

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Adelan KVH OÜ

**registrikood:** 10568109

**tänava/talu nimi,** Suur-Sõjamäe tn 31  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 11415

**telefon:** +372 5651301

**e-posti aadress:** kvh@adelan.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             | 8  |
| Lisa 4 Varud                            | 8  |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 9  |
| Lisa 7 Muud nõuded                      | 10 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud         | 11 |
| Lisa 9 Materiaalsed põhivarad           | 12 |
| Lisa 10 Laenukohustised                 | 13 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed             | 14 |
| Lisa 12 Osakapital                      | 14 |
| Lisa 13 Müügitulu                       | 15 |
| Lisa 14 Muud äritulud                   | 15 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud       | 15 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                     | 16 |
| Lisa 17 Muud ärikulud                   | 16 |
| Lisa 18 Intressikulud                   | 16 |
| Lisa 19 Intressitulud                   | 16 |
| Lisa 20 Seotud osapooled                | 16 |
| Aruande allkirjad                       | 18 |
| Vandeaudiitori aruanne                  | 19 |

## Tegevusaruanne

OÜ Adelan KVH põhitegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldamine. Kinnisvara arenduse ja haldamise teenuseid ja osutati ainult Eesti vabariigi territooriumil. Osaühingu klientideks on ettevõtted ja füüsilised isikud. 2017 a. kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused võrreldes 2016 a. ei ole muutunud.

2017.a . realiseerimise netokäive moodustas 631 125 eurot.  
Ettevõtte kasum oli 2017.a. 159 630 eurot.

Töötasu arvestati 2017.a. 11 590 eurot, sotsiaalmaksu arvestati 4 328 eurot.  
Töötajate arv 2017.a. majandusastal oli 2 inimest.

| OÜ Adelan KVH olulisemad finantssuhtarvud olid :    | 2017 a. | 2016 a. |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Ärentaablus, % (arikasum/muugitulu)                 | 42,55   | 41,99   |
| Puhasrentaablus, % (puhaskasum/muugitulu)           | 25,29   | 28,89   |
| Omakapitali tootlus ROE, % (puhaskasum/omakapital)  | 4,35    | 4,80    |
| Koguvara rentaablus ROA, % (puhaskasum / koguvarad) | 2,88    | 4,15    |

Ettevõtte dividende välja ei makstud.  
Juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 4 168            | 32 516           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 70 336           | 170 165          | 3       |
| Varud                                        | 850 325          | 841 899          | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>924 829</b>   | <b>1 044 580</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 33 000           | 33 000           | 6       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 502 282          | 229 465          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 079 746        | 1 700 795        | 8       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 001 159        | 1 048 528        | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 616 187</b> | <b>3 011 788</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 541 016</b> | <b>4 056 368</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 91 127           | 44 486           | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 189 930          | 50 142           | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>281 057</b>   | <b>94 628</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 546 469        | 408 910          | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 46 585           | 45 555           | 11      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 593 054</b> | <b>454 465</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 874 111</b> | <b>549 093</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 334 775          | 334 775          | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 33 478           | 33 478           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 139 022        | 2 970 702        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 159 630          | 168 320          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 666 905</b> | <b>3 507 275</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 541 016</b> | <b>4 056 368</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 631 125        | 582 557        | 13      |
| Muud äritulud                               | 11 368         | 12 262         | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -239 156       | -252 046       | 15      |
| Tööjõukulud                                 | -15 918        | -15 752        | 16      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -108 418       | -76 420        | 8,9     |
| Muud ärikulud                               | -10 650        | -5 958         | 17      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>268 351</b> | <b>244 643</b> |         |
| Intressitulud                               | 870            | 16 518         | 19      |
| Intressikulud                               | -109 591       | -92 841        | 18      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>159 630</b> | <b>168 320</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>159 630</b> | <b>168 320</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Adelan KVH 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud sularaha kassas ja arvelduskontode jääke. Nõuded ostjate vastu. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse OÜ Adelan KVH tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuselangusele, on võlgnikupankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mitte kinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Varud

Varud on bilansis kajastatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netto realiseerimismaksumus. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeeringuteks loetakse kinnisvaraobjektide, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 383 eur

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi       | Kasulik eluiga |
|---------------------------|----------------|
| Hooned                    | 50 aastat      |
| Muud materiaalne põhivara | 5-10 aastat    |

### Rendid

Kontsern kui rentnik Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse

suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

### Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Osutatud teenuste kohta koostatakse arveid lepingulistele klientidele 1 kord kuus viimase kuupäeva seisuga, ühekorsetele klientidele kohe peale teenuse osutamist.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017   | 31.12.2016    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 4            | 5 491         |
| Arvelduskontod    | 4 164        | 27 025        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>4 168</b> | <b>32 516</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 109 712        | 69 228                            | 40 484              | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved         | 109 712        | 69 228                            | 40 484              | 0           |
| Muud nõuded                       | 462 842        | 1 044                             | 461 798             | 0           |
| Laenunõuded                       | 462 842        | 1 044                             | 461 798             | 0           |
| Ettemaksed                        | 64             | 64                                | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud        | 64             | 64                                | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>572 618</b> | <b>70 336</b>                     | <b>502 282</b>      |             |

  

|                                    | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 105 283        | 78 911                            | 26 372              | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved          | 105 283        | 78 911                            | 26 372              | 0           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 67 506         | 67 506                            | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                        | 226 777        | 23 684                            | 203 093             | 0           |
| Laenunõuded                        | 226 777        | 23 684                            | 203 093             | 0           |
| Ettemaksed                         | 64             | 64                                | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud         | 64             | 64                                | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>399 630</b> | <b>170 165</b>                    | <b>229 465</b>      |             |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                    | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Valmistoodang      | 850 325        | 841 899        |
| <b>Kokku varud</b> | <b>850 325</b> | <b>841 899</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |              | 31.12.2016    |            |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|---------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks      | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 0          | 1 311        | 0             | 0          |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 101          | 0             | 105        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0          | 84           | 0             | 84         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 478          | 0             | 465        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 18           | 0             | 18         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 22           | 0             | 22         |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0          | 0            | 0             | 111        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0          |              | 67 506        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>2 014</b> | <b>67 506</b> | <b>805</b> |

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                             |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala              | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                             | 31.12.2016       | 31.12.2017 |
| 12127119                                               | Kinnisvara Projekt OÜ  | Eesti      | Enda kinnisvara ost ja müük | 93               | 93         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |               |            |          |            |                                        |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|------------|----------|------------|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2016    | Omandamine | Müük     | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2017    |
| Kinnisvara Projekt OÜ                                                 | 33 000        | 0          | 0        | 0          | 0                                      | 0             | 33 000        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>33 000</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                               | <b>0</b>      | <b>33 000</b> |

## Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Laenunõuded              | 462 842        | 1 044                            | 461 798             | 0           |              |             |             |
| Osaühing                 | 54 756         | 0                                | 54 756              | 0           | 10%          | EUR         | 07.12.2020  |
| Osaühing                 | 17 071         | 1 044                            | 16 027              | 0           | 5%           | EUR         | 23.01.2033  |
| Osaühing                 | 150 000        | 0                                | 150 000             | 0           | 25%          | EUR         | 07.12.2021  |
| Osaühing                 | 234 515        | 0                                | 234 515             | 0           | 10%          | EUR         | 31.12.2021  |
| Osaühing                 | 5 000          | 0                                | 5 000               | 0           | 7%           | EUR         | 09.11.2020  |
| Osaühing                 | 1 500          | 0                                | 1 500               | 0           | 7%           | EUR         | 17.11.2020  |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>462 842</b> | <b>1 044</b>                     | <b>461 798</b>      | <b>0</b>    |              |             |             |

  

|                          | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Laenunõuded              | 226 777        | 23 684                           | 203 093             | 0           |              |             |             |
| Osaühing                 | 54 756         | 0                                | 54 756              | 0           | 10%          | EUR         | 07.12.2020  |
| Osaühing                 | 17 071         | 0                                | 17 071              | 0           | 5%           | EUR         | 31.12.2020  |
| Osaühing                 | 150 000        | 23 684                           | 126 316             | 0           | 25%          | EUR         | 07.12.2021  |
| Osaühing                 | 4 950          | 0                                | 4 950               | 0           | 10%          | EUR         | 31.12.2021  |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>226 777</b> | <b>23 684</b>                    | <b>203 093</b>      | <b>0</b>    |              |             |             |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | Ehitised         | Kokku            |
| <b>31.12.2015</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 140 985        | 2 140 985        |
| Akumuleeritud kulum    | -397 434         | -397 434         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 743 551</b> | <b>1 743 551</b> |
|                        |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    | -42 756          | -42 756          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2016</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 143 966        | 2 143 966        |
| Akumuleeritud kulum    | -443 171         | -443 171         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 700 795</b> | <b>1 700 795</b> |
|                        |                  |                  |
| Ostud ja parendused    | 1 440 000        | 1 440 000        |
| Amortisatsioonikulu    | -61 049          | -61 049          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2017</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 3 583 966        | 3 583 966        |
| Akumuleeritud kulum    | -504 220         | -504 220         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>3 079 746</b> | <b>3 079 746</b> |

|                                                 | 2017    | 2016    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 501 556 | 457 807 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 129 569 | 124 750 |

## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |         |                         |                               |                       |                                   | Kokku     |
|--------------------------|---------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------|
|                          | Maa     | Transpordi-<br>vahendid | Muud<br>masinad ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |           |
| <b>31.12.2015</b>        |         |                         |                               |                       |                                   |           |
| Soetusmaksumus           | 639 162 | 23 529                  | 18 282                        | 41 811                | 0                                 | 680 973   |
| Akumuleeritud kulum      | 0       | -14 896                 | -18 282                       | -33 178               | 0                                 | -33 178   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 639 162 | 8 633                   | 0                             | 8 633                 | 0                                 | 647 795   |
|                          |         |                         |                               |                       |                                   |           |
| Ostud ja parendused      | 0       | 0                       | 0                             | 0                     | 434 397                           | 434 397   |
| Muud ostud ja parendused |         | 0                       | 0                             | 0                     | 434 397                           | 434 397   |
| Amortisatsioonikulu      | 0       | -4 704                  | 0                             | -4 704                | -28 960                           | -33 664   |
|                          |         |                         |                               |                       |                                   |           |
| <b>31.12.2016</b>        |         |                         |                               |                       |                                   |           |
| Soetusmaksumus           | 639 162 | 23 529                  | 0                             | 23 529                | 434 397                           | 1 097 088 |
| Akumuleeritud kulum      | 0       | -19 600                 | 0                             | -19 600               | -28 960                           | -48 560   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 639 162 | 3 929                   | 0                             | 3 929                 | 405 437                           | 1 048 528 |
|                          |         |                         |                               |                       |                                   |           |
| Amortisatsioonikulu      | 0       | -3 929                  | 0                             | -3 929                | -43 440                           | -47 369   |
|                          |         |                         |                               |                       |                                   |           |
| <b>31.12.2017</b>        |         |                         |                               |                       |                                   |           |
| Soetusmaksumus           | 639 162 | 23 529                  | 0                             | 23 529                | 434 397                           | 1 097 088 |
| Akumuleeritud kulum      | 0       | -23 529                 | 0                             | -23 529               | -72 400                           | -95 929   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 639 162 | 0                       | 0                             | 0                     | 361 997                           | 1 001 159 |

## Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2017       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |                  | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                  |                                   |                        |             |              |             |             |
| Coop Pank AS                         | 52 063           | 27 829                            | 24 234                 | 0           | 4,75%        | EUR         | 19.10.2019  |
| Coop Pank AS                         | 582 954          | 50 719                            | 532 235                | 0           | 5,5%         | EUR         | 21.03.2022  |
| Coop Pank AS                         | 650 000          | 0                                 | 650 000                | 0           | 5,5%         | EUR         | 20.07.2022  |
| Osaühing                             | 170 000          | 0                                 | 170 000                | 0           | 20%          | EUR         | 01.05.2021  |
| Osaühing                             | 170 000          | 0                                 | 170 000                | 0           | 20%          | EUR         | 01.05.2021  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>1 625 017</b> | <b>78 548</b>                     | <b>1 546 469</b>       | <b>0</b>    |              |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |                  |                                   |                        |             |              |             |             |
| Harju Maavalitsus                    | 12 579           | 12 579                            | 0                      | 0           | 10%          | EUR         | 09.10.2018  |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | <b>12 579</b>    | <b>12 579</b>                     | <b>0</b>               | <b>0</b>    |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>1 637 596</b> | <b>91 127</b>                     | <b>1 546 469</b>       | <b>0</b>    |              |             |             |

  

|                                      | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |                | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                |                                   |                        |             |              |             |             |
| Eesti Krediidipank AS                | 78 587         | 26 524                            | 52 063                 | 0           | 4,75%        | EUR         | 19.10.2019  |
| Eesti Krediidipank AS                | 5 763          | 1 350                             | 4 413                  | 0           | 7,3%         | EUR         | 19.10.2020  |
| Osaühing                             | 170 000        | 0                                 | 170 000                | 0           | 20%          | EUR         | 01.05.2021  |
| Osaühing                             | 170 000        | 0                                 | 170 000                | 0           | 20%          | EUR         | 01.05.2021  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>424 350</b> | <b>27 874</b>                     | <b>396 476</b>         | <b>0</b>    |              |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |                |                                   |                        |             |              |             |             |
| Harju Maavalitsus                    | 29 046         | 16 612                            | 12 434                 | 0           | 10%          | EUR         | 09.10.2018  |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | <b>29 046</b>  | <b>16 612</b>                     | <b>12 434</b>          | <b>0</b>    |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>453 396</b> | <b>44 486</b>                     | <b>408 910</b>         | <b>0</b>    |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2017       | 31.12.2016     |
| Maa                                                   | 66 389           | 400 000        |
| Ehitised                                              | 2 596 547        | 411 845        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>2 662 936</b> | <b>811 845</b> |

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Võlad tarnijatele                | 185 539        | 185 539                          | 0                   | 0             |
| Võlad töövõtjatele               | 2 137          | 2 137                            | 0                   | 0             |
| Maksuvõlad                       | 2 014          | 2 014                            | 0                   | 0             |
| Muud võlad                       | 240            | 240                              | 0                   | 0             |
| Muud viitvõlad                   | 240            | 240                              | 0                   | 0             |
| Saadud ettemaksed                | 46 585         | 0                                | 21 660              | 24 925        |
| Muud saadud ettemaksed           | 46 585         | 0                                | 21 660              | 24 925        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>236 515</b> | <b>189 930</b>                   | <b>21 660</b>       | <b>24 925</b> |

  

|                                  | 31.12.2016    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Võlad tarnijatele                | 47 206        | 47 206                           | 0                   | 0             |
| Võlad töövõtjatele               | 1 834         | 1 834                            | 0                   | 0             |
| Maksuvõlad                       | 805           | 805                              | 0                   | 0             |
| Muud võlad                       | 297           | 297                              | 0                   | 0             |
| Muud viitvõlad                   | 297           | 297                              | 0                   | 0             |
| Saadud ettemaksed                | 45 555        | 0                                | 20 630              | 24 925        |
| Muud saadud ettemaksed           | 45 555        | 0                                | 20 630              | 24 925        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>95 697</b> | <b>50 142</b>                    | <b>20 630</b>       | <b>24 925</b> |

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 334 775    | 334 775    |
| Osade arv (tk) | 3          | 3          |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 631 125        | 582 557        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>631 125</b> | <b>582 557</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>631 125</b> | <b>582 557</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara arendus ja haldamine             | 501 556        | 457 807        |
| Teenused                                    | 129 569        | 124 750        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>631 125</b> | <b>582 557</b> |

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2017          | 2016          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Traavid, viivised ja hüvitised | 264           | 760           |
| Muud                           | 11 104        | 11 502        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>11 368</b> | <b>12 262</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2017            | 2016            |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Üür ja rent                               | -29 587         | -10 392         |
| <b>Energia</b>                            | <b>-80 939</b>  | <b>-87 231</b>  |
| Elektrienergia                            | -80 939         | -87 231         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | -26 651         | -22 475         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | -7 289          | -60 600         |
| Majanduskulud                             | -52 135         | -32 988         |
| Vesi                                      | -4 194          | -3 274          |
| Kindlustuskulud                           | -3 096          | -2 062          |
| Hoolduskulud                              | -35 265         | -33 024         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>-239 156</b> | <b>-252 046</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017           | 2016           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | -11 590        | -11 633        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -4 328         | -4 119         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-15 918</b> | <b>-15 752</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2              | 2              |

## Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2017           | 2016          |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | -4 751         | -5 943        |
| Muud                           | -5 899         | -15           |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>-10 650</b> | <b>-5 958</b> |

## Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2017            | 2016           |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -108 066        | -40 718        |
| Muud intressikulud         | -1 525          | -52 123        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-109 591</b> | <b>-92 841</b> |

## Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2017       | 2016          |
|----------------------------|------------|---------------|
| Intressitulu laenudelt     | 870        | 16 518        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>870</b> | <b>16 518</b> |

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 701      | 228        | 6 027      | 276        |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Osaühing                                                                                                                         | 54 756       | 0                          | 0             | 0                           | 10%          | EUR         | 07.12.2020  |
| Osaühing                                                                                                                         | 234 515      | 0                          | 0             | 0                           | 10%          | EUR         | 31.12.2021  |
| Osaühing                                                                                                                         | 0            | 0                          | 170 000       | 0                           | 20%          | EUR         | 01.05.2021  |
| Osaühing                                                                                                                         | 0            | 0                          | 170 000       | 0                           | 20%          | EUR         | 01.05.2021  |
| Osaühing                                                                                                                         | 5 000        | 0                          | 0             | 0                           | 7%           | EUR         | 09.11.2020  |
| Osaühing                                                                                                                         | 1 500        | 0                          | 0             | 0                           | 7%           | EUR         | 17.11.2020  |

| 2016                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Osaühing                                                                                                                         | 486 000      | 431 244                    | 0             | 0                           | 10%          | EUR         | 07.12.2020  |
| Osaühing                                                                                                                         | 4 950        | 0                          | 0             | 0                           | 10%          | EUR         | 31.12.2021  |
| Osaühing                                                                                                                         | 0            | 0                          | 170 000       | 0                           | 20%          | EUR         | 01.05.2021  |
| Osaühing                                                                                                                         | 0            | 0                          | 170 000       | 0                           | 20%          | EUR         | 01.05.2021  |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2017   |         | 2016    |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud  | Müügid  | Ostud   | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 21 883 | 111 510 | 524 658 | 37 932 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2018

**Adelan KVVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VJATŠESLAV KULAKOV | Juhatuseliige      | 12.07.2018           |
| VITALI DROZDOV     | Juhatuseliige      | 13.07.2018           |
| ALEKSANDR KOLODI   | Juhatuseliige      | 15.07.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adelan KVH OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Adelan KVH OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

### Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Adelan KVH OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond

16.07.2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IRINA SOMOVA       | Vandeaudiitor      | 16.07.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 139 022        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 159 630          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 298 652</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 298 652        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 298 652</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 139 022        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 159 630          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 298 652</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 298 652        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 298 652</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 501556          | 79.47%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 129569          | 20.53%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                         | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Aleksandr Kolodi | 36507100267                               | Eesti                                                     | 221939 EUR<br>(Lihtomand)    |
| Jelena Drozdova  | 46502070330                               | Lasnamäe<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 56418 EUR<br>(Lihtomand)     |
| Vitali Drozdov   | 36601020335                               | Eesti                                                     | 56418 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Liik            | Sisu          |
| Mobiiltelefon   | +372 5651301  |
| E-posti aadress | kvh@adelan.ee |