

317142

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSITULUND

09-07-2008

Imbi Hun

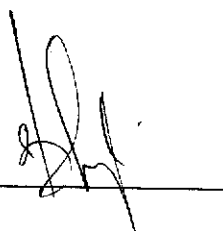
OÜ MELLEKS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

Äriniimi:	OÜ Melleks
Äriregistri kood:	10016634
Aadress:	Aia 10/Inseneri 1, Tallinn 10111
Telefon:	6130601
Tel/fax :	6130600

Juhatuse liige



Sisukord

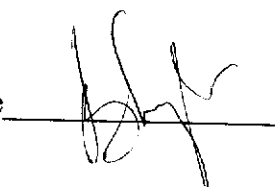
Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamisbilanss	4
Kasumiaruanne	5
Omakapitali muutuste aruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Juhatuse deklaratsioon.....	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	9
Lisad.....	12
1.Raha	
2.Lühiajalised finantsinvesteeringud	
3.Nõuded ostjate vastu	
4.Kinnisvarainvesteeringud	
5.Lõpetamata ehitis	
6.Materiaalse põhivara liikumine	
7.Kasutusrent	
8.Laenukohustused	
9.Maksuvõlad	
10.Müügitulu	
11.Kulud	
12.Tulumaks	
13.Tehingud seotud osapooltega	
14.Bilansivälised varad ja kohustused	
Kasumi jaotamise aruanne.....	16
Majandusaasta aruande allkirjadeleht	17

Dokumendid , mis esitatakse aruandest eraldi:

-Osanike nimekiri

-Sõltumatu audiitori aruanne

Juhatuse liige



TEGEVUSARUANNE

OÜ Melleks põhitegevuseks on ruumide rentimine hoonestusõiguse alusel ehitatud hoones. Samuti tegeleb OÜ Melleks kinnisvarainvesteeringutega, oli soetatud maatükk Tallinna lähedal, käib ettevalmistus detailplaneeringuks ja müügiks. Osatühingu Melleks tegevusplaanides on areneda edasi kinnisvaraalase ja finantsinvesteeringute osas.

Juhatuse liikmed tasu 2007.aastal saanud ei ole.

Tegevjuhi tasu aruandeaastal oli 96000 krooni, kõikide töötajate tasu üldsumma 279485 krooni.

Keskmine töötajate arv 2007 aastal oli 5.

Järgnevalt mõningaid finantssuhtarve ettevõtte kohta :

Müügikäibe ärirentaablus: $\text{Ärikasum} / \text{Müügitulu} * 100$

Müügikäibe ärirentaablus näitab müügikäibe iga krooni tasuvust peale kõikide ärikulude mahaarvamist ja kajastab ettevõtte tegevuse efektiivsust.

2007 aastal oli vastav näitaja 75% ja 2006.a. - 2,6%

Omakapitali rentaablus $\text{ROE} = \text{Puhaskasum} / \text{Omakapital} * 100$

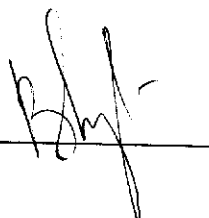
Omakapitali rentaablus näitab aktsionäride/Osanieke investeeringu tasuvust

2007 aastal oli vastav näitaja 39,8% ja 2006.a. - 2,98%

Valeri Puskin
tegevjuht



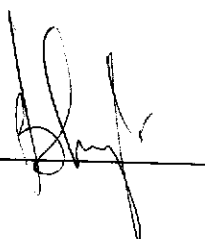
Juhatuse liige



**OÜ Melleks
RAAMATUPIDAMISBILANSS**
31.12.2007

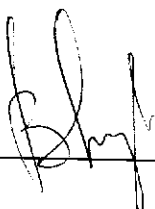
	lisa	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	104288	347680
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	0	237291
Nõuded ostjate vastu	3	148411	143221
Ettemaksed teenuste eest		5943	1550
Maksude ettemaksed		0	379419
Muud lühiajalised nõuded		14291	12791
Käibevara kokku		272933	1121952
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	5889711	5643097
Lõpetamata ehitis	5	1362353	1584122
Materiaalne põhivara	6	837083	976233
Põhivara kokku		8089147	8203452
VARAD KOKKU		8362080	9325404
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Kapitalirendi lühiajaline kohustus	8	45464	41853
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	8	310294	1238451
Tulevaste perioodide ettemakstud tulud		83200	82700
Ostjate ettemaksed		480000	1300000
Võlad tarnijatele		91128	78846
Maksuvõlad	9	38430	23408
Võlad töövõtjatele		41904	40663
Muud viitvõlad		68654	268015
Lühiajalised kohustused kokku		1159074	3073936
Pikaajalised kohustused			
Kapitalirendi lühiajaline kohustus	8	11661	57125
Pikaajaline laen	8	3053313	3704549
Pikaajalised kohustused kokku		3064974	3761674
Omakapital			
Osakapital		40000	40000
Kohustuslik reserv		4000	4000
Eelmiste aastate jaotamata kasum	12	2445794	2519956
Aruandeaasta kasum	12	1648238	-74162
Omakapital kokku		4138032	2489794
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		8362080	9325404

Juhatuse liige



OÜ Melleks
KASUMIARUANNE 01.01.07 kuni 31.12.07a.

	lisa nr.	2007	2006
Müügitulu	10	2412794	1957857
Muud äritulud		1106321	18423
Muud tegevuskulud		-1126230	-1430610
Tööjõu kulud			
a)palgakulu		-279637	-294856
b)sotsiaalmaks ja töötuskindlustus		-93200	-98199
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-204406	-202257
Muud ärikulud		-2440	-1993
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		1813202	-51635
FINANTSTULUD -KULUD	11	-164964	-22527
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		1648238	-74162
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		1648238	-74162



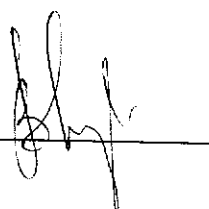
OÜ Melleks

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osa- kapital	Kohustus- lik reserv	Eelm.per. jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.06	40000	4000	527338	1992618	2563956
Eelmise perioodi kasum			1992618	-1992618	
Aruandeaasta kasum				-74162	-74162
Seisuga 31.12.06	40000	4000	2519956	-74162	2489794
Seisuga 01.01.07	40000	4000	2519956	-74162	2489794
Eelmise perioodi kasum			-74162	74162	
Aruandeaasta kahjum				1648238	1648238
Seisuga 31.12.07	40000	4000	2445794	1648238	4138032

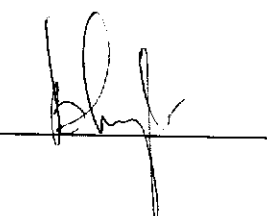
Osade eest on makstud täiel määral rahas.

Juhatuse liige



OÜ Melleks
RAHAVOOGUDE ARUANNE

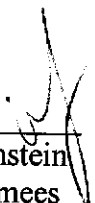
	2007	2006
RAHAVOOG		
ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	1813202	-51635
Põhivara kulum	204406	202257
Kasum väärtpaberite ümberhindlusest	0	53139
Kasum väärtpaberite müügist	0	42391
Kasum lõpetamata ehitise müügist	-1080672	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	368336	-14073
Lühiajaliste finantsinvesteeringute muutus	0	179931
Äritegevusega seotud kohustuste jääkide muutus	-990315	1244107
Makstud intressid	-181386	-122456
Kokku	133571	1533661
RAHAVOOG INVESTEERINGUTEST		
Kinnisvarainvesteeringud	-311870	-2028728
Lõpetamata ehitis	-1185380	-15844122
Lõpetamata ehitise müük	2487820	0
Materiaalse põhivara soetus	0	-668618
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük	254595	0
Antud laenude tagasimaksed	0	259619
Saadud intressid	450	4359
Saadud dividendid	0	40
Finantskulud valuutakursi muutusest	-1332	0
Kokku	1244283	-4017450
RAHAVOOG FINANTSEERIMISEST		
Saadud laenud	140000	2000000
Saadud laenude tagasimaksed	-1719393	-144000
Kap.rendi põhiosa tagasimaks	-41853	-560461
Kokku	-1621246	1295539
Rahajäägi muutus	-243392	-1188250
Rahajääk perioodi algul	347680	1535930
Rahajäägi muutus	-243392	-1188250
Rahajääk perioodi lõpul	104288	347680

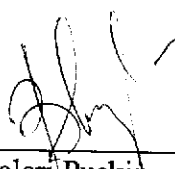


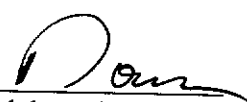
JUHATUSE DEKLARATSIOON

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

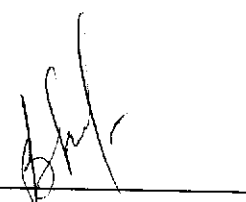
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Melleks finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. OÜ Melleks on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


Mihhail Fainstein
Juhatuse esimees


Valeri Puskin
Juhatuse liige


Aleksander Raikov
Juhatuse liige

02. juuli 2008.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 valuutakursside 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.

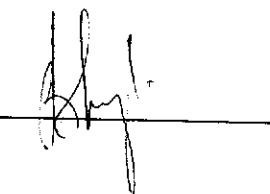
Nõuded

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 riidadel:

- "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).



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. 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. Nimetatud hoone 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.

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

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

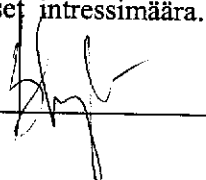
Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa	0%
Kinnisvara	1,49-2%
Masinaid 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

Juhatuse liige



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. Maksumääraks on 2008.a. 21/79. 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.

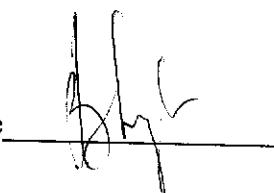
Rendiarvestus

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 ilmneseid 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.



Lisa 1. Raha

	2007	2006
Sularaha kassas	13292	7928
Pangakontod EEK	90996	339752
Kokku	104288	347680

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

OÜ Melleks 2007.aasta jooksul on müünud aktsiad ja fondide osakuid:

Aktsiad, Fondide osakud Aktsiafond	Turuväärtus 01.01.2007	Müük	Müügi tulem	Turuväärtus 31.12.2007
1. Hansa Ida-Euroopa Aktsiafond	234074	234074	17038	0
2. Hansa Venemaa Aktsiafond	2043	2043	39	0
3. Tallinna Vesi	1174	1174	227	0
Kokku:	237291	237291	17304	0

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on summas 199706 kr, millest tõenäoliselt laekuvaid on 148411 kr. ja ebatõenäoliselt on hinnatud arveid summas 51295, sellest 2007.a. 6716 krooni. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäolisi arveid 2007.a.ei ole laekunud.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Täielikult omandatud kinnisvara	Kinnisvara- investeeringud kokku
Jääkväärtus 31.12.2006. a	2022131	3620966	5643097
Ostud	311870	0	311870
Aruandeaasta amortisatsioon		-65256	-65256
Jääkväärtus 31.12.2007. a	2334001	3555710	5889711

	Maa	Täielikult omandatud kinnisvara	Kinnisvara- investeeringud kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007. a	2334001	3992262	6326263
Akumuleeritud amortisatsioon		-436552	-436552
Jääkväärtus 31.12.2007. a	2334001	3555710	5889711

Juhatuse liige

OÜ Melleks on hoonestusõiguse alusel ehitanud büroohoone Aia tn.

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 ülaloodud maale kaasomandis ning lepingu järgi on teine kaasomanik kohustatud OÜ-le Melleks hüvitama poole hoonestusõiguse tasu alates 2006 aasta märtsist, mis moodustas 2007.aastal 720,0 tuh.krooni.

Hoone on kindlustatud taastamisväärtuses 11768 tuhat krooni.

Lisa 5. Lõpetamata ehitis

OÜ Melleks on sõlminud 2006.aasta detsembris võlaõigusliku müügilepingu äripindade soetamiseks ehitatavas elamus. Hoone valmimise tähtaeg on 30 jaanuar 2008.a. Osa sellest äripinnast oli müüdud 2007.aastal.

Jääkväärtus 31.12.2006.a. 1584122

Juurdemaksed 2007.a. 1185380

Lõpetamata ehitise müük -1407149

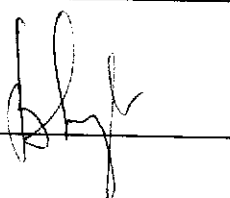
Jääkväärtus 31.12.2007.a. 1362353

Bilansiväline kohustus vastavalt võlaõigusliku müügilepingule on 30.01.2008.a. 684780 krooni. (Hind sisaldab käibemaksu 18%).

Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine

	Kinnisvara	Masinad ja seadmed	Muu Materiaalne materიაalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2006. a	639731	271095	65407	976233
Aruandeaasta amortisatsioon	-12924	-99444	-26782	-139150
Jääkväärtus 31.12.2007. a	626807	171651	38625	837083
	Kinnisvara	Masinad ja seadmed	Muu Materiaalne materიაalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007. a	646193	658497	369025	1673715
Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006.a	-19386	-486846	-330400	-836632
Jääkväärtus 31.12.2007. a	626807	171651	38625	837083

Juhatus liige



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

Kasutusel on lineaarne amortisatsioonimeetod järgmiste normidega:

Kinnisvara	2% 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 364885 krooni ulatuses.

Lisa 7. Kasutusrent

Kasutusrendina on juhatus käsitlenud hoonestusõigust. Kuna hoonestusõigus on seatud maale ja maa kasulik eluiga on piiramatu ning vastavalt rendilepingule ei toimu maa omandiõiguse üleminekut rentnikule, klassifitseeritigi maa hoonestusõigus kasutusrendiks Vt. Lisa 4 ja Lisa 14.

Lisa 8. Laenukohustused

	Laen kokku	Lüh.osa	Pikaajal.osa	Intress	Tähtaeg
Ettevõttelaen	117815	69274	48541	6%	2009
Ettevõttelaen	2799000	144000	2655000	*	2028
Sampo pangalaen**	446792	97020	349772	EURIBOR+4%	2011
Kapitalirendi kohustus	57125	45464	11661	4,85%	2009

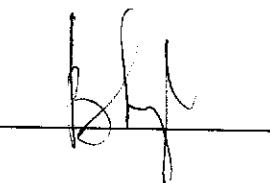
*Intressimaksmise aluseks on poolte kokkuleppel kinnitatud metoodika, mille alusel on intressiks teatud osa väljarenditud pindade kasum. 2007.a. oli intressiks kokku 77,4 tuh.krooni.

**Laenu tagatiseks hüpoteek kinnistule summas 1,3 milj.krooni.

Lisa 9. Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2006	
Käibemaks	16228	Ettemaksud	Võlg
Kinnipeetud tulumaks	5237	379419	
Sotsiaalmaks	15909		5513
Kinnipeetud töötuskindlustusmakse	271		16815
Arvestatud töötuskindlustusmakse	136		293
Kohustuslik kogumispensionimakse	85		145
Ettevõtte tulumaks	564		45
Kokku	38430	379419	597
			23408

Juhatus liige



Lisa 10. Müügitulu**Müügitulu tegevusalade lõikes**

6820 Enda kinnisvara rentimine

s.h. maksuvaba

Kokku**2007**

2412794

77500

2412794**2006**

1957857

55161

1957857

Kinnisvarainvesteeringult on edastatud kommunaalteenuste arveid summas 731153 kr., kuna tegemist on edasimüüdavate teenustega, on nimetatud summa kasumiaruandes esitatud saldeeritult. Saldeeritud on ka hoonestusõiguse igakuise edasimüügi tulud summas 720,0 tuh.krooni. Kogu OÜ Melleks tegevus on toimunud Eesti Vabariigis.

Lisa 11. Kulud

	2007	2006
Finantstulud-kulud		
Intresstulu	450	4359
Dividenditulu	0	40
Intressikulu	-181386	-122456
Finantstulu väärtpaperite ümberhindlusest ja müügist	17304	95530
Finantskulu valuutakursi muutusest	-1332	0
Kokku	-164964	-22527

Lisa 12. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.07 moodustas 4094032 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 859747 kr., seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta mitte rohkem kui 3234285 krooni.

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

1. Võetud pikaajaline laen 1998.aastal OÜ-lt Egoral Invest.

2007 aastal maksti laenu tagasi 144,00 tuh.krooni ja intresse 77,4 tuh.krooni.

Laenu jääkmaksumus seisuga 31 detsember 2007 aasta 2799,0 tuhat krooni.

Tagastamise tähtaeg 2028.aasta. OÜ-gu Egoral Invest juhatuse esimeheks on OÜ-gu Melleks osanik.

2.Võetud pikaajaline laen OÜ-lt Tenemar. Mõlemil osahingutel on ühed ja samad osanikud.

Lisa 14. Bilansivälised varad ja kohustused.

Seatud hoonestusõiguse arvestused.

OÜ-l Melleks on omandatud hoonestusõiguselepingu alusel kasutusvaldus kogumaksumusega 91080,0 tuh.krooni:

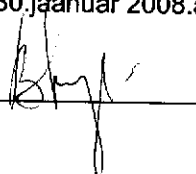
	(tuh.krooni)
1999-2005 kokku	4920,0
2006.a.	1440,0
2007.a.	1440,0

Alates 2007.a. kuni 31.okt. 2065.a. a' 1440,0 tuh.krooni aastas = 84720,0 tuh.krooni. Seisuga 31.detsember 2007 tehingu jääkmaksumus on 83280,0 tuhat krooni.

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

Samuti bilansiväliseks kohustuseks loetakse võlaõigusliku müügilepingu alusel ostetud lõpetamata ehitise valmimise tähtajaga 30.jaanuar 2008.a., kohustuste suurus on 30.01.2008.a. 684780 krooni. Vt. Lisa 5.

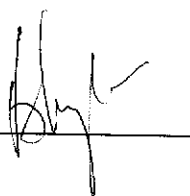
Juhatuse liige



2007.a. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

2007 aasta tegevuse tulemuseks on kasum 1648238 krooni. Eelnevate perioodide jaotamata kasum on 2445794 krooni. Juhatus otsustas kasumi jätta jaotamata.

Juhatuse liige _____



Majandusaasta aruande allkirjadeleht

OÜ Melleks juhatus on koostanud 2007 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud
 "02 " juuli 2008 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu
 juhatuse liikmed.

Mihhail Fainštein juhatusesimees

Aleksander Raikov juhatuseliige

Valeri Puškin juhatuseliige

02. juuli 2008.a.

Juhatuseliige

OSAÜHINGU MELLEKS OSANIKE NIMEKIRI
seisuga 31.12.2007.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.-

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Melleks osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Melleks raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Melleks finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas 02.juuli 2008.a

Virge Haiba
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.142
Haiba Audit OÜ

