

09.06.2009

2904 96548

**AS Salvest Kinnisvara KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA
ARUANNE
01.01.2008 – 31.12.2008.a.**

Ärinimi AS Salvest Kinnisvara
Äriregistri kood 11318403
Postiaadress Põllu 2, Tartu 50303
Telefon +372 740 8600
Faks +372 740 8601
Elektronpost kinnisvara@salvest.ee
Põhitegevusala mitteeluruumide rendileandmine
Audiitor Audiitorbüroo ELSS AS

10.06.2009

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Sisukord

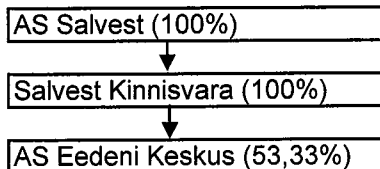
Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse deklaratsioon.....	5
Konsolideeritud bilanss.....	6
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudne).....	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	10
Lisa 1. Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 2. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	14
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 4. Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 5. Laenukohustused.....	15
Lisa 6. Võlad ja ettemaksed.....	15
Lisa 7. Pikaajalised laenukohustused.....	16
Lisa 8. Muud pikaajalised võlad.....	16
Lisa 9. Aktsiakapital.....	16
Lisa 10. Maksud.....	17
Lisa 11. Rendid.....	17
Lisa 12. Müügitulu.....	18
Lisa 13. Muude oluliste kasumiaruandekirjete all-liigendused.....	19
Lisa 14. Investeermis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud ning mitterahalised tehingud.....	19
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega.....	19
Lisa 16. Laenude tagatis ja panditud varad.....	20
Lisa 17. Bilansipäevajärgsed sündmused.....	20
Lisa 17. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	20
Konsolideerimata bilanss.....	21
Konsolideerimata kasumiaruanne.....	22
Konsolideerimata rahavoogude aruanne (kaudne).....	23
Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	24
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....	25
Kasumi jaotamise ettepanek.....	26
Audiitori järeldusotsus.....	27
2008. majandusaasta müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile.....	28
Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.....	29

AS Salvest Kinnisvara

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

AS Salvest Kinnisvara asutati 2006.aasta lõpul, äritegevust alustati 2007. aastal. 2007. aasta algul asutati tütarettevõtte AS Eedeni Keskus (53,33%). Arendustegevuse laiendamise eesmärgil Eedeni Keskuse aktsiakapitali suurendati 33,2 miljoni kroonini. 2007.aastal omandati hoonestatud ärikinnistu aadressil Tartu, Kalda tee 1c. Ettevõtte põhitegevus on kinnisvara ost, müük, haldamine ja arendus.



Arenguplaanid järgnevaaks aastaks

2009. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks kaubandus- ja vabaajakeskuse Eeden igapäevase töö korraldamine. Suurematest investeeringutest on järgnevatel aastatel plaanis laiendada keskuse parklat ning on alustatud keskuse juurdeehituse ettevalmistustöödega.

Juhatuse ja nõukogu liikmete tasud

	Juhatus	Nõukogu	Tasud
AS Salvest Kinnisvara	üheliikmeline	kolmeliikmeline	3 348 krooni
AS Eedeni Keskus	kaheliikmeline	viieliikmeline	252 000 krooni

Töötajate arv ja töötasu

ASi Eedeni Keskus 2008.aasta töötasu üldsumma moodustas 204 960 krooni, millest töövõtulepingu alusel töötajate tasud 107 819 krooni. Ettevõtte keskmine töötajate arv 2008.aastal oli 0,5.

Olulisemad tegevusnäitajad

2008.aastal teenis konsolideerimisgrupp 5 930 114 krooni kasumit 44 240 779 kroonise müügikäibe juures. Renditulu moodustas 30 647 784 krooni.

Üldhalduskulud olid 868 509 krooni ning põhivarade ja kinnisvarainvesteeringute kulum moodustas 8 506 056 krooni.

Suhtarvud

Salvest Kinnisvara AS olulisemad finantssuhtarvud olid:

Lähteandmed (tuh.kroonides)	2008	2007
Lühiajalised kohustused	1 248	1 428
Raha	620	528
Kohustused	2 020	34 078
Käibevara	1 102	4 175
Varad	34 356	39 956
Aruandeaasta kasum	719	1 477
Omakapital	32 336	1 877

Finantssuhtarv	Valem	2008	2007
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,88	2,92
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,50	0,37
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,06	0,60
Likviidsuskordaja	Koguvõlgnevus - Varud / Lühiajalised kohustused	1,62	16,86
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum / Keskmised varad	2,1%	3,7%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum / Keskmise omakapital	2,2%	129,7%



 Juhataja
 (Priit Karp)

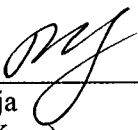
Tartu, 21. aprill 2009

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

AS Salvest Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Salvest Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Salvest Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev;
- AS Eedeni Keskus on jätkuvalt tegutsev.



Juhataja
(Priit Karp)

Tartu, 21. aprill 2009

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....21.04.09.....
Signature/alkiri.....Priit Karp.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Konsolideeritud bilanss

Eesti kroonides

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha		7 339 137	4 976 927
Nõuded ja ettemaksed	1	2 667 166	4 737 628
KÄIBEVARA KOKKU		10 006 303	9 714 555
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	2	3 772 295	3 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	3	259 312 266	267 793 639
Materiaalne põhivara	4	602 317	52 000
PÕHIVARA KOKKU		263 686 878	270 845 639
VARAD KOKKU		273 693 181	280 560 194
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	5	11 127 925	11 342 925
Võlad ja ettemaksed	6	4 868 385	5 082 224
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		15 996 310	16 425 149
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	7	204 109 300	246 857 194
Muud pikaajalised võlad	8	949 106	309 500
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		205 058 406	247 166 694
KOHUSTUSED KOKKU		221 054 716	263 591 843
OMAKAPITAL	9		
Vähemusosa		16 941 009	14 509 103
<u>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</u>			
Aktsiakapital		33 240 000	400 000
Oma aktsiad		-3 100 000	0
Kohustuslik reservkapital		48 415	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 010 833	0
Aruandeaasta kasum		3 498 208	2 059 248
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		35 697 456	2 459 248
OMAKAPITAL KOKKU		52 638 465	16 968 351
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		273 693 181	280 560 194


 Juhataja: Priit Karp

Initialed for identification purposes only
 Alkijastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21.04.09.....
 Signature/alkiri.....*[Signature]*.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Konsolideeritud kasumiaruanne

(skeem 2)

		Eesti kroonides	
		01.01.2008- 31.12.2008	05.12.2006- 31.12.2007
	Lisa		
Müügitulu	12	44 240 779	21 214 628
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13	-25 327 103	-12 218 490
Brutokasum		18 913 676	8 996 138
Üldhalduskulud	13	-868 509	-418 783
Muud äritulud		136 679	0
Muud ärikulud		-3 450	0
Äriksam		18 178 396	8 577 355
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-12 424 951	-7 359 681
Muud finantstulud ja -kulud		176 669	1 350 677
Kokku finantstulud ja -kulud		-12 248 282	-6 009 004
Kasum enne tulumaksustamist		5 930 114	2 568 351
Aruandeaasta kasum		5 930 114	2 568 351
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		3 498 208	2 059 248
vähemusomanike osa puhaskasumist		2 431 906	509 103



Juhataja: Priit Karp

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21.04.09
 Signature/allkiri.....*Elss*
 Audiitorbüroo ELSS AS

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudne)

Eesti kroonides	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta ärikasum		18 178 396	8 577 355
Korrigeerimised	14	8 506 055	6 386 187
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1	-910 522	-4 648 533
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6	63 376	4 428 194
Makstud intressid		-11 872 560	-6 390 847
Rahavood äritegevusest kokku		13 964 745	8 352 356
Rahavood investeerimisest			
Materiaalse põhivara soetus	4	-575 000	-60 000
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3	0	-265 000 000
Tütaretevõtte aktsiate müük		0	14 000 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-115 000 000
Muude finantsinvesteeringute müük		1 300 000	114 183 244
Saadud intressid		315 190	76 220
Antud laenud		-750 000	-3 000 000
Rahavood investeerimisest kokku		290 190	-254 800 536
Rahavood finantseerimisest			
Tasutud aktsiate tagasi ostmisel		-1 299 800	0
Saadud laenud	7	750 000	255 700 783
Saadud laenude tagasimaksed		-10 994 443	-4 501 435
Maa järelmaksu tagasimaksed		-348 482	-174 241
Aktsiate emiteerimine		0	0
Rahavood finantseerimisest kokku		-11 892 725	251 025 107
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 362 210	4 576 927
Raha ja raha ekvivalentid aasta lõpul, sh		7 339 137	4 976 927
Sularaha		0	9 107
Arveldusarvete jäägid		1 939 137	1 967 820
Kuni 3 kuulise tähtajaga deposiidid		5 400 000	3 000 000



Juhataja: Riit Karp

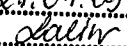
Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21.04.09.....
 Signature/allkiri.....*[Signature]*.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Eesti kroonides	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga algbilanss					
05.12.2006	400 000	0	0	0	400 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	2 059 248	2 059 248
Seisuga 31.12.2007	400 000	0	0	2 059 248	2 459 248
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	3 498 208	3 498 208
Reservkapitali suurendamine	0	0	48 415	-48 415	0
Emiteeritud aktsiad	32 840 000	0	0	0	32 840 000
Tagasiostetud omaaktsiad	0	-3 100 000	0	0	-3 100 000
Seisuga 31.12.2008	33 240 000	-3 100 000	48 415	5 509 041	35 697 456

Vaata täiendavat informatsiooni lisas 9.


 Juhataja: Priit Karp

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 28.04.09
 Signature/allkiri..... 
 Auditoribüroo ELSS AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Üldpõhimõtted

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

AS Salvest Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Majandusaasta algas 01. jaanuar 2008 ja lõppes 31. detsember 2008. Raamatupidamise aasta-aruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides kroonise täpsusega.

Raha ja pangakontod

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne koostatakse kaudsel meetodil, kusjuures investeerimis- ning finantseerimistegevuse rahavood näidatakse otsesel meetodil.

Konsolideerimine

Tütarettevõtte AS Eedeni Keskus, mille tegevust ematettevõtte AS Salvest Kinnisvara otseselt kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui ematettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui ematettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates kontrolli olemisest kuni selle loovutamiseni.

Konsolideeritud aruannetes on käsitletud ematettevõtet ja tema tütarettevõtet ühendatud majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa on näidatud eraldi.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad sarnastes tingimustes toimunud samalaadsete tehingute puhul ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Aktsiaid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Välisvaluutapõhised tehingud ja kirjed

Välisvaluutas toimunud tehingud on raamatupidamises kajastamisel ümber hinnatud tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused on aastaaruandes esitatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlustest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Juhataja: Priit Karp



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.04.09

Signature/allkiri..... [Signature]

Audiitorbüroo ELSS AS

Nõuded

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi.

Ostjatelt laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisenä.

Intressitulu nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

Varud

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

Valmistoodangu soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Toorme ja materjali hindamisel on rakendatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt arvele võetud 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| • Ehitised ja rajatised | 10-35 aastat |
| • Masinad ja seadmed | 4 -20 aastat |
| • Muud inventar | 2,5-10 aastat |

Maad ei amortiseerita.

Juhataja: Priit Karp



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....21.04.09.....
Signature/allkiri.....Karp.....
Auditöörüüroo ELSS AS

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiotel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud 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 on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Rendid

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimuste soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksed on jaotatud finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud on jaotatud rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad on amortiseeritud sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendi maksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulu kajastamine

Tulu kaupade müügist on kajastatud 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.

Tulu teenuse müügist on kajastatud teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Põhitegevus

Finantsaruannete koostamisel on AS Salvest Kinnisvara põhitegevuseks loetud enda või renditud kinnisvara üürileandmist ja käitlust.



Eraldised

Bilansivälised eraldised

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsembrini 2006 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 9.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal on reservkapitali kantud vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele. AS Salvest Kinnisvara seotud osapoolteks on:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,
- eelnevas punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted,
- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tütarettevõtte.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi 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 1. Nõuded ja ettemaksed

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu, sh		2 187 422	1 354 965
- <i>Ostjatelt laekumata arved</i>		2 187 422	1 354 965
Muud lühiajalised nõuded, sh		208 111	3 190 314
- <i>Antud laenud</i>		0	1 800 000
- <i>Intressinõuded</i>		208 111	89 095
- <i>Muud nõuded</i>		0	1 300 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	193 559	181 975
Ettemaksed teenuste eest		78 074	10 374
Nõuded ja ettemaksed kokku		2 667 166	4 737 628

Lisa 2. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised nõuded		3 772 295	3 000 000
Pikajalised finantsinvesteeringud kokku		3 772 295	3 000 000

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	Lisa	2008	2007
<u>Aasta algul</u>			
Soetusmaksumus		272 034 326	0
Akumuleeritud kulum		-4 240 687	0
Jääkmaksumus		267 793 639	0
<u>Aruandeaasta tehingud</u>			
Ostud		0	272 034 326
Amortisatsioonikulu	13	-8 481 373	-4 240 687
<u>Aasta lõpul</u>			
Soetusmaksumus		272 034 326	272 034 326
Akumuleeritud kulum		-12 722 060	-4 240 687
Jääkmaksumus		259 312 266	267 793 639
<u>Muu informatsioon</u>			
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		43 184 798	20 720 748
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud		-16 807 950	-7 956 903

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninormiks on 4 % aastas.

Juhataja: Priit Karp



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21.04.09.....
 Signature/allkiri.....*Salin*.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Lisa	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamat a ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006		0	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2006		0	0	0	0
Ostud		60 000	0	0	60 000
Amortisatsioonikulu	13	-8 000	0	0	-8 000
Soetusmaksumus 31.12.2007		60 000	0	0	60 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2007		-8 000	0	0	-8 000
Jääkmaksumus 31.12.2007		52 000	0	0	52 000
Ostud		0	20 500	554 500	575 000
Amortisatsioonikulu	13	-24 000	-683	0	-24 683
Soetusmaksumus 31.12.2008		60 000	20 500	554 500	635 000
Akumuleeritud kulum 31.12.2008		-32 000	-683	0	-32 683
Jääkmaksumus 31.12.2008		28 000	19 817	554 500	602 317

Võlakohustuste tagatisteks panditud põhivara osas on informatsioon esitatud lisas 15.

Lisa 5. Laenukohustused

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Maa erastamise järelmaks järgmisel perioodil		348 482	348 482
Laenud aktsionäridelt		0	215 000
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	7	10 779 443	10 779 443
Laenukohustused kokku		11 127 925	11 342 925

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele		2 408 415	2 377 038
Võlad töövõtjatele		46 520	47 226
Maksuvõlad	10	352 585	460 639
Muud võlad		2 044 981	2 191 321
- Intressivõlad		376 815	654 030
Saadud ettemaksed		15 884	6 000
Võlad ja ettemaksed kokku		4 868 385	5 082 224

Juhataja: Priit Karp



Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.04.09
 Signature/alkiri.....
 Auditibüroo ELSS AS

Lisa 7. Pikaajalised laenukohustused

	Lisa	31.12.2007	Tagasi- maksed 2008.a	Tagasi-maksed 2009-2049.a	Makse- tähtaeg	Sisemine intressi- määr	Alus- valuu
Pangalaen Svenska Handelsbanken AB		207 504 348	10 779 443	196 724 905	2017.a.	5,7%	EUR
Laenud aktsionäridelt		10 830 000	0	10 830 000	2017.a.	5,7%	EEK
Laen emaettevõttelt		32 650 000	0	32 650 000	2017.a.	4,0%	EEK
Maa järelmaks		7 000 771	348 482	6 652 289	2049.a.	5% aastas tasutavalt	EEK
						summalt	
Laenukohustused kokku		257 985 119	11 127 925	246 857 194			

	Lisa	31.12.2008	Tagasi- maksed 2009.a	Tagasi-maksed 2010-2049.a	Makse- tähtaeg	Sisemine intressi- määr	Alus- valuu
Pangalaen Svenska Handelsbanken AB		196 724 905	10 779 443	185 945 462	2017.a.	5,7%	EUR
Laenud aktsionäridelt		10 830 000	0	10 830 000	2017.a.	5,7%	EEK
Laen emaettevõttelt		750 000	0	750 000	2013.a.	4,0%	EEK
Maa järelmaks		6 932 320	348 482	6 583 838	2049.a.	5% aastas tasutavalt	EEK
						summalt	
Laenukohustused kokku		215 237 225	11 127 925	204 109 300			

Pikaajaline võlakohustus summas 14 113 511 krooni Tartu Maavalitsusele on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.

Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on esitatud lisas 15.

Lisa 8. Muud pikaajalised võlad

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007	Makse- tähtaeg
Intressivõlg		926 811	309 500	2010.a.
Laenuintressid		22 295	0	2013.a.
Muud pikaajalised võlad kokku		949 106	309 500	

Lisa 9. Aktsiakapital

	Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv (tk)	Aktsia nimiväärtus (lihtaktsiad)	Aktsiakapital kokku
31.12.2007	400	1000	400 000

Juhataja: Priit Karp



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21.04.09.....
 Signature/alkiri.....[signature].....
 Audiitorbüroo ELSS AS

31.12.2008 32 840 1000 33 840 000

Aruandeaastal emiteeriti täiendavalt 32 840 aktsiat nimiväärtusega 1 000 krooni ning müügihinnaga kokku 32 840 000 krooni. Kapitali suurendamine registreeriti äriregistris 25.02.2008.

25.02.2008.aastal muudeti põhikirjas Salvest Kinnisvara AS miinimumkapitali suuruseks viisteist miljonit krooni ja maksimumkapitali suuruseks kuuskümmend miljonit krooni.

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2008	31.12.2007
Jaotamata kasum	5 479 949	2 059 248
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	174 910	102 962
Võimalik maksta dividendidena	4 190 981	1 545 466
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	1 114 058	410 820

Lisa 10. Maksud

Lisa	31.12.2008		31.12.2007	
	ettemaks	võlg	ettemaks	võlg
Käibemaks	193 559	331 480	181 975	421 604
Sotsiaalmaks	0	12 850	0	22 940
Kinnipeetud tulumaks	0	7 636	0	15 079
Töötuskindlustusmaks	0	107	0	129
Kinnipeetud kogumispensionimakse	0	512	0	887
Kokku:	6	352 585	181 975	460 639

Lisa 11. Rendid

Kasutusrent

Rendikulu	Lisa	2008	2007
Hooned ja ruumid		12 000	12 900
Töömashinad ja seadmed		49 932	0
Kokku rendikulu	13	61 932	12 900

Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest

kasutusrendilepingutest:

	2008	2007
maksetähtajaga kuni 1 aasta	149 796	0
maksetähtajaga 1-5 aastat	399 454	0



Renditulu		2008	2007
Ruumid		97 440	72 000
Kinnisvarainvesteeringud	3	30 550 344	14 754 178
Kokku renditulu	12	30 647 784	14 826 178

**Järgmiste perioodide renditulu
mittekatkestatavatest kasutusrendi**

lepingutest:		2008	2007
maksetähtajaga kuni 1 aasta		31 624 208	26 780 975
maksetähtajaga 1-5 aastat		94 412 693	71 123 841

Lisa 12. Müügitulu

Geograafiliselt		2008	2007
Eesti		44 240 779	21 214 628
Kokku		44 240 779	21 214 628

Tegevusalade järgi	EMTAK kood	2008	2007
Renditulu	6 820	30 647 784	14 826 178
Rentnikele vahendatavad teenused	6 820	12 634 454	5 966 570
Reklaampindade rent		641 333	363 767
Muud müügitulud		317 208	58 113
Müügitulu kokku		44 240 779	21 214 628



Lisa 13. Muude oluliste kasumiaruandekirjete all-liigendused

Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	Lisa	2008	2007
Rendikulud		-12 000	-12 900
Remondimaterjal, tööriistad ja inventar		-1 576 959	-860 165
Kulum ja allahindlus	3,4	-8 505 373	-4 248 687
Renditeenustega seotud kulud		-15 230 991	-7 096 738
Ostetud teenused		-1 780	0
Kokku müüdnud kaupade kulud		-25 327 103	-12 218 490
Üldhalduskulud			
Tööjõukulud		-615 055	-336 175
Ostetud teenused		-195 026	-74 233
Kulum	4	-683	0
Rendikulud		-49 932	0
Muud kulud		-7 813	-8 375
Kokku		-868 509	-418 783

Lisa 14. Investeeringis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud ning mitterahalised tehingud

	Lisa	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringu ja põhivara kulum	3,4	8 506 056	4 248 687
Nõudeõiguse loovutamine investeeringu müügi eest		0	1 800 000
Finantsinvesteeringu müügi eest tasumata aasta lõpul		0	1 300 000
Tasumata investeeringu eest aasta algul		-962 500	-962 500
Tasumata põhivara eest aasta lõpul		962 500	0
Korrigeerimised kokku		8 506 056	6 386 187

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

Ülevaade seotud osapooltega toimunud ostu- ning müügitehingutest, samuti bilansipäeval eksisteerinud vastavatest nõuete ja kohustuste saldodest on esitatud alljärgnevatel tabelitel:

	Müügid 2008	Müügid 2007	Ostud 2008	Ostud 2007
Laenuintress				
Nõukogu liikmega seotud äriühing	171 885	58 521	0	0
Kokku:	171 885	58 521	0	0
Laenud				
Emaettevõtte	750 000	0	0	0
Kokku:	750 000	0	0	0



Saldod seotud osapooltega (lühiajalised)	<u>Nõuded ostjate vastu</u>		<u>Võlad tarnijatele</u>	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
emaettevõtte	0	0	1 135 750	1 135 750
Kokku	0	0	1 135 750	1 135 750

Saldod seotud osapooltega	<u>Lühiajalised nõuded</u>		<u>Pikaajalised nõuded</u>	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Nõukogu liikmega seotud äriühingu laen	0	0	3 750 000	3 000 000
Laenud kokku	0	0	3 750 000	3 000 000

Nõukogu liikmega seotud äriühingu laenuintress	208 111	58 521	22 295	0
Laenuintress kokku	208 111	58 521	22 295	0
Kokku	208 111	58 521	3 772 295	3 000 000

Saldod seotud osapooltega	<u>Lühiajalised võlad</u>		<u>Muud pikaajalised võlad</u>	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõtte laenuintress	118 777	96 482	0	0
Laenuintress kokku	118 777	96 482	0	0

Lisa 16. Laenude tagatis ja panditud varad

Tagatiseks olev kinnistu	Soetusmaksumus	Jääkmaksumus 31.12.08	Pant, hüpoteek
Kinnistu Kalda tee 1C maa	60 000 000	60 000 000	Handelsbanken AB, Eesti Vabariik
Kinnistu Kalda tee 1C hoone	212 034 326	199 312 266	Handelsbanken AB
Kokku	272 034 326	259 312 266	

Hüpoteegi suurus Eesti Vabariigi kasuks on summas 17 424 090 krooni ja Handelsbanken AB kasuks summas 225 000 000 krooni.

Lisa 17. Bilansipäevajärgsed sündmused

21. aprillil omandas emaettevõtte AS Salvest 40 Salvest Kinnisvara AS omaaktsiat.

Lisa 17. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.



Konsolideerimata bilanss

Eesti kroonides	e m a e t t e v õ t e	
VARAD	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA		
Raha	620 481	528 234
Nõuded ja ettemaksed	481 7893	646 760
KÄIBEVARA KOKKU	1 102 270	4 174 994
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	33 206 324	31 728 654
Materiaalne põhivara	47 817	52 000
PÕHIVARA KOKKU	33 254 141	31 780 654
VARAD KOKKU	34 356 411	35 955 648
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Võlad ja ettemaksed	1 247 814	1 428 232
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	1 247 814	1 428 232
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised laenukohustused	772 295	32 650 000
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	772 295	32 650 000
KOHUSTUSED KOKKU	2 020 109	34 078 232
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	33 240 000	400 000
Oma aktsiad	-3 100 000	0
Kohustuslik reservkapital	48 415	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 429 001	0
Aruandeaasta kasum	718 8861	477 416
OMAKAPITAL KOKKU	32 336 302	1 877 416
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	34 356 411	35 955 648



Juhataja: Prit Karp

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.04.09
 Signature/alkiri.....
 Auditorbüroo ELSS AS

Konsolideerimata kasumiaruanne

(skeem 2)	Eesti kroonides	
emaettevõtte	2008	2007
Müügitulu	97 440	72 000
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-37 780	-20 900
Brutokasum	59 660	51 100
Üldhalduskulud	-183 926	-59 557
Äri kasum	-124 266	-8 457
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-22 295	-291 786
Muud finantstulud ja -kulud	865 447	1 777 659
<i>s.h. Intressitulud</i>	<i>5 447</i>	<i>451 612</i>
Kokku finantstulud ja -kulud	843 152	1 485 873
Kasum enne tulumaksustamist	718 886	1 477 416
Aruandeaasta kasum	718 886	1 477 416



Juhataja: Preet Karp

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.04.09
 Signature/alkiri.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Konsolideerimata rahavoogude aruanne (kaudne)

Eesti kroonides	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Aruandeaasta ärikasum	-124 266	-8 457
Korrigeerimised	24 682	2 145 500
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-83 443	-3 290 235
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 582	1 141 750
Rahavood äritegevusest kokku	-173 445	-11 442
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	-20 500	-60 000
Tütarettevõtte soetus		-30 000 000
Tütarettevõtte aktsiate müük		14 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	260 000	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-115 000 000
Muude finantsinvesteeringute müük	1 300 000	114 183 244
Antud laenud	-750 000	-15 635 000
Saadud intressid	25 992	1 432
Rahavood investeerimisest kokku	815 492	-32 510 324
Rahavood finantseerimisest		
Tasutud aktsiate tagasi ostmisel	-1 299 800	0
Saadud laenud	750 000	32 660 000
Tasutud laenud	0	-10 000
Rahavood finantseerimisest kokku	-549 800	32 650 000
 Raha ja raha ekvivalentide muutus	 92 247	 128 234
 Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpul, sh	 620 481	 528 234
Arveldusarvete jäägid	620 481	528 234

Juhataja: Priit Karp



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21.04.09
 Signature/alkiri.....*Salvest*
 Audiitorbüroo ELSS AS

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

Eesti kroonides	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga algbilanss					
05.12.2006	400 000	0	0	0	400 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	1 477 416	1 477 416
Seisuga 31.12.2007	400 000	0	0	1 477 416	1 877 416
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	718 886	718 886
Reservkapitali suurendamine	0	0	48 415	-48 415	0
Emiteeritud aktsiad	32 840 000	0	0	0	32 840 000
Tagasiostetud omaaktsiad	0	-3 100 000	0	0	-3 100 000
Seisuga 31.12.2008	33 240 000	-3 100 000	48 415	2 147 887	32 336 302

Juhataja: Priit Karp



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....21.04.09.....

Signature/allkiri.....Karp.....

Audiitorbüroo ELSS AS

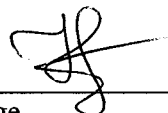
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

AS Salvest Kinnisvara 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 25.mail 2009 otsusega, allkirjastamine 25.mail 2009:



Juhataja
(Prit Karp)

Nõukogu esimees
(Veljo Ipits)

Nõukogu liige
(Kristiina Koidu)

Nõukogu liige
(Dagmar Ipits)
Juhataja: Prit Karp

Kasumi jaotamise ettepanek

Eesti kroonides

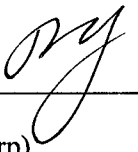
Aruandeaasta puhaskasum	3 498 208
-------------------------	-----------

Jaotamata kasum kokku	5 479 949
------------------------------	------------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks	174 910
--	---------

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	5 305 039
---	------------------



Juhataja
(Priit Karp)

Tartu, 21. aprill 2009

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Salvest Kinnisvara AS aktsionärile

Oleme auditeerinud Salvest Kinnisvara AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 24, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Salvest Kinnisvara AS konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartu 21. aprillil 2009

Audiitorbüroo ELSS AS

Evald Veldemann
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : +372 7 301 330 - Fax : +372 7 301 333 - www.elss.ee

Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605

Reg. kood 10213441

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA

2008. majandusaasta müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

Tegevusalade järgi	EMTAK kood	2008
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	6 820	43 282 238
Reklaami vahendamine meedias	7 312	641 333
Muud müügitulud		317 208
Müügitulu kokku		44 240 779

Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

1. AS Salvest reg. nr. 10124909 Põllu 2 Tartu: 32 800 aktsiat koguväärtuses 32 800 000 krooni, s.o. 99,88 % aktsiatest.