

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 21.07.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: DeltaMax Group OÜ

registrikood: 11691875

tänavanimi, maja ja korteri number: Marati 4-33

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 11712

maakond: Harju maakond



## Sisukord

### MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Sisukord                           | 1  |
| Tegevusaruanne                     | 2  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 3  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Rahavoogude aruanne                | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne       | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 9  |
| Lisa 3 Muud nõuded                 | 10 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud    | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustused             | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed         | 11 |
| Lisa 7 Osakapital                  | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                 | 11 |
| Lisa 9 Finantstulud ja -kulud      | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled           | 12 |



## Tegevusaruanne

Delta Max Group OÜ asutati 20.07.2009.a. põhikirja kinnitamisega ja 21.07.2009.a. äriregistrisse kandmisega. Asutajaks oli osaühing 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 tegutaseb käesoleva ajani.

Delta Max Group OÜ ostmise eesmärk oli omandada Admiraliteedi basseini kinnistu, kus äriühingu omanik Riverside OÜ alustab 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).

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 2009.a. töötasu ei makstud.

2010.a. tegeleb Delta Max Group OÜ Admiraliteedi arendamis- ja projekteerimistöödega eesmärgiga jõuda samal aastal ehitustegevuse alustamiseni.



## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

DeltaMax Group OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 01.06.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ DeltaMax Group jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 2. juuni 2010.a



Juhatuse liige

(Aivar Nõu)

## Bilanss

(kroonides)

|                                       | 31.12.2009         | 21.07.2009    | Lisa nr |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|---------|
| Varad                                 |                    |               |         |
| Käibevara                             |                    |               |         |
| Raha                                  | 113 074            | 40 000        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 1 633 928          | 0             | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>1 747 002</b>   | <b>40 000</b> |         |
| Põhivara                              |                    |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 225 784 551        | 0             | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>225 784 551</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>227 531 553</b> | <b>40 000</b> |         |
| Kohustused ja omakapital              |                    |               |         |
| Kohustused                            |                    |               |         |
| Lühiajalised kohustused               |                    |               |         |
| Laenukohustused                       | 17 692 553         | 0             | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 426 918            | 0             | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>18 119 471</b>  | <b>0</b>      |         |
| Pikaajalised kohustused               |                    |               |         |
| Laenukohustused                       | 187 261 806        | 0             | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>  | <b>187 261 806</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>205 381 277</b> | <b>0</b>      |         |
| Omakapital                            |                    |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 40 000             | 40 000        | 7       |
| Muud reservid                         | 24 990 190         | 0             |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -2 879 914         | 0             |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>22 150 276</b>  | <b>40 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>227 531 553</b> | <b>40 000</b> |         |

**Kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                             | 21.07.2009 -<br>31.12.2009 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -18 370                    |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-18 370</b>             |         |
|                                             |                            |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -2 861 544                 | 9       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 879 914</b>          |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 879 914</b>          |         |



## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 21.07.2009 -<br>31.12.2009 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -18 370                    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -3 240                     |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 2 982                      |         |
| Laekunud intressid                                    | 2 867                      |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-15 761</b>             |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                            |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -225 784 551               | 4       |
| Antud laenud                                          | -1 638 795                 | 3       |
| Muud laekumised investeerimistegevusest               | 24 990 190                 |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-202 433 156</b>        |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                            |         |
| Saadud laenud                                         | 202 751 137                |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>202 751 137</b>         |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>302 220</b>             |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>40 000</b>              |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>302 220</b>             |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | -229 146                   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>113 074</b>             |         |

**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                                   |                             |               |                             | Kokku      |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Muud reservid | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| 21.07.2009                        | 40 000                      |               | 0                           | 40 000     |
|                                   |                             |               |                             |            |
| Aruandeperioodi<br>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 |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Deltamax Group OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 ettemaksud

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 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2009       | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|---------|
| Muud nõuded                       | 1 630 688        | 3       |
| Ettemaksed                        | 3 240            |         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 633 928</b> |         |

## Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

|                          | 31.12.2009       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenuõuded               | 1 629 795        | 1 629 795                        | 0                   | 0           |
| Intressinõuded           | 893              | 893                              | 0                   | 0           |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>1 630 688</b> | <b>1 630 688</b>                 | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod     |                    |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                            | Maa                | Kokku              |
|                            |                    |                    |
| <b>20.07.2009</b>          |                    |                    |
| Soetusmaksumus             | 0                  | 0                  |
| Akumuleeritud kulum        | 0                  | 0                  |
| Jääkmaksumus               | 0                  | 0                  |
| <b>Ostud ja parendused</b> | <b>225 784 551</b> | <b>225 784 551</b> |
| <b>31.12.2009</b>          |                    |                    |
| Soetusmaksumus             | 225 784 551        | 225 784 551        |
| Akumuleeritud kulum        | 0                  | 0                  |
| Jääkmaksumus               | 225 784 551        | 225 784 551        |

## Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

|                                      | 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         | 0           |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | <b>204 954 359</b> | <b>17 692 553</b>                 | <b>187 261 806</b>  | <b>0</b>    |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>204 954 359</b> | <b>17 692 553</b>                 | <b>187 261 806</b>  | <b>0</b>    |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                        | Maa                | Kokku              |
| <b>31.12.2009</b>                                      | <b>225 784 551</b> | <b>225 784 551</b> |

Laenu alusvaluuta on USA dollar.

Intressimääraks on USA dollari 3 kuu LIBOR +4,40%.

Reg nr 24026601, 3106301, 3106401, 3106501, 24023301, 24023401, 24023501, 24023601, 24026701, 24026801, 24026901, 24027001, 24027101, 24027201, 24027301 tagab omanike ja Filgate Credit Enterprises'i nõudeid lepingu numbri 09-096476-JI järgi summas 850 000 000 krooni.

Ettevõtte garantii lepingu 09-096476-JI järgi summas 19 068 101,97 krooni.

Eraisiku käendus lepingu 09-096476-JI järgi summas 19 068 101,97 krooni.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009     |
|----------------------------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 982          |
| Muud võlad                       | 423 936        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>426 918</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

|                               | 31.12.2009 | 21.07.2009 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                    | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)                | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus (kroonides) |            |            |
| 40 000 krooni.                |            |            |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

Ramatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                        | 21.07.2009 -<br>31.12.2009 |
|----------------------------------------|----------------------------|
| Intressitulud                          | 3 760                      |
| Intressikulud                          | -423 936                   |
| Intressikulu laenudelt                 | -423 936                   |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -2 441 368                 |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-2 861 544</b>          |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus                     | Riverside OÜ   |
| Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik |

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.



## Aruande elektroonilised kinnitused

DeltaMax Group OÜ (registrikood: 11691875) 21.07.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Liis Aaviku    | Sisestaja      | 07.06.2010            |

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

|                             | 31.12.2009        |
|-----------------------------|-------------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -2 879 914        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-2 879 914</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

|                             | 31.12.2009        |
|-----------------------------|-------------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -2 879 914        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-2 879 914</b> |

## Sidevahendid

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