

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Adelle Apartments

registrikood: 10600116

tänava/talu nimi, Viru väljak 6-60
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10153

e-posti aadress: info@adelle.ee

veebilehe aadress: www.adelle.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Adelle Apartments põhitegevusalaks on majutusteenuse (korterimajutus) osutamine Tallinna kesklinna piirkonnas Viru Keskuse korterelamus.

Peamised finantssuhtarvud:

	2011	2010
Müügitulu (eurodes)	145 192	117 220
Müügitulu kasv %	23,86	5,33
Puhaskasum (eurodes)	32 757	22 375
Puhasrentaablus	22,56	19,09
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,1	0,1
ROA (%)	4,79	3,15
ROE (%)	21,28	18,47

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2011} - \text{müügitulu 2010}}{\text{müügitulu 2010}} \times 100$

Puhasrentaablus (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{müügitulu}} \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{varad}} \times 100$

ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital}} \times 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 181	8 770	2
Nõuded ja ettemaksed	2 958	2 944	3
Kokku käibevara	13 139	11 714	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	670 301	698 516	5
Kokku põhivara	670 301	698 516	
Kokku varad	683 440	710 230	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	86 712	84 446	6
Võlad ja ettemaksed	8 604	8 934	7
Kokku lühiajalised kohustused	95 316	93 380	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	434 210	495 693	6
Kokku pikaajalised kohustused	434 210	495 693	
Kokku kohustused	529 526	589 073	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 345	95 971	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 757	22 374	
Kokku omakapital	153 914	121 157	
Kokku kohustused ja omakapital	683 440	710 230	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	145 192	117 220	9
Muud äritulud	455	13	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 773	-22 025	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 951	-4 030	10
Tööjõukulud	-26 795	-26 429	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-28 215	-28 508	5
Muud ärikulud	-2 764	-579	
Ärikasum (kahjum)	46 149	35 662	
Finantstulud ja -kulud	-13 392	-13 287	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 757	22 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 757	22 375	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	46 149	35 662
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 215	28 508
Kokku korrigeerimised	28 215	28 508
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14	-66
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-330	-673
Laekunud intressid	6	3
Makstud intressid	-6 582	-6 839
Kokku rahavood äritegevusest	67 444	56 595
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 470	9 778
Saadud laenude tagasimaksed	-70 014	-63 722
Arvelduskrediidi saldo muutus	511	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-66 033	-53 944
Kokku rahavood	1 411	2 651
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 770	6 119
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 411	2 651
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 181	8 770

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	95 971	98 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	22 374	22 374
31.12.2010	2 556	256	118 345	121 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	32 757	32 757
31.12.2011	2 556	256	151 102	153 914

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adelle Apartments 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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.

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas:

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Adelle Apartments arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmisena hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kulumina.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu ning muid mittetagastatavaid makse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro kantakse kohe kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha

arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja arvestust alustatakse põhivara objekti soetamise kuul. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivara inventeeritakse seisuga 31.12.2011.a.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	5
Hooned ja rajatised	20

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1 580	3 163
Arvelduskontod	8 601	5 607
Kokku raha	10 181	8 770

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 020	2 790	
Ostjatelt laekumata arved	1 020	2 790	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 140	20	4
Muud nõuded	685	0	
Viitlaekumised	685	0	
Ettemaksed	113	134	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 958	2 944	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	993	0	991
Üksikisiku tulumaks	0	511	0	495
Sotsiaalmaks	0	1 269	0	1 145
Kohustuslik kogumispension	0	41	0	7
Töötuskindlustusmaksed	0	157	0	146
Intress	0	0	0	5
Ettemaksukonto jääk	1 140		20	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 140	2 971	20	2 789

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	849 172	41 523	890 695
Akumuleeritud kulum	-131 457	-32 214	-163 671
Jääkmaksumus	717 715	9 309	727 024
Amortisatsioonikulu	-25 667	-2 841	-28 508
31.12.2010			
Soetusmaksumus	849 172	41 523	890 695
Akumuleeritud kulum	-157 124	-35 055	-192 179
Jääkmaksumus	692 048	6 468	698 516
Amortisatsioonikulu	-25 667	-2 548	-28 215
31.12.2011			
Soetusmaksumus	849 172	41 523	890 695
Akumuleeritud kulum	-182 791	-37 603	-220 394
Jääkmaksumus	666 381	3 920	670 301

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisikute laenud	8 106	8 106					
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	5 049	5 049					
OÜ Kaanoni Majad	4 748	4 748					
Arvelduskrediit	512	512					
Lühiajalised laenud kokku	18 415	18 415					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	206 123	68 297	137 826		Euribor+1,2%	Euro	10.11.2014
OÜ Erevi Haldus	171 692	0	171 692				
AS Kaanon Kinnisvara	124 692	0	124 692				
Pikaajalised laenud kokku	502 507	68 297	434 210				
Laenukohustused kokku	520 922	86 712	434 210				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisikute laenud	9 204	9 204					
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	5 049	5 049					
OÜ Erevi Haldus	2 940	2 940					
OÜ Kaanoni Majad	1 278	1 278					
Lühiajalised laenud kokku	18 471	18 471					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	272 101	65 975	206 126		Euribor+1,2%	Euro	10.11.2014
AS Kaanon Kinnisvara	122 876	0	122 876				
OÜ Erevi Haldus	166 691	0	166 691				
Pikaajalised laenud kokku	561 668	65 975	495 693				
Laenukohustused kokku	580 139	84 446	495 693				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	666 380	684 278
Kokku	666 380	684 278

Laenude tagatiseks on panditud ühishüpooteek korteriomanditele nr.55-63 asukohaga Viru Väljak 6, Tallinn.

Pikaajalisi intressita laenu AS Kaanon KV-lt on diskonteeritud sisemise intressimääraga 3% ja OÜ Erevi Halduse laenu on diskonteeritud intressiga 3%.

Ettevõtte pangalaen on eurodes ja kõik ülejäänud võlakohustused Eesti kroonides.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 632	2 251	
Võlad töövõtjatele	3 001	3 881	
Maksuvõlad	2 971	2 789	4
Arveldused aruandvate isikutega	0	13	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 604	8 934	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2011 moodustas 151 102 eurot (2010.a. vastavalt 118 345 eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 119 371 eurot (2010.a. vastavalt 93 493 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 31 731 eurot (2010.a. vastavalt 24 852 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	145 192	117 220
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	145 192	117 220
Kokku müügitulu	145 192	117 220
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Külastuskorter	144 637	116 583
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	555	637
Kokku müügitulu	145 192	117 220

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	1 246	417
Riiklikud ja kohalikud maksud	541	533
Sidekulud	1 324	1 143
Reklaamikulu	6 243	659
Kindlustus	456	535
Muud	1 141	743
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 951	4 030

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	19 702	19 640
Sotsiaalmaksud	7 093	6 789
Kokku tööjõukulud	26 795	26 429
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	8 105	9 203
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	306 181	298 834

Omanikega seotud ettevõttelt AS Kaanon Kinnsvara on saadud pikaajalist laenu summas 124 692 eurot, intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 2013.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Omanikega seotud ettevõttelt OÜ Erevi Haldus on saadud pikaajalist laenu summas 182 148 eurot, intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 10.11.2014.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Ettevõtte juhatuse liikmed on andnud lühiajalisi laene summas 8 105 eurot.

Juhatusel liikmetele töötasusid ega muid olulisi soodustusi ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Adelle Apartments (registrikood: 10600116) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	28.06.2012
RAIDO TSÄKO	Juhatuse liige	29.06.2012
TOOMAS MUSTIMETS	Juhatuse liige	29.06.2012
MADIS TSÄKO	Juhatuse liige	29.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 757
Kokku	151 102
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 102
Kokku	151 102

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 757
Kokku	151 102
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 102
Kokku	151 102

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	145192	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Mustimets	37108032717	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	10000 EEK
Härmo Haljaste	37307114715	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	10000 EEK
Erevi Halduse OÜ	10533619	J.Hurda 12, Põlva linn, Põlva maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@adelle.ee
Veebilehe aadress	www.adelle.ee