

Majandusaasta aruanne

OÜ Ademen

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

Äriregistri kood	11028237
Aadress:	Rännaku pst. 10-8, 10917 Tallinn
Telefon:	6 630 163
Faks:	6 630 161
Põhitegevusala	Enda mitteeluruumide rendileandmine (70203)

Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek
--------------------	-------------------------------

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 3. Ettemaksed	12
Lisa 4. Varud	12
Lisa 5. Materiaalne põhivara	12
Lisa 6. Võlakohustused	13
Lisa 7. Maksud	13
Lisa 8. Pangalaenud.....	13
Lisa 9. Omakapital	13
Lisa 10. Müügitulu	14
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	14
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	16

TEGEVUSARUANNE

OÜ Ademen alustas majandustegevust 2004. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvarainvesteeringud, -arendus, -vahendus ja kinnisvara rentimine.

2007. aastal jätkas ettevõtte 2005. aastal alustatud allrendiga seotud majandustegevust Tallinna kesklinnas.

2008. aastal plaanib ettevõtte jätkuvalt keskenduda äripindade rentimise, nende parendamise ja edasirentimise teenuse osutamisele.

2007. majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Sven Maanurm
Juhatuse liige

Hille Peitel
Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	4 140 510	253 875
Aktsiad ja muud väärtpaberid		6 996 708	0
Nõuded ostjate vastu	2	118 775	102 528
Muud lühiajalised nõuded		7 263	153 693
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	17 658	44 489
Varud ja müügioteel varad	4	1 500 000	1 500 000
Käibevara kokku		12 780 914	2 054 585
Põhivara			
Inventar ja tööriistad	5	20 076	0
Põhivara kokku		20 076	0
VARAD KOKKU		12 800 990	2 054 585
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	6,8	10 842 366	0
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		128 249	115 138
Võlad tarnijatele		58 924	62 843
Maksuvõlad	7	7 424	1 454
Lühiajalised kohustused kokku		11 036 963	179 435
Pikaajalised kohustused			
Pangalaenu	8	921 831	962 266
Pikaajalised kohustused kokku		921 831	962 266
KOHUSTUSED KOKKU		11 958 794	1 141 701
Omakapital			
Osakapital	9	40 000	40 000
Eelnevate perioodide jaotamata kasum (kahjum)		872 884	385 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-70 688	487 225
OMAKAPITAL KOKKU		842 196	912 884
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 800 990	2 054 585

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	10	1 952 051	1 741 192
Muud äritulud		52 581	1 850
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-942 656	-449 931
Muud tegevuskulud		-777 049	-628 347
Põhivara kulum		-8 604	0
Muud ärikulud		-105 376	-77 626
Ärikasum (-kahjum)		170 947	587 138
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-239 627	-99 914
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-2 008	0
Muud finantstulud ja -kulud			0
Finantstulud ja -kulud kokku		-70 688	-99 914
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-70 688	487 224
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-70 688	487 224

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		170 947	587 138
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		8 604	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		157 014	-64 111
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		15 162	-29 493
Makstud intressid		-71 940	-100 187
Kokku rahavood äritegevusest		279 787	393 347
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-28 680	0
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus		-6 996 708	0
Saadud intressid		56 544	274
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-6 968 844	274
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		11 994 947	1 000 000
Saadud laenude tagasimaksed		-1 417 247	-1 262 734
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		10 577 700	-262 734
Rahavood kokku		3 888 643	130 887
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		253 875	122 988
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 888 643	130 887
Valuutakursi muutuste mõju		-2 008	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 140 510	253 875

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Seisuga 01.01.2005	40 000	0	0	-39 800	200
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	425 458	425 458
Seisuga 31.12.2005	40 000	0	0	385 658	425 658
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	487 224	487 224
Seisuga 31.12.2006	40 000	0	0	872 882	912 882
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	-70 688	-70 688
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	0	802 194	842 194

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Ademen 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeas, vahemikus 20-40%. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest.

Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses, lähtudes sellest kumb on madalam.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

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

Rahavoogude aruanne

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

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 9.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	590 031	6 047
Pangakontod	3 550 479	247 828
Raha ja pangakontod kokku	4 140 510	253 875

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 118 775 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid bilansis kajastatud ei ole.

Lisa 3. Ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	9 743
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	17 658	34 746
Ettemaksed kokku	17 658	44 489

Lisa 4. Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Müügiks ostetud kaubad	1 500 000	1 500 000
Varud kokku	1 500 000	1 500 000

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Inventar ja tööriistad	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	0	0
Soetused	28 680	28 680
Soetusmaksumus 31.12.2007	28 680	28 680
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	-8 604	-8 604
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	8 604	8 604
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	20 076	20 076

Lisa 6. Võlakohustused

		<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo 31.12.2007	<i>12 kuu jooksul</i>	<i>1-5 aasta jooksul</i>	<i>üle 5 aasta</i>	Intressi- määr
Intressivõlad	224 231	224 231	0	0	
Muud võlad	10 618 135	10 618 135	0	0	3,5%-6%
Kokku	10 842 366	10 842 366	0	0	

Lisa 7. Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	6 014	9 743	0
Ettevõtte tulumaks	0	564	0	597
Sotsiaalmaks	0	846	0	857
	0	7 424	9 743	1 454

Lisa 8. Pangalaenud

		<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo 31.12.2006	<i>12 kuu jooksul</i>	<i>1-5 aasta jooksul</i>	<i>üle 5 aasta</i>
Pangalaenud	962 266	0	962 266	0
Kokku	962 266	0	962 266	0

		<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo 31.12.2007	<i>12 kuu jooksul</i>	<i>1-5 aasta jooksul</i>	<i>üle 5 aasta</i>
Pangalaenud	921 831		921 831	0
Kokku	921 831		921 831	0

Lisa 9. Omakapital

Seisuga 31.12.2007 koosneb ettevõtte osakapital osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007.a moodustab 802 196 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 168 461 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 633 735 krooni.

Lisa 10. Müügitulu

OÜ Ademen müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	1 952 051	1 741 192
Kokku	1 952 051	1 741 192

OÜ Ademen müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad	2007	2006
Mitteeluruumide rendileandmine (70203)	1 952 051	1 741 192
Kokku	1 952 051	1 741 192

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Ademen aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Ademen on aruandeaastal seotud osapooltega teostanud tehinguid alljärgnevates mahtudes:

Seotud osapool	teingu kirjeldus	maht
Baltreal Invest OÜ (seotud ettevõte)	Projekti juhtimine	615 168

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2007.aastal tasusid ei makstud.

Saldod seotud osapooltega

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole nimi	kirjeldus	saldo
Kohustused		
Baltreal Invest OÜ (seotud ettevõte)	laen	10 618 135
Baltreal Invest OÜ (seotud ettevõte)	intressi kohustus	224 231
Kokku kohustused		10 842 366

Laenud ja garantiid

Aruandeaastal tagastati seotud emaettevõtte lühiajalisi laenu summas 1 376 812 krooni. Laenud on antud intressimääraga 3,5-6% aastas.

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Ademen 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 22.veebruaril 2008, kinnitamine

Sven Maanurm
Juhatuse liige

Hille Peitel
Juhatuse liige

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Ademen juhatus teeb ettepaneku kanda kohustuslikuks reservkapitaliks 4 000 krooni.

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Ademen (registrikood: 11028237) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Hille Peitel (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.07.2008