

318427

Harju Maakohus  
Registriosakond

SISSE TULNUD

16 -07- 2008

*Imbi Hunt*

\*\*\*\*\*

## Majandusaasta aruanne

### OÜ Adelmes

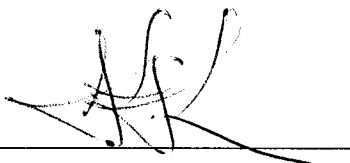
Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood 10198374  
Aadress: Maakri 28, Tallinn 10145  
Telefon: 372 640 0055  
Faks: 372 640 0077



## Sisukord

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE.....                                                        | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....                                          | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....                                          | 4  |
| Bilanss.....                                                               | 5  |
| Kasumiaruanne.....                                                         | 5  |
| Rahavoogude aruanne.....                                                   | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne.....                                          | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad.....                                    | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted..... | 8  |
| Lisa 1 Raha.....                                                           | 11 |
| Lisa 2 Sidusettevõtted.....                                                | 11 |
| Lisa 3 Muud võlad.....                                                     | 12 |
| Lisa 4 Osakapital.....                                                     | 12 |
| Lisa 5 Müügitulu.....                                                      | 12 |
| Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega.....                                    | 13 |
| Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....                    | 14 |



## TEGEVUSARUANNE

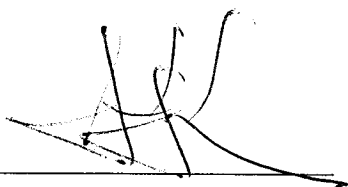
Adelmēs OÜ (edaspidi ettevõte) on asutatud 31. augustil 1995. a. aktsiaseltsina ning ümberregistreeritud osaühinguks 26. märtsil 1997. a. Osaühing on loodud erinevatesse Eesti Vabariigi ettevõtetesse investeerimise, konsulteerimise ja hilisema dividenditulu saamise eesmärgil. Osaühing jätkas eelnevatel aastatel püstitatud eesmärkide täitmist.

Aruandeperioodil hoidis osaühing alljärgnevaid positsioone sidusettevõtetes:  
Baltic Real Investments OÜ (endine ERI Kinnisvara OÜ) - osalus 21,76 %.

Osaühingu põhiline ülesanne on olnud investeerida eeldatavalt hea tootlikkusega projektidesse. 2007. aasta jooksul uusi investeerimisprojekte ei käivitatud.

Jätkuvalt hoiab osaühing üleval investeeringut Baltic Real Investments OÜ-s ning on läbi kapitaliosaluse antud investeeringuga rahul.

Osaühingus on üks juhatuse liige, kes aruandeaasta jooksul tasu ei saanud.



## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Adelmes 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 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 15.07.2008 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 Adelmes jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 15. juuli 2008.a.



Juhatuse esimees

(ees- ja perekonnanimi)

Juhatuse liige



**Bilanss**

(kroonides)

|                                       |         |                   | korregeeritud     |
|---------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
|                                       | Lisa nr | 31.12.2007        | 31.12.2006        |
| <b>VARAD</b>                          |         |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |         |                   |                   |
| Raha                                  | 1       | 433 895           | 1 966             |
| <b>Põhivara</b>                       |         |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud    | 2       | 11 513 382        | 11 112 611        |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |         | <b>11 947 277</b> | <b>11 114 577</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |         |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |         |                   |                   |
| Muud lühiajalised võlad               | 3       | 1 942 620         | 1 942 620         |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |         | <b>1 942 620</b>  | <b>1 942 620</b>  |
| <b>Omakapital</b>                     |         |                   |                   |
| Osakapital                            | 4       | 300 000           | 300 000           |
| Kohustuslik reservkapital             |         | 30 000            | 30 000            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |         | 8 841 957         | 8 132 371         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |         | 832 700           | 709 586           |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |         | <b>10 004 657</b> | <b>9 171 957</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |         | <b>11 947 277</b> | <b>11 114 577</b> |

**Kasumiaruanne**

(kroonides)

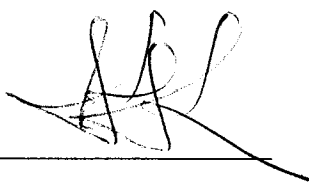
|                                             |         |                | korregeeritud  |
|---------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
|                                             | Lisa nr | 2007           | 2006           |
| Müügitulu                                   | 5       | 0              | 2 797          |
| Muud tegevuskulud                           |         | -3 690         | -6 535         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   |         | <b>-3 690</b>  | <b>-3 738</b>  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>               |         |                |                |
| Finantstulud sidusettevõtete osadelt        | 2       | 835 971        | 713 322        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 |         | 419            | 2              |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>         |         | <b>836 390</b> | <b>713 324</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |         | <b>832 700</b> | <b>709 586</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    |         | <b>832 700</b> | <b>709 586</b> |



**Rahavoogude aruanne**

(kroonides)

|                                                  | korregeeritud  |                 |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|
|                                                  | 2007           | 2006            |
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                    |                |                 |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                      | <b>832 700</b> | <b>709 586</b>  |
| <i>Korregeerimised (+/-)</i>                     |                |                 |
| Kasum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil | -835 971       | -713 322        |
| Muud finantstulud ja -kulud                      | -419           | -2              |
| <b>Tegevuskasum enne käibekapitali muutust</b>   | <b>-3 690</b>  | <b>-3 738</b>   |
| Tulevaste perioodide kulud (+/-)                 | 0              | 5 134           |
| <b>Põhitegevuse genereeritud raha</b>            | <b>-3 690</b>  | <b>1 396</b>    |
| Saadud intressid                                 | 419            | 2               |
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                    | <b>-3 271</b>  | <b>1 398</b>    |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>          |                |                 |
| Dividendide laekumised                           | 435 200        | 435 200         |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>          | <b>435 200</b> | <b>435 200</b>  |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>         |                |                 |
| Laenude tagasimaksmine                           | 0              | -437 090        |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>         | <b>0</b>       | <b>-437 090</b> |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                            | <b>431 929</b> | <b>-492</b>     |
| <b>RAHA ALGJÄÄK</b>                              | <b>1 966</b>   | <b>2 458</b>    |
| <b>RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS</b>                      | <b>431 929</b> | <b>-492</b>     |
| <b>RAHA LÖPPJÄÄK</b>                             | <b>433 895</b> | <b>1 966</b>    |

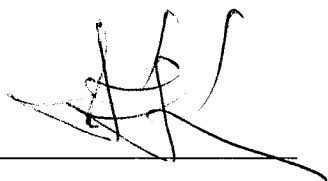


**Omakapitali muutuste aruanne**

(kroonides)

|                              | Osakapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Eelmiste<br>perioodide<br>jaotamata kasum | Aruandeaasta<br>kasum | Kokku      |
|------------------------------|------------|------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|------------|
| Seisuga 01.01.06             | 300 000    | 30 000                       | 6 945 905                                 | 1 072 457             | 8 348 362  |
| Eelmise perioodi kasum       |            |                              | 1 072 457                                 | -1 072 457            |            |
| 2006.a. kasum                |            |                              |                                           | 709 590               |            |
| Seisuga 31.12.06             | 300 000    | 30 000                       | 8 018 362                                 | 709 590               | 9 057 952  |
| Algsaldode<br>korrigeerimine |            |                              | 114 009                                   | -4                    |            |
| Korrigeeritud saldo          | 300 000    | 30 000                       | 8 132 371                                 | 709 586               | 9 171 957  |
| Seisuga 01.01.07             | 300 000    | 30 000                       | 8 132 371                                 | 709 586               | 9 057 952  |
| Eelmise perioodi kasum       |            |                              | 709 586                                   | -709 586              |            |
| 2007.a. kasum                |            |                              |                                           | 832 700               |            |
| Seisuga 31.12.07             | 300 000    | 30 000                       | 8 841 957                                 | 832 700               | 10 004 657 |

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 4.



## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Adelses 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.

### **Sidusettevõtted**

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.

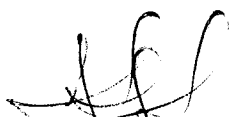
### **Raha ja raha ekvivalendid**

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

### **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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.



### **Ettevõtte tulumaks**

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 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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

### **Tehingud välisvaluutas 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.

### **Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

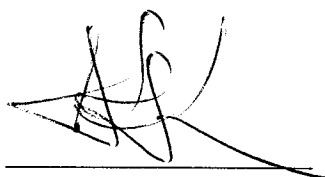
### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

**Korrigeeritud algbilanss**

Algbilanssi on korrigeeritud seoses algsaldode korrigeerimisega sidusettevõtte aastaaruandes. Sidusettevõtte koostas 2007 aastal tagasiulatuvalt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

| <i>Kirje nimetus</i>               | <i>Esialgne</i> | <i>Korrigeeritud</i> | <i>Muutus</i>  |
|------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------|
| Pikaajalised finantsinvesteeringud | 10 998 606      | 11 112 611           | 114 005        |
| <b>Kokku</b>                       |                 |                      | <b>114 005</b> |
| Elmiste perioodide jaotamata kasum | 8 018 362       | 8 132 371            | 114 009        |
| Aruandeaasta kasum                 | 709 590         | 709 586              | -4             |
| <b>Kokku</b>                       |                 |                      | <b>114 005</b> |



**Lisa 1 Raha**

|                   | <u>31.12.2007</u> | <u>31.12.2006</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Pangakontod       | 433 895           | 1 966             |
| <b>Raha kokku</b> | <b>433 895</b>    | <b>1 966</b>      |

**Lisa 2 Sidusettevõtted**

2007. a omas OÜ Adelves osalusi järgmistes sidusettevõtetes:

|                                                               | <u>korrigeeritud</u><br><u>OÜ Baltic Real</u><br><u>Investments</u> |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Asukoht                                                       | Tallinn                                                             |
| Põhitegevusala                                                | Kinnisvara-<br>tehingud                                             |
| <b>Osaluse % aasta alguses</b>                                | <b>21,76</b>                                                        |
| <b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses</b> | <b>9 891 582</b>                                                    |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses</b>              | <b>11 112 611</b>                                                   |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum              | 835 971                                                             |
| Saadud dividendid                                             | 435 200                                                             |
| <b>Osaluse % aasta lõpus</b>                                  | <b>21,76</b>                                                        |
| <b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus</b>   | <b>10 335 091</b>                                                   |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus</b>                | <b>11 513 382</b>                                                   |

**Lisa 3 Muud võlad**

|                      |            | <u>Tagasimakse tähtaeg</u> |           |
|----------------------|------------|----------------------------|-----------|
|                      | Saldo      | 12 kuu                     | 1-5 aasta |
|                      | 31.12.2007 | jooksul                    | jooksul   |
| Võlad emaettevõttele | 1 942 620  | 1 942 620                  | 0         |

|                      |            | <u>Tagasimakse tähtaeg</u> |           |
|----------------------|------------|----------------------------|-----------|
|                      | Saldo      | 12 kuu                     | 1-5 aasta |
|                      | 31.12.2006 | jooksul                    | jooksul   |
| Võlad emaettevõttele | 1 942 620  | 1 942 620                  | 0         |

Võlad emaettevõttele on intressita ja ilma tagatiseta.  
Kõik võlad on Eesti kroonides.

**Lisa 4 Osakapital**

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2007 moodustas 9 675 (2006: 8 842) tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele minimaalselt võimalik dividendidena välja maksta 7 643 (2006: 6 897) tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasnev maksimaalne dividendide tulumaksu tasumise kohustus summas 2 032 (2006: 1 945) tuhat krooni.

**Lisa 5 Müügitulu**

OÜ ADELMES müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

| <u>Geograafilised piirkonnad</u> | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Eesti                            | 0           | 2 797       |

OÜ ADELMES müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

| <u>Tegevusalad (EMTAK2008)</u> | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Konsultatsiooniteenus (7490)   | 0           | 2 797       |

**Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Adelves aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

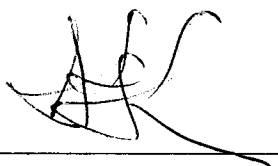
- emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- sidusettevõtte;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Adelves ei ole 2007. a ja 2006.a seotud osapooltega tehinguid teinud välja arvatud emaettevõttele laenu tagastamine

Saldod seotud osapooltega:

|                                      | <u>31.12.2007</u> | <u>31.12.2006</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emaettevõtte                         | 1 942 620         | 1 942 620         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> | <b>1 949 620</b>  | <b>1 949 620</b>  |

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

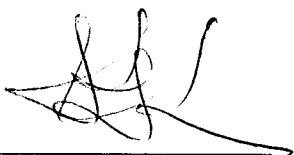


**JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

OÜ Adelves juhatus on koostanud 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku otsusega 15. juuli 2008.



Juhatuse esimees  
(ees- ja perekonnanimi)



Juhatuse liige

## **MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

OÜ Adelves juhatus teeb ainuosanikule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 832 700 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 832 700 krooni



**OÜ Adelves**  
**Registrikood 10198374**  
**OSANIKE NIMEKIRI**  
30. juunil 2008. a.  
Tallinnas

---

**1. Porta Holdings Ltd., registrikood C 37981**

---

asukoht 6/11/Gunlayer Str, Floriana, Malta.

kellele kuulub omandiõiguse alusel OÜ Adelves osa, mis esindab ükssada protsenti (100%) OÜ Adelves osakapitali summas kolmsada tuhat krooni (300 000 EEK) ning kellele kuuluvad seega kõik kolmtuhat (3000) OÜ Adelves osaga määratud hääleõiguslikku häält.