

KONTROLLITUD

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

22-07-2004

18

Angela Jürgenson

OÜ Adelan KVV

Majandusaasta algus 01.jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp 31.detsember 2003

Äriniimi	OÜ Adelan KVV
Äriregistri kood	10568109
Aadress	Suur-Sõjamäe 31, Tallinn, 11415
Telefon	056-902-693
Põhitegevusala	Tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldamine
Audiitor	Irina Somova Tunnistus nr.263

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi :



(allkiri)
Aleksandr Kolodi



(allkiri)
Vitali Drozdov

22-07-2004

SISUJUHT

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
RAAMATUPIDAMISE BILANSS	5-6
KASUMIARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAHAVOOGUDE ARUANNE	9
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	
Lisa 1 Raamatupidamises aastaaruande koostamise alused	11
Lisa 2 Pikaajalised finansirvesteeringud	11
Lisa 3 Maksud	11
Lisa 4 Põhivara	12
Lisa 5 Kapitalirent	12-13
Lisa 6 Pikaajalised kohustused	13
Lisa 7 Realiseerimise netokäive	14
Lisa 8 Omakapitali osaühingus	14
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK	15

Juhatuses liige:



22-07-2004

Tegevusaruanne

2003.a. realiseerimise netokäive moodustas 3 603,9 tuh.krooni suuruse summa, mis on võrreldes eelmise majandusaasta tulemusega kasvanud 2 295,2 tuh.krooni.

OÜ Adelan KVH põhitegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldamine.

Geograafilises lõikes neto realiseerimiskäive oli Eesti.

Osauhingu põhivara maksumus seisuga 31.12.2003.a. on 12 403,9 tuh.krooni, s.h. oli arvestatud amortisatsioon 424,0 tuh.krooni

Töötasu 2003.a. ei arvestatud.

Kasum 2003.a.eest on 1 761,4 tuh.krooni.

Täendavaid väljamakseid juhatuse liikmetele 2003.a. ei tehtud.

2004 .a.planeeritakse:

- suurendada teenuste liike
- suurendada realiseerimise käive
- täiendavalt koolitada personali

Juhatuse liige:



OÜ Adelan KVH

22-07-2004

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Käesolevaga deklareerin oma vastutus raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et lehekülgedel 4 kuni 16 toodud OÜ-le Adelan KVH 2003.a. raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt.

Arvan, et OÜ Adelan KVH on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



25.06.2004a

(allkiri, kuupäev)

Aleksandr Kolodi



25.06.2004a

(allkiri, kuupäev)

Vitali Drozdov

Adelan KVH OÜ, reg.10568109, Tallinn,Suur-Sõjamäe 31,11415

22-07-2004

RAAMATUPIDAMISBILANSS
SEISUGA 31 . Detsember 2003 .a.

KROONIDES (komakohata)
Majandusaasta Majandusaasta

AKTIVA (VARA)

Lisad lõpul algul
31.12.03 01.01.03

KÄIBEVARA

1.RAHA JA PANGAKONTOD		25 750	1 595
2.NÕUDED OSTJATE VASTU			
2.1. Ostjate tasumata summad		321 864	235 972
NÕUDED OSTJATE VASTU KOKKU		321 864	235 972
3. MITMESUGUSED NÕUDED			
3.1. Muud nõuded		43 825	0
MITMESUGUSED NÕUDED KOKKU		43 825	0
4. ETTEMAKSTUD TULEVASTE PERIOODIDE KULUD			
4.1. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	lisa 3	53 277	8 245
4.2. Tulevaste perioodide kulud		14 806	0
ETTEMAKSTUD TULEVASTE PERIOODIDE KULUD KOKKU		68 083	8 245
KAIBEVARA KOKKU		459 522	245 812

PÕHIVARA

5.PIKAAJALISED FINANSINVESTEEINGUD			
5.1.Tütarettevõtete aktsiad ja osad		40 000	40 000
5.2.Sidusettevõtete aktsiad ja osad	lisa 2	2 500 000	0
5.3.Pikaaajalised ostjatelt laekumata arved	lisa 2	0	2 584 390
5.4.Muud pikaaajalised nõuded		70 000	0
PIKAAJALISED FINANSINVESTEEINGUD KOKKU		2 610 000	2 624 390

6. KINNISVARAINVESTEEINGUD		8 941 113	0
7. MATERIAALNE PÕHIVARA			
7.1.Maa ja ehitised		2 475 249	8 224 448
7.2.Masinad ja seadmed		928 065	0
7.3.Muu inventar,tööriistad,sisseseade ja muud (soetusmaksumuses)		59 522	34 915
7.4.Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-424 035	-213 416
7.5.Ettemaksed materiaalse põhivara eest		0	748 668
MATERIAALNE PÕHIVARA KOKKU	lisa 4	3 038 801	8 794 615
PÕHIVARA KOKKU		14 589 914	11 419 005
AKTIVA (VARA) KOKKU		15 049 436	11 664 817

Juhatuse liige:



22.07.2004

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

8.VOLAKOHUSTUSED			
8.1.Tagatiseta võlakohustused	lisa 5	1 245 362	1 467 961
8.2.Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	lisa 5	1 097 296	463 850
VOLAKOHUSTUSED KOKKU		2 342 658	1 931 811
9.OSTJATE ETTEMAKSED TEENUSTE JA KAUPADE EEST		275 939	0
10.VOLAD TARNIJATELE			
10.1.Tarijatele tasumata arved		221 985	557 304
VOLAD TARNIJATELE KOKKU		221 985	557 304
11.MAKSUVOLAD	lisa 3	24	7 557
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		2 840 606	2 496 672

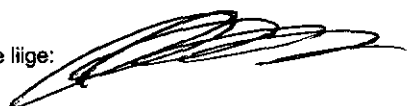
PIKAAJALISED KOHUSTUSED

12.PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED			
12.1.Mittekonverteeritavad võlakohustused	lisa 6	5 082 454	3 803 212
PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED KOKKU		5 082 454	3 803 212
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		5 082 454	3 803 212
KOHUSTUSED KOKKU		7 923 060	6 299 884

OMAKAPITAL OSAÜHINGUS

13.OSAKAPITAL NIMIVAARTUSES	lisa 8	3 531 000	3 531 000
14.KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL		353 100	0
15.EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM		1 480 833	-212 625
16.ARUANDEAASTA KASUM (-KAHJUM)		1 761 443	2 046 558
OMAKAPITAL OSAÜHINGUS KOKKU		7 126 376	5 364 933
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		15 049 436	11 664 817

Juhatuse liige:



Adelan KVH OÜ, reg.10568109, Tallinn,Suur-Sõjamäe 31,11415

22-07-2004

KASUMIARUANNE
01.01.03 kuni 31.12.03

SKEEM 1

KROONIDES (komakohata)

		Aruande majandusaastal	Eelmisel majandusaastal
Aritulud	Lisad		
1.Müügitulu	lisa 7	3 603 858	1 308 670
2.Muud äritulud		10 650	1 991 090
ARITULUD KOKKU		3 614 508	3 299 760

Arikulud			
3.Mitmesugused tegevuskulud	lisa 7	1 256 717	978 820
4.Kulum		264 282	169 858
s.h 4.a.Põhivara kulum ja väärtuse langus		213 121	129 957
5.Muud ärikulud		118 075	10 532
ARIKULUD KOKKU		1 639 074	1 159 210

ARIKASUM (-KAHJUM)	1 975 434	2 140 550
---------------------------	------------------	------------------

6.Finantstulud			
6.1 Muud intressi-ja finantstulud		152	40
FINANTSTULUD KOKKU		152	40

7. Finantskulud			
7.1 Intressikulud		214 143	94 032
FINANTSKULUD KOKKU		214 143	94 032

KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	1 761 443	2 046 558
---	------------------	------------------

PUHAS KASUM (-KAHJUM)	1 761 443	2 046 558
------------------------------	------------------	------------------

Juhatusel liige:



Adelan KVH OÜ, reg.10568109, Tallinn,Suur-Sõjamäe 31,11415

22-07-2004

Omakapitali muutuse aruanne

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.02	3 531 000	0	-212 625		3 318 375
Reservi suurendamine	0	0	0	0	0
2002.a. kasum	0	0		2 046 558	2 046 558
Seisuga 31.12.02	3 531 000	0	-212 625	2 046 558	5 364 933
Seisuga 01.01.03	3 531 000	0	-212 625	2 046 558	5 364 933
Reservi suurendamine	0	353 100	-353 100	0	0
2003.a. kasum	0	0	0	1 761 443	1 761 443
Seisuga 31.12.03	3 531 000	353 100	-565 725	3 808 001	7 126 376

Juhatusel liige:



22-07-2004

Adelan KVH OÜ, reg.10568109, Tallinn,Suur-Sõjamäe 31,11415

RAHAVOOGUDE ARUANNE

1.Rahavood äritegevusest

	2003.a.	2002.a.
Puhaskasum	1 761 443	2 046 558
Materiaalse põhivara amortisatsioon	213 121	129 957
Kasum (kahjum) põhivara müügist	102 498	-1 991 090
Kokku rahavoogude muutus puhaskasumist	2 077 062	185 425

Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest

Nõuetest ostjatele	-85 892	-171 944
Mitmesugustest nõuetest	-43 825	8 300
Ettemaksete muutus	275 939	0
Tulevaste perioodide kuludest	-59 838	-2 090
Hankijatele tasumata võladest	-316 909	-515 380
s.h. invistimisest	-10 000	-300 000
Tütar- ja sidusettevõtete müük	-2 500 000	-40 000
Muude finantsinvesteeringute müük	2 584 390	-2 584 390
Maksuvõlgadest	-7 533	-31 223
Kokku rahavoogude muutus käibekapitali muutusest	-163 668	-3 636 727
Kokku 1.Rahavood äritegevusest	1 913 394	-3 451 302

2.Rahavood invisteerimisest

Põhivara soetamine	-2 515 305	-2 046 733
Ettemaksete põhivara eest kasutamine	-251 334	-382 001
Materiaalse põhivara müük	145 000	0
Antud laenud	-70 000	0
Kokku 2. Rahavood investeerimisest	-2 691 639	-2 428 734

3.Rahavood finantseerimisest

Laenu võtmine	2 028 500	2 739 756
Laenu tagasimaksmine	-1 226 099	-364 307
Osakapitali muutus	0	3 491 000
Kokku 3.Rahavood finantseerimisest	802 401	5 866 449

Kokku rahajäägi muutus **24 155** **-13 587**

Raha jääk 01.01. **1 595** **15 182**
Raha jääk 31.12. **25 750** **1 595**



22-07-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusest ja heast raamatupidamise tavast. Aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostlate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja soetusmaksumusega alates 6000.-krooni. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Tulude arvestus

Osutatud teenuste kohta koostatakse arveid lepingulistele klientidele 1 kord kuus, ühekordsetele klientidele kohe teenuse osutamist.



22 -07- 2004

Aastaruande lisad

Lisa 1

Raamatupidamise aastaruande koostamise alused

2003. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud soovitusel. Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise arvestuse skeemides ja meetodites 2003.a. võrreldes 2002.a. muudatusi ei olnud.

Lisa 2

Pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse

Finantsinvesteeringud sidusettevõtetesse:

2003 aastal vastavalt osa müügilepingule OÜ Adelan KVH ostis sidusettevõtte OÜ Adelan Prügived

osa nimiväärtusega kaks miljoni viissada tuhat (2 500 000.-) krooni.

Pikaajalised ostlatelt laekumata arved:

	Laekumata summa(2002a.)	Saanud summad	Osakapitali ost	Laekumata summa(2003a.)
OÜ Adelan Prügived	2 584 390	84 390	2 500 000	0

Lisa 3

Maksuvõlad(EEK)

31.12.03				31.12.02			
Maks	Ettemaks	Võlg	intress		Ettemaks	Võlg	intress
Käibemaks	53277		0		8245		289
Maamaks		24	0			1141	39
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt		0	0			5404	684

Kokku	53277	24	0		8245	6545	1012
-------	-------	----	---	--	------	------	------



22-07-2004

Lisa 4

Materiaalne põhivara(EEK)

	Aasta alguseks 01.01.03	Sissetulik	Müük	Kahjum	Akumuleeritud kulud(2003 a)	Aasta lõpuks 31.12.03
hooned	7 953 731	2 831 115	-145 000	-102 498	-193 023	10 344 325
maa	64 962	610 799	0	0	0	675 761
masinad ja seadmed	0	928 065	0	0	-13 057	915 008
muud inventar	27254	24 607	0	0	-7041	44 820
KOKKU	8 045 947	4 394 586	-145 000	-102 498	-213 121	11 979 914
Ettemaksed põhivara eest	748 668	251 334				1 000 002
		-1 000 002				-1 000 002
Aasta lõpus kokku	8 794 615	3 645 918	-145 000	-102 498	-213 121	11 979 914

Kasutatakse lineaarseid amortisatsiooninorme, millisteks on:

- 1) hooned 2% aastas;
- 2) muud inventar 10-20 % aastas.

Lisa 5

Võlakohustused

Kapitalirent

Renditud vara	Soetus- maksumus	Eelmiste perioodide maksed	Aruiande perioodi maksed	2004 a. maksed	Järgmiste perioodide maksed	
			Väljaostu- maksed		Väljaostu- maksed	maksetähtaeg (aasta)
1.Lõuna tee 8-1,Järveküla küla Leping nr.210314AD (Sampo Liising AS)	600 000	188 053	118 046	128 130	165 771	2006
2.Lõuna tee 8-3,Järveküla küla Leping nr.221209AD (Sampo Liising AS)	899 487	30 859	31 575	33 608	803 445	2017
3.Sauga alevik,Pärnu(hoone) Leping L02107888 (Ühisliisingu AS)	900 000	283 750	182 631	433 619	0	2004
4.Hariduse 18B,Narva(hoone) Leping 230409AD (Sampo Liising AS)	1 111 111	0	720 443	288 991	101 677	2005
5.Mazda 6 SDN 2.0 AT Leping 231104AD (Sampo Liising AS)	289 334	0	37 729	38 750	212 855	2008
6.Toyota 120 LC AT E Leping 231014AD (Sampo Liising AS)	638 731	0	146 066	73 884	418 781	2008
KOKKU	4 438 663	502 662	1 236 490	996 982	1 702 529	

Seisuga 31.12.2003.a OU Adelani KVH volg AS Elvito-le, vastavalt ostu-muugi lepingule hoone
ostu eest on 100 314 krooni.

Kokku pikaajaliste tagasimaksed järgmisel perioodil 1 097 296 krooni.

Juhatuse liige:



22-07-2004

Võlakohustused

Pangalaenud:

		Aasta alguseks	2003 a
Eesti Ühispank	Laenu summa	850 000	616 011
	Tagastatud	-233 989	-465 099
	Järgmiste per. maksed	616 011	150 912

Laenud:

Laenu andja		Aasta alguseks	2003 a	Aasta lõpuks
1. Adelan OÜ	Lühiajalised	120 000	0	120 000
	Tagastatud		-120 000	-120 000
	Kokku	120 000	-120 000	0

Võlakohustused firma omanikute

		Aasta alguseks	2003 a	Aasta lõpuks
Omanikud	Lühiajalised	731 950	638 500	1 370 450
	Tagastatud		-276 000	-276 000
	Kokku	731 950	362 500	1 094 450

Kokku tagatiseta võlakohustused **1 245 362 krooni.**

Lisa 6

Pikaajalised kohustused

Kapitalirent:

	Võlad (2005-2017.a.)
1. Lõuna tee 8-1, Järveküla küla	174 837 2006 a.
2. Lõuna tee 8-3, Järveküla küla	834 304 2017 a.
3. Hariduse 18B, Narva	101 677 2005 a.
4. Mazda 6 SDN 2.0 AT	212 855 2008 a.
5. Toyota 120 LC AT E	418 781 2008 a.
KOKKU	1 742 454

Laenud:

Laenu andja		Aasta alguseks	2003 a	Aasta lõpuks
1. Adelan OÜ	Pikaajalised	2 315 000	1 390 000	3 705 000
	Tagastatud	0	-365 000	-365 000
	Kokku	2 315 000	1 025 000	3 340 000

Aruandeaasta jooksul on OÜ-st Adelan saadud pikaajaline laen summas 3 340 000 krooni, tagastamis tähtaega 31.12.2008.a.

Kokku pikaajalised võlakohustused : **5 082 454 krooni**

Juhatuse liige:



22-07-2004

Lisa 7

Neto realiseerimiskäive

Teenuste müük moodustas **3 603 858** krooni suuruse summa, mis realiseeriti 100 % ulatuses Eesti Vabariigis.

2003 a majandusaruande koostamisel oli kasutatud tulude/kulude saldeerimise meetod, üld summa 751 995 eek

Raamatupidamised andmed		Korrekteerimine	Aastaruande andmed
Realseerimise netokäive	4 355 853	-751 995	3 603 858
Mitmesugused tegevuskulud	2 008 712	-751 995	1 256 717

Lisa 8

Omakapital osaühingus

Seisuga 31.12.2003. koosneb OÜ Adelan KVH osakapitali kahest osast nimiväärtusega 3 531 000 krooni.

Juhatuses liige:



22-07-2004

OÜ Adelan KVV
KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	1 480 833
2003.a. majandusaasta kahjum	1 761 443
Kohustusliku reservkapitali moodustamiseks	0
Jaotamata kahjum seisuga 31.12.2003.a.	3 242 276

Juhatuse liige:



16

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

22-07-2004

**OÜ Adelan KVH
OSANIKE NIMIKIRI**

2003. majandusaasta aruande kinnitamise ajal olid OÜ Adelan KVH omanikud järgmised:

1. Aleksandr Kolodi , IK 36507100267, elukoht Tallinn
osa nimiväärtus 1 765 500.- krooni
2. Vitali Drozdov , IK 36601020335 , elukoht Tallinn
osa nimiväärtus 1 765 500.- krooni

Tallinn, 25. juuni 2004. a.

Juhatusel liige:



22-07-2004

I.S.AUDIITORTEENUSTE OÜ

OÜ ADELAN KVH
Reg.nr. 10568109

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Oleme kontrollinud **OÜ ADELAN KVH** 31.12.03.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitoritegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlusega otsustada et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruande esitatud näitajad. Audit hõlmas aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Oleme seisukohal, et aruanne, mis näitab seisuga 31.12.03.a. finantstulemuseks 1 761 443 krooni kasumit ja bilansimahuks 15 049 436 krooni on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi kehtiva seadusandlusega ja kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt **OÜ ADELAN KVH** finantsolukorda.

Tallinnas, 30.06.2004.a.
Audiitor Irina Somova
Tunnistus nr.263

