

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi : DeltaMax Group OÜ

registrikood: 11691875

tänav, maja ja korteri number: Marati 4-33

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11712

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5019072

e-posti aadress: aivar.nou@riverside.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	12

Tegevusaruanne

Delta Max Group OÜ asutati 20.07.2009.a. põhikirja kinnitamisega ja 21.07.2009.a. äriregistrisse kandmisega. Asutajaks oli osäühing Kermion Invest, kes oli ka äriühingu ainuomanik.

25. novembril 2009.a. notariaalselt sõlmitud lepinguga ostis Riverside OÜ Delta Max Group OÜ-u. Sama lepinguga registreeriti Delta Max Group OÜ Tallinnas Marati tn. 4-33 aadressile, kus tegutseb käesoleva ajani.

Delta Max Group OÜ ostmise eesmärk oli omandada Admiraliteedi basseini kinnistu, kus äriühingu omanik Riverside OÜ alustas 2010.a. kinnisvara arendusega. Kinnistu omandamiseks sõlmis Delta Max Group OÜ laenulepingu Swedbank'iga summas 19 068 101,97 USD (üheksateist miljonit kuuskümmend kaheksa tuhat ükssada üks, üheksakümmend seitse) . Arendusprojekti toimimiseks on kaasatud ka teisi juriidilisest ja füüsilisest isikust investoreid.

16.12.2009.a. omandas Delta Max Group OÜ kohtutäitur Kristiina Feinman'i poolt korraldatud enampakkumisel 225 279 041 EEK-i eest Admiraliteedi kinnistu varem Ühendatud Kapital AS-ile kuulunud 75% osa.

Delta Max Group OÜ juhatusse kuulub Aivar Nõu, kellele 2010.a. juhatuse liikme tasu ei makstud.

2011.a.jätkab Delta Max Group OÜ Admiraliteedi arendamis- ja projekteerimistöödega eesmärgiga jõuda samal aastal ehitustegevuseni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	442 640	113 074	2
Nõuded ja ettemaksed	64 597	1 633 928	3
Kokku käibevara	507 237	1 747 002	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	225 784 551	225 784 551	5
Materiaalne põhivara	1 053 118	0	6
Kokku põhivara	226 837 669	225 784 551	
Kokku varad	227 344 906	227 531 553	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	53 158 359	17 692 553	7
Võlad ja ettemaksed	341 901	426 918	8
Kokku lühiajalised kohustused	53 500 260	18 119 471	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	177 909 513	187 261 806	7
Kokku pikaajalised kohustused	177 909 513	187 261 806	
Kokku kohustused	231 409 773	205 381 277	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Muud reservid	24 990 190	24 990 190	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 879 914	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 215 143	-2 879 914	
Kokku omakapital	-4 064 867	22 150 276	
Kokku kohustused ja omakapital	227 344 906	227 531 553	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	21.07.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-92 894	-18 370	1
Tööjõukulud	-2 688	0	11
Ärikasum (-kahjum)	-95 582	-18 370	
Finantstulud ja -kulud	-26 119 561	-2 861 544	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 215 143	-2 879 914	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 215 143	-2 879 914	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	21.07.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-95 582	-18 370	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	61 357	-3 240	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 240	2 982	8
Kokku rahavood äritegevusest	-30 985	-18 628	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 053 118	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-225 784 551	5
Antud laenud	0	-1 638 795	3
Antud laenude tagasimaksed	1 629 795	0	3
Laekunud intressid	3 229	2 867	12
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	24 990 190	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	579 906	-202 430 289	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	29 841 615	202 751 137	7
Saadud laenude tagasimaksed	-19 483 636	0	7
Makstud intressid	-10 794 794	0	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-436 815	202 751 137	
Kokku rahavood	112 106	302 220	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	113 074	40 000	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	112 106	302 220	
Valuutakursside muutuste mõju	217 460	-229 146	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	442 640	113 074	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
21.07.2009	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-2 879 914	-2 879 914
Muutused reservides	0	24 990 190	0	24 990 190
31.12.2009	40 000	24 990 190	-2 879 914	22 150 276
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-26 215 143	-26 215 143
31.12.2010	40 000	24 990 190	-29 095 057	-4 064 867

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Delmax Group OÜ 2010. 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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	442 640	113 074
Kokku raha	442 640	113 074

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64 597	0	4
Muud nõuded	0	1 630 688	
Laenunõuded	0	1 629 795	
Intressinõuded	0	893	
Ettemaksed	0	3 240	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	64 597	1 633 928	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	64 597	0	0	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64 597	0	0	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Kokku	
	Maa	
21.07.2009		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	225 784 551	225 784 551
31.12.2009		
Soetusmaksumus	225 784 551	225 784 551
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	225 784 551	225 784 551
31.12.2010		
Jääkmaksumus	225 784 551	225 784 551

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	1 053 118	1 053 118	1 053 118
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 053 118	1 053 118	1 053 118
Jääkmaksumus	1 053 118	1 053 118	1 053 118

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Juriidiline isik	29 235 725	29 235 725	0	
Lühiajalised laenud kokku	29 235 725	29 235 725	0	
Pikaajalised laenud				
Swedbank	201 832 147	23 922 634	177 909 513	
Pikaajalised laenud kokku	201 832 147	23 922 634	177 909 513	
Laenukohustused kokku	231 067 872	53 158 359	177 909 513	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pangalaen	204 954 359	17 692 553	187 261 806	
Pikaajalised võlakirjad kokku	204 954 359	17 692 553	187 261 806	
Laenukohustused kokku	204 954 359	17 692 553	187 261 806	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2010	226 837 669	226 837 669
31.12.2009	225 784 551	225 784 551

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	289 200	2 982
Muud võlad	52 701	423 936
Intressivõlad	52 701	0
Kokku võlad ja ettemaksed	341 901	426 918

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte on moodustanud reservi RTJ 3 p.6 ja sõlmitud investeerimislepingute alusel, mis on kajastatud omakapitali kirjel "Muud reservid" 24 990 190 kroonises summas.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	21.07.2009 - 31.12.2009
Mitmesugused bürookulud	-59 159	-18 370
Lähetuskulud	-33 735	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-92 894	-18 370

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	21.07.2009 - 31.12.2009
Palgakulu	2 000	0
Sotsiaalmaksud	688	0
Kokku tööjõukulud	2 688	0

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	21.07.2009 - 31.12.2009
Intressitulud	3 229	3 760
Intressikulud	-10 423 558	-423 936
Intressikulu laenudelt	-10 423 558	-423 936
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-15 699 232	-2 441 368
Kokku finantstulud ja -kulud	-26 119 561	-2 861 544

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

DeltaMax Group OÜ (registrikood: 11691875) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR NÕU	Juhatuse liige	24.05.2011
Resolutsioon:	Aruanne vastab täielikult heale raamatupidamise tavale ja on koostatud kasutades spetsialiste vastaval alal, ning on minu arvates õige	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DeltaMax Group osahingu omanikele

Oleme auditeerinud DeltaMax Group osahingu (edaspidi „ettevõte“) 31. detsembril 2010 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2010 ning eelnimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruandest, rahavoogude aruandest ja omakapitali muutuste aruandest, aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtte lisast ja teistest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Ettevõtte juhatuse vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest lähtudes Eesti hea raamatupidamistava nõuetest ja juhtkonna poolt vajalikuks peetava sisekontrolli eest, et tagada pettusest või veast tuleneda võivate väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamise.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Auditi sooritasime kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nimetatud standard nõuab, et audiitor on oma tegevuses vastavuses eetikanõuetega ning planeerib ja sooritab auditi viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel arvestab audiitor sisekontrollisüsteemi tõhusust samas avaldamata arvamus selle tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete sobivuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et Eesti hea raamatupidamistavaga kooskõlas koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kõigis olulistel osades õigesti ja õiglaselt seisuga 31. detsember 2010 DeltaMax Group osahingu finantsseisundit ning sellel kuupäeval lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamusel juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte põhikirja kohaselt puudub alus muudest eraldistest reservi moodustamiseks, milline on kajastatud omakapitali kirjel „Muud reservid“.

Urve Kipper
Kutsetunnistus nr 252
KMRA Audiitorbüroo OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 62
Tammsaare tee 47, Tallinn 11316
6. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

DeltaMax Group OÜ (registrikood: 11691875) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URVE KIPPER	Vandeaudiitor	06.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 879 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 215 143
Kokku	-29 095 057
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-29 095 057
Kokku	-29 095 057

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 879 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 215 143
Kokku	-29 095 057
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-29 095 057
Kokku	-29 095 057

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5019072
E-posti aadress	aivar.nou@riverside.ee