokku tegevuskulud	-1 809 381	2 271 923

Lisa 16 Laenude tagatis

2007. aastal oli UAB Hansabankas laenu tagatiseks allutatud omanike laenud kokku summas 4 800 000 LTL ja varad (maad Leedu Vabariigis, Kaunase rajoonis) kokku summas 15 038 921 LTL. Kokku moodustab tagatiste väärtussumma 89 901 459 EEK.

2008. aastal on UAB Swedbank'ile laenu tagatiseks allutatud omanike laenud kokku summas 4 800 000 LTL ja varad (maad Leedu Vabariigis, Kaunase rajoonis) kokku summas 15 038 921 LTL. Kokku moodustab tagatiste väärtussumma 89 901 459 EEK.



Lisa 17 Investeeringud tütarettevõtetesse

	EOD Wellman Sofia	UAB Wellman Invesco	UAB Sodü Namai	Kokku
Asukoht	Bulgaaria	Leedu	Leedu	
Põhitegevusala	Kinnisvaraaren dus	Kinnisvaraaren dus	Kinnisvaraaren dus	
Osaluse % aasta alguses	100	100	100	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	439 999	271 896	45 316	757 211
Omandatud osalused	0	0	104 906	104 906
Omandatud osaluse %	0	0	100	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	0	104 906	104 906
Firmaväärtus	489 273	0	0	489 273
Osaluse % aasta lõpus	100	100	100	
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	439 999	271 896	150 222	862 117
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus kapitaliosaluse meetodil	0	35 394 109	0	35 394 109
Osaluse omakapital aasta lõpus	-4 800 447	18 954 655	-539 008	13 615 200

Lisa 18 Aktsiakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiakapital (kroonides)	450 000	450 000
Aktsiate arv (tk)	4 500	4 500
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

Lisa 19 Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

Emaettevõtja kohta esitatava finantsinformatsioonina on toodud emaettevõtja eraldiseisvad põhjaruanded, mille avalikustamine on nõutud Raamatupidamise seadusega.

Bilanss

	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
Käibevara		
Raha	23 635	56 371
Käibevara kokku	23 635	56 371
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	862 116	757 211
Pikaajalised nõuded	106 217 607	95 930 168
Põhivara kokku	107 079 723	96 687 379
VARAD KOKKU	107 103 358	96 743 750
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Muud võlad	45 351	45 351
Lühiajalised kohustused kokku	45 351	45 351
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	106 660 451	96 265 809
Pikaajalised kohustused kokku	106 660 451	96 265 809
KOHUSTUSED KOKKU	106 705 802	96 311 160
Omakapital		
Aktsiakapital	450 000	450 000
Ülekurss	250 000	250 000
Eelmiste perioodide kasum (- kahjum)	-267 410	-189 799
Aruande aasta kasum (- kahjum)	-35 034	-77 611
OMAKAPITAL KOKKU	397 556	432 590
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	107 103 358	96 743 750

Kasumiaruanne (SKEEM 1)

	2008	2007
Muud tegevuskulud	57 354	54 644
Ärikasum (-kahjum)	-57 354	-54 644
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	40 435	24 697
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-18 115	-47 734
Muud finantstulud ja -kulud	0	70
Finantstulud ja -kulud kokku	-35 034	-22 967
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 034	-77 611
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-35 034	-77 611

Rahavoo aruanne

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum (- kahjum)	-35 034	-77 611
Kokku rahavood äritegevusest	-35 034	-77 611
Rahavood investeerimistegevusest		
Soetatud tütarettevõtted	-104 906	-45 316
Antud laenud	-10 287 438	-22 257 791
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 392 344	-22 303 107
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	10 394 642	22 350 937
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 394 642	22 350 937
Rahavood kokku	-32 736	-29 781
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	56 371	86 152
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32 736	-29 781
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 635	56 371

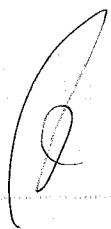



Omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	450 000	250 000	-189 799	510 201
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)			-77 611	-77 611
Saldo seisuga 31.12.2007	450 000	250 000	-267 410	432 590
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)			-35 034	-35 034
Saldo seisuga 31.12.2008	450 000	250 000	-302 444	397 556

Kokku emaettevõtte konsolideerimata aruannetes seisuga:

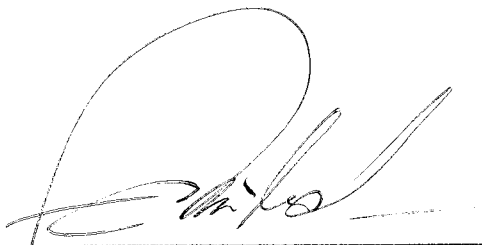
	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõtte omakapital konsolideerimata aruannetes	397 556	432 590
Tütarettevõtete väärtus konsolideerimata aruannetes	-862 116	-757 211
Tütarettevõtete väärtus kapitali osaluse meetodil	35 394 109	26 499 230
Kokku korrigeeritud omakapital	34 929 549	26 174 609



2009. a. majandusaasta aruanne

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

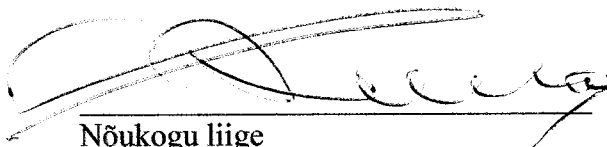
As Wellman Invesco 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt, kinnitamine



Juhataja
Evi Mihailova



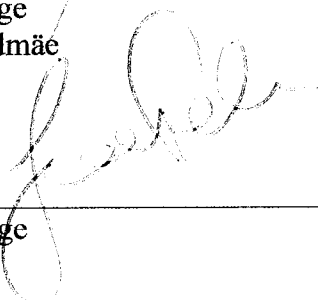
Nõukogu esimees
Peeter Mänd



Nõukogu liige
Andres Järving



Nõukogu liige
Toomas Sildmäe



Nõukogu liige
Ivo Tahk



Nõukogu liige
Sander Rebane

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Wellman Invesco aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Wellman Invesco konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 25, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamise 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.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Aruanne kajastab korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringuid ja varudes kinnisvara arendusprojekte kokku summas 311 871 tuhat krooni. Arvestades majanduslikku olukorda ning sobilike võrdlustehingute puudumist, esineb oluline ebakindlus, kas kinnisvara hindamisel kasutatud eeldused täituvad. Eelpooltoodut arvestades ei olnud meil auditi protseduuride käigus võimalik veenduda kas kinnisvarainvesteeringute ja varudes kajastatud kinnisvara arendusprojektide väärtus vajab täiendavat allahindlust seisuga 31. detsember 2008.a.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Wellman Invesco konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 30. juuni 2009

Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitor



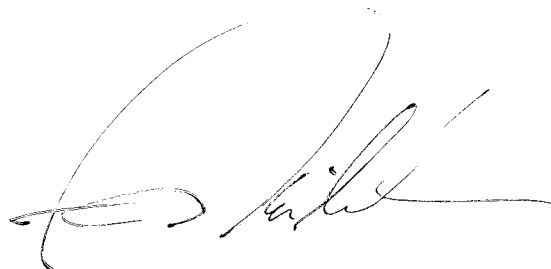
Eve Leppik
Vannutatud audiitor



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANK

Wellman Invesco AS juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule jätta jaotamata 2008. aasta kasum summas 3 401 689 eesti krooni.

Evi Mihailova
Juhataja

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Mihailova', written in a cursive style.

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

1. Finest Group AS, reg. nr. 10286368, osalus 25%, Tallinn, Eesti Vabariik;
2. Probus OÜ, reg. nr. 10655707, osalus 25%, Tallinn, Eesti Vabariik;
3. Ivard OÜ, reg. nr. 10892608, osalus 25%, Tallinn, Eesti Vabariik;
4. Investment House OÜ, reg. nr. 11072184, osalus 25%, Tallinn, Eesti Vabariik.