

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Osaühing Adelmex

**registrikood:** 10198374

**tänavanimi, maja number:** Toompuiestee 30

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10149

**telefon:** +372 6400055

**faks:** +372 6400077

**e-posti aadress:** info@balticreal.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 7  |
| Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad | 7  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 8  |
| Lisa 6 Osakapital                       | 8  |
| Lisa 7 Seotud osapooled                 | 8  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |

## Tegevusaruanne

Adelmes OÜ (edaspidi Osaühing) on asutatud 31. augustil 1995. a. Osaühing on loodud erinevatesse Eesti Vabariigi ettevõtetesse investeerimise, konsulteerimise ja hilisema dividenditulu saamise eesmärgil. Osaühing jätkas eelnevatel aastatel püstitatud eesmärkide täitmist.

Aruandeperioodil hoidis osaühing positsiooni sidusettevõttes Baltic Real Investments OÜ osalusega 21,76% ning on läbi kapitaliosaluse antud investeeringuga rahul.

Osaühingu põhiline ülesanne on olnud investeerida eeldatavalt hea tootlikkusega projektidesse. 2018. aasta jooksul uusi investeerimisprojekte ei käivitatud.

Osaühingus on üks juhatuse liige, kes aruandeaasta jooksul tasu ei saanud. Ettevõttes ei olnud aruandeaastal põhikohaga töötajaid.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 0              | 5              | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0              | 21 760         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>0</b>       | <b>21 765</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 404 128        | 474 697        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>404 128</b> | <b>474 697</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>404 128</b> | <b>496 462</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 47 229         | 68 961         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>47 229</b>  | <b>68 961</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>47 229</b>  | <b>68 961</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 19 173         | 19 173         | 6       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 917          | 1 917          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 406 411        | 429 359        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -70 602        | -22 948        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>356 899</b> | <b>427 501</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>404 128</b> | <b>496 462</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -33            | 0              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-33</b>     | <b>0</b>       |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | -70 569        | -22 948        | 4       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-70 602</b> | <b>-22 948</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-70 602</b> | <b>-22 948</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Adelmes raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### 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 -kohustised

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

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

### Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid ja ettemakseid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Finantskohustised

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

**Tulud**

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

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------|------------|------------|
| Raha pangas       | 0          | 5          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>0</b>   | <b>5</b>   |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Muud nõuded                       | 0             | 0              |
| Dividendinõuded                   | 0             | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Muud nõuded                       | 21 760        | 21 760         |
| Dividendinõuded                   | 21 760        | 21 760         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>21 760</b> | <b>21 760</b>  |

**Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad**

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018 |                            |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus     | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                            |            |                   | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 10098081                                                     | Baltic Real Investments OÜ | Eesti      | kinnisvara haldus | 22               | 22         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon          |            |                                              |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                            | 31.12.2017 | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2018 |
| Baltic Real Investments OÜ                                        | 474 697    | -70 569                                      | 404 128    |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad<br>ja osad, eelmise perioodi lõpus | 474 697    | -70 569                                      | 404 128    |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                           | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa<br>nr |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|------------|
|                                           |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |            |
| Muud laenukohustised                      |            |                                   |                        |             |              |             |             |            |
| Laenud emaettevõttelt                     | 47 229     | 47 229                            | 0                      | 0           | 0            | EUR         | 31.12.2019  | 8          |
| <b>Muud<br/>laenukohustised<br/>kokku</b> | 47 229     | 47 229                            | 0                      | 0           |              |             |             |            |
| <b>Laenukohustised<br/>kokku</b>          | 47 229     | 47 229                            | 0                      | 0           |              |             |             |            |

  

|                                           | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa<br>nr |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|------------|
|                                           |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |            |
| Muud laenukohustised                      |            |                                   |                        |             |              |             |             |            |
| Laenud emaettevõttelt                     | 68 961     | 68 961                            | 0                      | 0           | 0%           | EUR         | 31.12.2018  | 8          |
| <b>Muud<br/>laenukohustised<br/>kokku</b> | 68 961     | 68 961                            | 0                      | 0           |              |             |             |            |
| <b>Laenukohustised<br/>kokku</b>          | 68 961     | 68 961                            | 0                      | 0           |              |             |             |            |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 19 173     | 19 173     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Porta Holdings Ltd |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Malta              |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                 | <b>31.12.2018</b> |                   | <b>31.12.2017</b> |                   |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                 | <b>Nõuded</b>     | <b>Kohustised</b> | <b>Nõuded</b>     | <b>Kohustised</b> |
| Emaettevõtja    | 0                 | 47 229            | 0                 | 68 961            |
| Sidusettevõtjad | 0                 | 0                 | 21 760            | 0                 |

| <b>2018</b>        | <b>Antud laenude tagasimaksed</b> | <b>Intressimäär</b> | <b>Alusvaluuta</b> | <b>Lõpptähtaeg</b> |
|--------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Emaettevõtja       |                                   |                     |                    |                    |
| Porta Holdings Ltd | 21 732                            | 0%                  | EUR                | 31.12.2019         |

OÜ Adelves ei ole 2017.a ja 2016.a seotud osapooltega tehinguid teinud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.09.2019

**Osaühing Adelmes (registrikood: 10198374) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KALJO KAHRO        | Juhatuse liige     | 03.09.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 406 411        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -70 602        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>335 809</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 335 809        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>335 809</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 406 411        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -70 602        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>335 809</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 335 809        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>335 809</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| <b>Porta Holdings<br/>Limited</b> |                                           | <b>Malta</b>      | <b>19173 EUR<br/>(Lihtomand)</b> |

## Sidevahendid

| Liik                   | Sisu                      |
|------------------------|---------------------------|
| <b>Telefon</b>         | <b>+372 6400055</b>       |
| <b>Faks</b>            | <b>+372 6400077</b>       |
| <b>E-posti aadress</b> | <b>info@balticreal.ee</b> |