

Harju Maakohus  
Registriesekond  
SISSE TULNUD

30-06-2006

OÜ MELLEKS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

21  
ESta Leppik

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2005  
Majandusperioodi lõpp: 31.detsember 2005

Ärinimi: OÜ Melleks  
Äriregistri kood: 10016634  
Aadress: Aia 10/Inseneri 1, Tallinn 10111  
Telefon: 6130601  
Tel/fax : 6130600  
Põhitegevusala: Kinnisvaratehingud ja rentimine  
Tegevjuht: Valeri Puškin

Dokumendid , mis esitatakse aruandest eraldi:

- Osanike nimekiri
- Audiitori järeldusotsus



Härju Maakohus  
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2006

## Sisukord

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne.....                                 | 3  |
| Raamatupidamisbilanss .....                         | 4  |
| Kasumiaruanne .....                                 | 5  |
| Omakapitali muutuste aruanne.....                   | 6  |
| Rahavoogude aruanne.....                            | 7  |
| Juhatuse deklaratsioon.....                         | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused..... | 9  |
| Lisad.....                                          | 13 |
| 1.Esitusviisi muutus                                |    |
| 2.Raha ja pangakontod                               |    |
| 3.Lühiajalised finantsinvesteeringud                |    |
| 4.Nõuded ostjate vastu                              |    |
| 5.Väljaantud laen                                   |    |
| 6.Kinnisvarainvesteeringud                          |    |
| 7.Materiaalse põhivara liikumine                    |    |
| 8.Kasutusrent                                       |    |
| 9.Laenukohustused                                   |    |
| 10.Maksuvõlad                                       |    |
| 11.Müügitulu                                        |    |
| 12.Kulud                                            |    |
| 13.Tulumaks                                         |    |
| 14.Tehingud seotud osapooltega                      |    |
| 15.Bilansivälised varad ja kohustused               |    |
| Kasumi jaotamise aruanne.....                       | 18 |
| Majandusaasta aruande allkirjadeleht .....          | 19 |
| Audiitori järeldusotsus                             |    |



Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
30-06-2006

## TEGEVUSARUANNE

OÜ Melleks põhitegevuseks on ruumide rentimine hoonestusõiguse alusel ehitatud hoones.

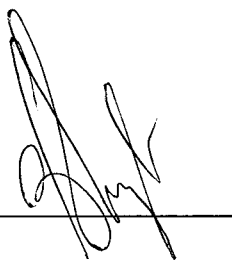
Tasu juhatuse liikmed 2005.aastal ei ole saanud.

Tegevjuhi tasu oli 75546 krooni, firma töötajate tasu üldsumma 366298 krooni.

Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 6.

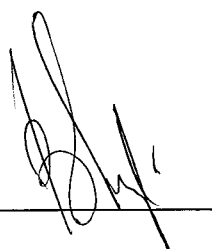
2005 aasta aprillist otsustati investeerida aktsiatesse ja mõne fondi osakutesse.

Sügisest hakkas OÜ Melleks tegelema kinnisvarainvesteeringutega.



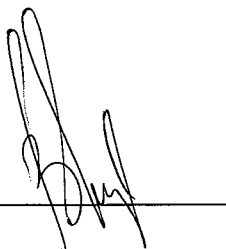
**OÜ Melleks**  
**RAAMATUPIDAMISBILANSS**
**31.12.2005**
 Harju Maakohus  
 Registriesakond  
 SIIS TULNUD  
 30.06.2006

|                                                       | <b>lisa</b> | <b>31.12.2005</b> | <b>31.12.2004</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                                          |             |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                                      |             |                   |                   |
| Raha ja pangakonto                                    | <b>2</b>    | 1535930           | 883017            |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud                    | <b>3</b>    | 417222            | 0                 |
| Nõuded ostjate vastu                                  | <b>4</b>    | 514968            | 93433             |
| Ettemaksed teenuste eest                              |             | 4686              | 4989              |
| Muud lühiajalised nõuded                              |             | 3254              | 9629              |
| Pikaajalise väljaantud laenu järgnev periood          | <b>5</b>    | 259619            | 97549             |
| <b>Varud</b>                                          |             |                   |                   |
| Tooraine, materjal, taara                             |             | 0                 | 14644             |
| Müügiks ostetud kaubad                                |             | 0                 | 64967             |
| <b>Varud kokku</b>                                    |             | <b>0</b>          | <b>79611</b>      |
| <b>Käibevara kokku</b>                                |             | <b>2735679</b>    | <b>1168228</b>    |
| <b>Põhivara</b>                                       |             |                   |                   |
| Väljaantud pikaajaline laen                           | <b>5</b>    | 0                 | 259619            |
| Kinnisvarainvesteeringud                              | <b>6</b>    | 3748435           | 0                 |
| Materiaalne põhivara                                  | <b>7</b>    | 177305            | 2730538           |
| <b>Põhivara kokku</b>                                 |             | <b>3925740</b>    | <b>2990157</b>    |
| <b>VARAD KOKKU</b>                                    |             | <b>6661419</b>    | <b>4158385</b>    |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                       |             |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                        |             |                   |                   |
| Laenukohustused                                       | <b>9</b>    | 460938            | 0                 |
| Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil | <b>9</b>    | 144000            | 144000            |
| Tulevaste perioodide ettemakstud tulud                |             | 20468             | 40468             |
| Võlad tarnijatele                                     |             | 103509            | 76398             |
| Maksuvõlad                                            | <b>10</b>   | 32314             | 88613             |
| Võlad töövõtjatele                                    |             | 50434             | 150105            |
| Muud viitvõlad                                        |             | 0                 | 463               |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                  |             | <b>811663</b>     | <b>500047</b>     |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                        |             |                   |                   |
| Pikaajaline laen                                      | <b>9</b>    | 2943000           | 3087000           |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                  |             | <b>2943000</b>    | <b>3087000</b>    |
| <b>Omakapital</b>                                     |             |                   |                   |
| Osakapital                                            |             | 40000             | 40000             |
| Kohustuslik reserv                                    |             | 4000              | 4000              |
| Eelmiste aastate jaotamata kasum                      | <b>13</b>   | 527338            | 2136              |
| Aruandeaasta kasum                                    | <b>13</b>   | 2335418           | 525202            |
| <b>Omakapital kokku</b>                               |             | <b>2906756</b>    | <b>571338</b>     |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                 |             | <b>6661419</b>    | <b>4158385</b>    |



**OÜ Melleks**  
**KASUMIARUANNE 01.01.05 kuni 31.12.05a.**Henri Mackabus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
30 -06- 2006

|                                    | <b>lisa nr.</b> | <b>2005</b>    | <b>2004</b>   |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Müügitulu                          | <b>1;11</b>     | 4855595        | 4683481       |
| Muud äritulud                      |                 | 18570          | 42344         |
| Kaubad, toore, materjal            | <b>1;12</b>     | -674613        | -1140953      |
| Muud tegevuskulud                  |                 | -1203855       | -1602096      |
| Tööjõu kulud                       |                 |                |               |
| a)palgakulu                        |                 | -376279        | -972375       |
| b)sotsiaalmaks ja töötuskindlustus |                 | -122646        | -316438       |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus  |                 | -117122        | -147117       |
| Muud ärikulud                      |                 | -199           | 0             |
| ÄRIKASUM (-KAHJUM)                 |                 | 2379451        | 546846        |
| FINANTSTULUD -KULUD                | <b>12</b>       | -44033         | -21644        |
|                                    |                 |                | 0             |
| KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST        |                 | 2335418        | 525202        |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>     |                 | <b>2335418</b> | <b>525202</b> |



Harju Maakohus  
Registrikontroll  
SISSE TULNUD

30.06.2006

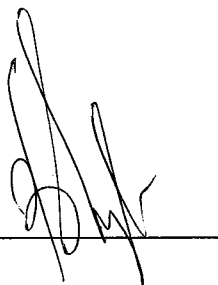
OÜ Melleks

# OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                         | Osa-<br>kapital | Kohustus-<br>lik reserv | Eelm.per.<br>jaotamata<br>kasum | Aruande-<br>aasta<br>kasum | Kokku          |
|-------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Seisuga 01.01.04</b> | <b>40000</b>    | <b>4000</b>             | <b>74158</b>                    | <b>-72022</b>              | <b>46136</b>   |
| Eelmise perioodi kasum  |                 |                         | -72022                          | 72022                      |                |
| Aruandeaasta kasum      |                 |                         |                                 | 525202                     | 525202         |
| <b>Seisuga 31.12.04</b> | <b>40000</b>    | <b>4000</b>             | <b>2136</b>                     | <b>525202</b>              | <b>571338</b>  |
| <b>Seisuga 01.01.05</b> | <b>40000</b>    | <b>4000</b>             | <b>2136</b>                     | <b>525202</b>              | <b>571338</b>  |
| Eelmise perioodi kasum  |                 |                         | 525202                          | -525202                    |                |
| Aruandeaasta kasum      |                 |                         |                                 | 2335418                    | 2335418        |
| <b>Seisuga 31.12.05</b> | <b>40000</b>    | <b>4000</b>             | <b>527338</b>                   | <b>2335418</b>             | <b>2906756</b> |

Osade eest on makstud täiel määral rahas.

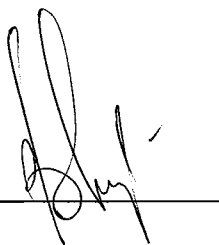
Juhatusel liige



Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSEVIIDUD  
30.06.2006

**OÜ Melleks**  
**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

|                                                   | 2005           | 2004           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>RAHAVOOG</b>                                   |                |                |
| <b>ÄRITEGEVUSEST</b>                              |                |                |
| Ärikasum                                          | 2379451        | 546846         |
| Põhivara kulum                                    | 117122         | 147117         |
| Kasum väärtpaberite ümberhindlusest               | 66179          |                |
| Kasum/kahjum põhivara müügist                     | 0              | -17639         |
| Kahjum väärtpaberite müügist                      | -19588         | 0              |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -414857        | -13973         |
| Lühiajaliste finantsinvesteeringute muutus        | -417222        |                |
| Varude muutus                                     | 79611          | -5605          |
| Äritegevusega seotud kohustuste jääkide muutus    | -149322        | -10981         |
| Makstud intressid                                 | -105749        | -38200         |
| <b>Kokku</b>                                      | <b>1535625</b> | <b>607565</b>  |
| <b>RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST</b>                 |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                          | -748729        | 0              |
| Materiaalse põhivara soetus                       | -100165        | -42118         |
| Materiaalse põhivara müük                         | 0              | 82203          |
| Antud laenud                                      | 0              | -200000        |
| Antud laenude tagasimaksed                        | 97549          | 87526          |
| Saadud intressid                                  | 14579          | 16556          |
| Saadud dividendid                                 | 546            | 0              |
| <b>Kokku</b>                                      | <b>-736220</b> | <b>-55833</b>  |
| <b>RAHAVOOG FINANTSEERIMISEST</b>                 |                |                |
| Saadud laenude tagasimaksed                       | -144000        | -144000        |
| Järelmaksu põhiosa tagasimaks                     | -2492          |                |
| <b>Kokku</b>                                      | <b>-146492</b> | <b>-144000</b> |
| <b>Rahajäägi muutus</b>                           | <b>652913</b>  | <b>407732</b>  |
| Rahajääk perioodi algul                           | 883017         | 475285         |
| <b>Rahajäägi muutus</b>                           | <b>652913</b>  | <b>407732</b>  |
| Rahajääk perioodi lõpul                           | 1535930        | 883017         |

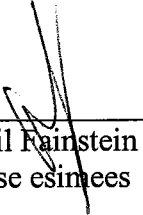


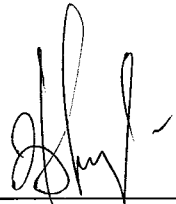
Haja Mäkeloo  
Regis. dokumend  
SISSE TULNUD  
30.06.2006

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud raamatupidamise aruande.....  
koostamise eest ja kinnitame, et:

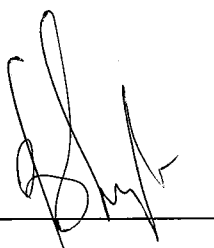
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Melleks finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. OÜ Melleks on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

  
Mihhail Feinstein  
Juhatuse esimees

  
Valeri Puskun  
Juhatuse liige

  
Aleksander Raikov  
Juhatuse liige

26. märtsil 2006.a.

Juhatuse liige 

**Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

OÜ Melleks raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

**Välisvaluuta arvestus**

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakurside alusel.

**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

**Tulu kajastamine**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

**Finantsvarad**

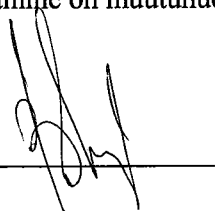
Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

**Nõuded**

Nõuded teiste osapoolte vastu kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Nõudeid hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kui nende laekumine ei ole tõenäoline. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- "muud tegevuskulud - nõuded ostjate vastu ja muud äritegevusega seotud nõuded;
- "finantstulud ja -kulud (real "muud finantstulud ja -kulud") – lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;
- "finantstulud ja -kulud (real "finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt") – pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.



Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud – ja kulud" (real – "muud finantstulud ja -kulud" kui tegemist on lühiajaliste nõuetega ning "finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt" kui tegemist on pikaajaliste nõuetega).

Ühiskondlik  
Registriamet

SIISALD

30.06.2006

## Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna ja kajastatakse kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused"

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Teatud juhtudel võib ettevõtte kasutada mingit osa kinnisvaraobjektist enda äritegevuses ning mingit osa renditulu teenimise eesmärgil. Juhul kui need kinnisvaraobjekti osad on funktsionaalselt ja juriidiliselt eraldi võõrandatavad, peetakse nende üle eraldi arvestust: enda majandustegevuses kasutatavat osa kajastatakse kui materiaalsel põhivara ning teist osa kui kinnisvarainvesteeringut. Juhul kui kinnisvaraobjekti osad ei ole eraldi võõrandatavad, kajastatakse kogu objekti materiaalse põhivarana, välja arvatud juhul, kui ettevõtte kasutab enda majandustegevuses ainult ebaolulist osa kinnisvaraobjektist

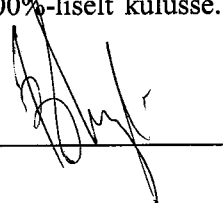
OÜ Melleks kasutas kuni 2005.a. märtsini hoonestusõiguse alusel ehitatud kinnisvaraobjektist Aia 10/Inseneri 1 umbes 42,72% oma majandustegevuseks ja 57,28% renditulu saamiseks. OÜ Melleks kirjeldas kuni 2005.a. märtsini oma bilansis ehitatud hoonet põhivarana. Kuna peale nimetatud kuupäeva kasutab ettevõtte oma hoonet ainult renditulu saamiseks siis nimetatud asjaolu tingis ka hoone ümberklassifitseerimise vajaduse ja seisuga 31.12.2005 on hoone ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast, milleks on ettevõtte juhtkonna hinnangul hoonestusõiguse seadmise aeg st.66 aastat. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus.

## Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 8 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 8 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhatuse liige



Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

30-06-2006

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

|                                        |         |
|----------------------------------------|---------|
| Maa                                    | 0%      |
| Ehitised ja rajatised                  | 1,49 %  |
| Kinnisvara                             | 2%      |
| Masinad ja seadmed                     | 20-30 % |
| Transpordivahendid                     | 20 %    |
| Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 20-50 % |

### Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" (real "intressikulu).

### Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksimääraks on 2006.a. 23/77. 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.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

### Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga

või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

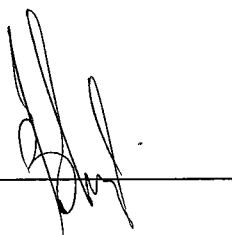
Nagu muude varade rendid, liigitatakse ka maa ja ehitiste rendid kapitalirentideks ja kasutusrentideks. Maad ja ehitisi vaadeldakse rentide klassifitseerimisel eraldi osadena. Juhul kui maa kasuliku eluiga on piiramatu, klassifitseeritakse maad puudutav osa rendist kasutusrendiks, välja arvatud juhul, kui vastavalt rendilepingule toimub maa omandiõiguse üleminek rentnikule. Kuna OÜ Melleks bilansis on tegemist maa hoonestusõigusega ja lepingu lõppedes ei ole ette nähtud omandi üleminekut käsitletaksegi nimetatud hoonestusõigust kasutusrendina.

### **Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
30.06.2006



**Lisa 1. Esitusviisi muutus**

Seoses oma tootlustegevuse lõpetamisega on OÜ Melleksi põhitegevuseks kujunenud kinnisvaratehingu ja rentimine. Seoses sellega on muudetud raamatupidamisbilansi esituslaadi ja tõstetud eelnevalt materiaalse põhivarana kajastatud hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks vt. Lisad 6 ja 7. Tegevuse muutus on põhjendanud ka muutused 2005.a. tulude ja kulude struktuuris lisad 11 ja 12.

**Lisa 2. Raha ja pangakontod**

|                 | 2005           | 2004          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Sularaha kassas | 951845         | 874610        |
| Pangakontod EEK | 584085         | 8407          |
| <b>Kokku</b>    | <b>1535930</b> | <b>883017</b> |

Sularaha hoidmiseks ettevõtte üürib pangaseifi.

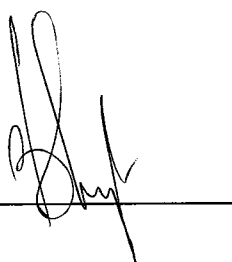
**Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud**

OÜ Melleks 2005.aasta jooksul on soetanud aktsiaid ja fondide osakuid:

| Aktsiad, Fondide osakud            | Soetatud<br>2005 | Müük<br>2005  | Müügi<br>tulem<br>31.12.2005 | Ümberhind-<br>lus<br>31.12.2005 | Turuväärtus<br>31.12.2005 |
|------------------------------------|------------------|---------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1. Hansa Ida-Euroopa<br>Aktsiafond | 250000           |               |                              | 46949                           | 296949                    |
| 2. Merko Ehitus                    | 44686            | 39245         | -5441                        |                                 | -                         |
| 3. Hansa Venemaa<br>Aktsiafond     | 99999            |               |                              | 19219                           | 119218                    |
| 4. Tallink Grupp                   | 173555           | 159408        | -14147                       |                                 | -                         |
| 5. Tallinna Vesi                   | 1044             |               |                              | 11                              | 1055                      |
| <b>Kokku:</b>                      | <b>569284</b>    | <b>198653</b> | <b>-19588</b>                | <b>66179</b>                    | <b>417222</b>             |

**Lisa 4. Nõuded ostjate vastu**

Nõuded ostjate vastu summas 573788 kr., millest tõenäoliselt laekuvaid on 514968 kr.. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäolisteks on hinnatud 2003 aastal esitatud arved 14293 kr., 2002 aastal summas 3104 kr. 2005.a. on hinnatud ebatõenäoliseks 41422 kr.; kokku on ebatõenäolisi arveid 58820 kr. Ebatõenäolisi arveid 2005.a. laekunud ei ole.



**Lisa 5. Väljaantud laen**

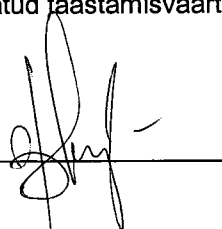
1. OÜ Melleks on 2002.aastal andnud pikaajalise laenu 300,0 tuh.krooni OÜ-le Tenemar 5.aastaks intressiga 4% aastas tähtajaga 15.detsember 2007.a.
  2. 2004 aastal on antud veel üks pikaajaline laen OÜ-le Tenemar summas 200,0 tuh.krooni 5 aastaks intressiga 5% aastas tähtajaga 2009.a.
  3. 2005.a. jooksul põhilaen ja intressid olid laekunud vastavalt tagastamise graafikule.
- Asutustevahelise kokkuleppega on otsustatud, et OÜ Tenemar maksab kogu laenuvõla tagasi 2006.aastal. Seega on OÜ Tenemar lühiajalise laenu saldo seisuga 31.12.2005 259619 kr.

**Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud**

|                           | Sõlmitud<br>võlaõigusleping<br>omanda-<br>miseks | Täielikult<br>omandatud<br>kinnisvara | Ettemaksed<br>kinnisvara-<br>investeeringute eest | Kinnisvara-<br>investeeringud kokku |
|---------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Jääkväärtus 31.12.2004. a | 0                                                | 0                                     | 0                                                 | 0                                   |
| Ettemaksud                | 1123580                                          |                                       | 72 589                                            | 1 196 169                           |
| Ümberklassifitseerimine   |                                                  | 2 552 266                             |                                                   | 2 552 266                           |
| Jääkväärtus 31.12.2005. a | 1123580                                          | 2 552 266                             | 72 589                                            | 3 748 435                           |

|                                 | Sõlmitud<br>võlaõigusleping<br>omanda-<br>miseks | Täielikult<br>omandatud<br>kinnisvara | Ettemaksed<br>kinnisvara-<br>investeeringute eest | Kinnisvara-<br>investeeringud kokku |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Soetusmaksumus<br>31.12.2005. a | 1 123 580                                        | 0                                     | 72 589                                            | 1 196 169                           |
| Ümberklassifitseerimine         |                                                  | 2 552 266                             |                                                   | 2 552 266                           |
| Jääkväärtus 31.12.2005. a       | 1123580                                          | 2 552 266                             | 72 589                                            | 3 748 435                           |

Hoonestusõiguse alusel ehitatud büroohoone on algselt võetud arvele põhivarana ehitusmaksumusega 2862085 krooni. Seoses OÜ Melleks tegevuse muutusega 2005.a. ei kasutata büroohoonet enam oma põhitegevuseks vaid ainult renditulu teenimise eesmärgil, mis tekitab ka ümberklassifitseerimise vajaduse. Maa hoonestusõiguse seadmise leping on sõlmitud OÜ Melleks kasuks 1999.aasta 1 novembril tähtajaga 36 aastaks, õigusega pikendada lepingut 5.aasta jooksul peale hoonestusõiguse kandmist kinnistusraamatusse 66 aastani. Kinnistusraamatu kanne on tehtud 25.01.2000.a. 2002. aastal oli kasutatud õigus pikendada lepingut hoonestusõiguse kandmist kinnistusraamatusse 66 aastaks. Kinnistusraamatu kanne on tehtud 15.11.2002.a. avalduse alusel 21.02.2003.a. Hoonestusõigust käsitleb juhatus kui kasutusrenti, mille kulud kantakse tekkepõhiselt kuludesse. 2005.a. tasu hoonestusõiguse eest oli 990000 kr., edasi 6-66 aastani iga aasta 1440 tuhat krooni aastas. 07.09.2005 müüdi hoonestusõiguse mõtteline osa ning sellest ajast on hoonestusõigus ülaltoodud maale kaasomandis ning lepingu järgi on teine kaasomanik kohustatud OÜ-le Melleks hüvitama poole hoonestusõiguse tasu alates 2006 aasta märtsist. Hoone on kindlustatud taastamisväärtuses 11768 tuhat krooni.



## Lisa 7. Materiaalse põhivara liikumine

|                                   | Maa ja<br>ehitised | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Ettemaksed<br>põhivara eest | Materiaalne<br>põhivara<br>kokku |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Jääkväärtus 31.12.2004. a         | 2 594 914          | 11 936                | 123 688                        | 0                           | 2 730 538                        |
| Ostud ja parendused               |                    | 116 155               |                                |                             | 116 155                          |
| Mahakandmised                     |                    | -111818               | -137020                        |                             | -248838                          |
| Amortisatsioon<br>mahakandmistelt |                    | 111818                | 137020                         |                             | 248838                           |
| Aruandeaasta<br>amortisatsioon    | -42 648            | -22 539               | -51 935                        |                             | -117 122                         |
| Ümberklassifitseerimine           | -2 552 266         |                       |                                |                             | -2 552 266                       |
| Jääkväärtus 31.12.2005. a         | 0                  | 105 552               | 71 753                         |                             | 177 305                          |

|                                                 | Maa ja<br>ehitised | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Ettemaksed<br>põhivara eest | Materiaalne<br>põhivara<br>kokku |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Soetusmaksumus<br>31.12.2005. a                 | 2 862 085          | 410 209               | 323 798                        |                             | 3 596 092                        |
| Akumuleeritud<br>amortisatsioon<br>31.12.2005.a | -309 819           | -304 657              | -252 045                       |                             | -866 521                         |
| Ümberklassifitseerimine                         | -2 552 266         |                       |                                |                             | -2 552 266                       |
| Jääkväärtus 31.12.2005. a                       | 0                  | 105 552               | 71 753                         |                             | 177 305                          |

Põhivaraks loetakse vara soetusmaksumusega alates 8000 kr. kasutusajaga üle aasta.

Kogumis on ka täielikult amortiseerunud kuid kasutuses olevat vara maksumuses 321070 kr. ulatuses.

Kasutusel on lineaarne amortisatsioonimeetod järgmiste normidega:

Büroohoone alates 2002 aastast 1,49% aastas

Masinad, seadmed 20-30% aastas

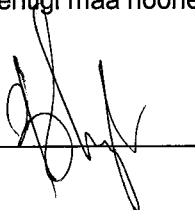
Majandusinventar 20-50% aastas

Vara maksumusega 500-8000 krooni ja kulumisajaga üle aasta on väheoluline põhivara, mis kantakse ostumomendil kuluks, kuid mille üle peetakse asutuses arvestust bilansiväliselt, sellist vara on arvel 234104 krooni ulatuses.

## Lisa 8. Kasutusrent

Kasutusrendina on juhatus käsitlenud hoonestusõigust. Kuna hoonestusõigus on seatud maale ja maa kasulik eluiga on piiramatult ning vastavalt rendilepingule ei toimu maa omandiõiguse üleminekut rentnikule, klassifitseeritigi maa hoonestusõigus kasutusrendiks Vt. Lisa 6 ja Lisa 15.

Juhatusel liige



**Lisa 9. Laenukohustused**

OÜ Melleks on saanud pikaajalist laenu summas 3,915 milj.krooni. Tagasimaksu tähtaeg on 2028.aasta.....

Võla tagasimaks hakkas toimuma igakuiselt alates 2000 aasta aprillist.

Täpset maksegraafikut kokkulepitud ei ole.

2006.aastaks on OÜ Melleks planeerinud tagastada põhilaenu 144,0 tuhat krooni.

Laenuintressi tegeliku arvestuse aluseks on poolte kokkuleppel kinnitatud metoodika, mille järgi arvestatakse igakuiselt teatud OÜ Melleks poolt väljarenditud rendipindade kasum, mis on ka antud laenu intressiks kuni 2028 aastani.

2005 aastal OÜ Melleks maksis 105,3 tuhat krooni intresse ning tagastas põhilaenu 144,0 tuh. krooni .

Lühiajaliste laenukohustuste all on kirjeldatud:

EMT järelmaksugraafiku alusel soetatud põhivara 2005.a. makset 13498 krooni tähtajaga 23.11.2006.a.

Võlaõiguslepinguga seotud kohustust kinnisvarainvesteeringu omandamise makset, mille tähtaeg on kinnisvara üleandmisel ja asjaõiguslepingu sõlmimisel summas 447400 kr. Nimetatud kinnisvara anti üle 2006.a. märtsis.

**Lisa 10. Maksuvõlad**

|                                   | 31.12.2005   | 31.12.2004   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Käibemaks                         | 3452         | 17765        |
| Käibemaksu intressid              | 198          | 0            |
| Kinnipeetud tulumaks              | 7901         | 13869        |
| Sotsiaalmaks                      | 20040        | 53976        |
| Kinnipeetud töötuskindlustusmakse | 482          | 1620         |
| Arvestatud töötuskindlustusmakse  | 241          | 818          |
| Kohustuslik kogumispensionimakse  | 0            | 565          |
| <b>Kokku</b>                      | <b>32314</b> | <b>88613</b> |

**Lisa 11. Müügitulu**

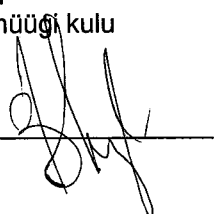
| Müügitulu tegevusalade lõikes | 2005           | 2004           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Toitlustamine                 | 223289         | 2781369        |
| Ruumide rentimine             | 2009703        | 1580016        |
| Hoonestusõiguse müük          | 2542373        | 0              |
| Muud teenused                 | 80230          | 322096         |
| <b>Kokku</b>                  | <b>4855595</b> | <b>4683481</b> |

Kinnisvarainvesteeringult on edastatud kommunaalteenuste arveid summas 515249 kr. kuna tegemist on edasimüüdavate teenustega on nimetatud summa kasumiaruandess esitatud saldeeritult. Kogu OÜ Melleks tegevus on toimunud Eesti Vabariigis.

**Lisa 12. Kulud****Kaubad, toore materjal**

|                            | 2005          | 2004           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Toidumaterjal ja kaup      | 135355        | 1140953        |
| Hoonestusõiguse müügi kulu | 539258        | 0              |
| <b>Kokku</b>               | <b>674613</b> | <b>1140953</b> |

Juhatuse liige



30-03-2006

**Finantstulud-kulud**

|                                           |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Intresstulu                               | 14579         | 16556         |
| Intresskulu                               | -105749       | -38200        |
| Finantstulu väärtpaperite ümberhindlusest | 66725         | 0             |
| Finantskulu väärtpaperite müügilt         | -19588        |               |
| <b>Kokku</b>                              | <b>-44033</b> | <b>-21644</b> |

**Lisa13. Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.05 moodustas 2862756 kr. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena (juhul kui kõik ettevõtte osanikud kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustavasse kategooriasse) on 2006.a. 855109 kr., seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta mitte rohkem kui 2007647 krooni.

**Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega**

1. Võetud pikaajaline laen 1998.aastal OÜ-lt Egoral Invest.  
2005 aastal maksti laenu tagasi 144,00 tuh.krooni ja intresse 105,3 tuh.krooni.  
Laenu jääkmaksumus seisuga 31 detsember 2005 aasta 3087,0 tuhat krooni.  
Tagastamise tähtaeg 2028.aasta. OÜ-gu Egoral Invest juhatuse esimeheks on Mihhail Fainstein, OÜ-gu Melleks osanik.
2. Väljaantud pikaajaline laen 2002.aastal OÜ-le Tenemar. Laenu kogumaksumus 300,0 tuhat krooni.  
2005 aastal maksti laenu tagasi 59,9 tuh.krooni ja intresse 6,4 tuh.krooni.  
Laenu jääkmaksumus seisuga 31 detsember 2005 aasta 127,2 tuhat krooni.  
Tagastamise tähtaeg 2007.aasta. OÜ-gutel Melleks ja Tenemar on samad osanikud.
3. Väljaantud pikaajaline laen 2004.aastal OÜ-le Tenemar. Laenu kogumaksumus 200,0 tuhat krooni.  
2005 aastal maksti laenu tagasi 37,6 tuh.krooni ja intresse 7,6 tuh.krooni.  
Laenu jääkmaksumus seisuga 31 detsember 2005 aasta 132,4 tuhat krooni.  
Tagastamise tähtaeg 2009.aasta. OÜ-tel Melleks ja Tenemar on samad osanikud.

**Lisa 15. Bilansivälised varad ja kohustused.**

Seatud hoonestusõiguse arvestused.

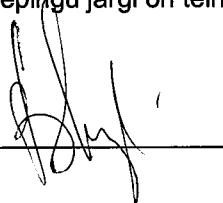
OÜ-l Melleks on omandatud hoonestusõiguselepingu alusel kasutusvaldus kogumaksumusega 91620,0 tuh.krooni:

|                 |              |
|-----------------|--------------|
|                 | (tuh.krooni) |
| 1999-2003 kokku | 3030,0       |
| 2004.a.         | 900,0        |
| 2005.a.         | 990,0        |

Alates 2006.a. kuni 31.okt. 2005.a. a' 1440,0 aasta = 86160,0 mis ongi seisuga 31 detsember 2005 tehingu jääkmaksumus.

07.09.2005 müüdi hoonestusõiguse mõtteline osa ning sellest ajast on hoonestusõigus üaltoodud maale kaasomandis ning lepingu järgi on teine kaasomanik kohustatud OÜ Melleksile hüvitama poole hoonestusõiguse tasust.

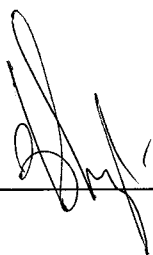
Juhatus liige



Finantsmäärade  
Peiglasialand  
51308 TULNAD  
30 -06- 2005

**2005.a. KASUMI JAOTAMISE ARUANNE**

2005 aasta tegevuse tulemuseks on kasum 2335418 krooni. Eelnevate perioodide jaotamata kasum on 527338 krooni. Juhatus otsustas kasumi jätta jaotamata.



**Majandusaasta aruande allkirjadeleht**

OÜ Melleks juhatus on koostanud 2005 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud  
“ 26 ” märts 2006 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu  
juhatuse liikmed.

Mihhail Fainštein juhatusesimees

Aleksander Raikov juhatuseliige

Valeri Puškin juhatuseliige

26. märtsil 2006.a.

.....  
.....  
.....

Juhatuseliige

.....

Rehvi-Mehhailine  
Kogumiseks  
SISSE TULEMINE  
30 -03- 2005

OSAÜHINGU MELLEKS OSANIKE NIMEKIRI  
seisuga 31.12.2005.a.

| Ees- ja perekonnanimi | Isikukood   | Elukoht | Osade kogus | Nimiväärtus |
|-----------------------|-------------|---------|-------------|-------------|
| Mihhail Fainštein     | 36005300243 | Tallinn | 1           | 14000.-     |
| Aleksander Raikov     | 35708270287 | Tallinn | 1           | 13000.-     |
| Valeri Puškin         | 36101230317 | Tallinn | 1           | 13000.-     |
| Kokku                 |             |         |             | 40000.-     |

## OÜ Melleks osanikele

### Audiitori järeldusotsus

Oleme kontrollinud OÜ Melleks 31.12.2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab majandusaasta kasumiks 2335418 krooni ja bilansimahuks seisuga 31.12.2005.a. 6661419 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Melleks majandusaasta kasumit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2005.a.

Tallinnas, 26. märtsil 2006.a.



Virge Haiba  
vannutatud audiitor  
kutsetunnistus 142  
Haiba Audit OÜ