

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: OÜ Adelle Apartments

registrikood: 10600116

**tänava nimi,
maja ja korteri number:** Viru Väljak 6-60

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10153

telefon: +372 7427 700

faks: +372 7427 511

e-posti aadress: info@adelle.ee

veebilehe aadress: www.adelle.ee

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted....	10
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	11
Lisa 3 Raha	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 6 Maksuvõlad.....	13
Lisa 7 Laenukohustused.....	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Omakapital	14
Lisa 10 Müügitulu.....	14
Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad	15
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	15
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....	17
OÜ Adelle Apartments müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	18

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Adelle Apartments peamiseks tegevusalaks on majutusteenuse pakkumine Tallinas, Viru Väljak 6 hoones.

Juriidiline aadress:	Viru Väljak 6-60 10153 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10600116
Telefon:	+372 7427 700
Faks:	+372 7427 511

TEGEVUSARUANNE

OÜ Adelle Apartments põhitegevusalaks on majutusteenuse (korterimajutus) osutamine Tallinna kesklinna piirkonnas Viru Keskuse korterelamus. Aruandeaastal oli keskmiselt tööl 5 töötajat. Töötajaskonnale maksti 2008. aasta jooksul töötasusid kokku 320 626 krooni. Juhatuse liikmetele aruandeaastal väljamakseid ei tehtud. Arengu- ja uurimiskulutusi 2008.a. jooksul ei olnud ning järgmisel aastal ei ole plaanis vastavaid kulutusi teha.

		2008	2007
Müügikäibe puhasrentaablus =	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Müügikäive} \cdot 100}$	11,82	40,44
Koguvara puhasrentaablus (ROA) =	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Koguvara} \cdot 100}$	3,07	6,87
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)=	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Omakapital} \cdot 100}$	26,81	84,89

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud OÜ Adelle Apartments 2008.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Adelle Apartments on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige
Härmo Haljaste

Tartu, 20. märts 2009

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	3	140 637	134 033
Nõuded ja ettemaksed	4	68 828	49 419
Käibevara kokku		209 465	183 452
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5	11 872 684	12 313 855
Põhivara kokku		11 872 684	12 313 855
AKTIVA (VARAD) KOKKU		12 082 149	12 497 307
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7,11,12	1 106 909	1 128 292
Võlad ja ettemaksed	6,8	151 888	118 012
Lühiajalised kohustused kokku		1 258 797	1 246 304
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7,11,12	9 440 581	10 238 943
Pikaajalised kohustused kokku		9 440 581	10 238 943
KOHUSTUSED KOKKU		10 699 378	11 485 247
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		968 060	108 883
Aruandeaasta kasum		370 711	859 177
OMAKAPITAL KOKKU		1 382 771	1 012 060
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		12 082 149	12 497 307

Kasumiaruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	10	3 135 856	2 124 374
Muud äritulud		774	125 808
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-1 142 333	-346 615
Muud tegevuskulud		-58 725	-44 507
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-340 878	-272 739
Sotsiaalmaksud		-113 521	-90 824
Tööjõu kulud kokku		-454 399	-363 563
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-513 888	-496 908
Muud ärikulud		-12 072	-657
Ärikasum		955 213	997 932
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-422 960	-403 398
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-2 170	-2 080
Muud finantstulud ja -kulud		-159 372	266 723
Finantstulud ja -kulud kokku		-584 502	-138 755
Kasum majandustegevusest		370 711	859 177
Aruandeaasta puhaskasum		370 711	859 177

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	370 711	859 177
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	513 888	496 908
Kasum-/kahjum võlakohustuste diskonteerimisest	159 547	-293 073
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 409	-43 539
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	33 876	-90 661
Mitterahalised tehingud	35 678	34 400
Kokku rahavood äritegevusest	1 094 291	963 212
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-108 395	-198 533
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-108 395	-198 533
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	35 000	245 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 014 292	-953 149
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-979 292	-708 149
Rahavood kokku	6 604	56 530
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	134 033	77 503
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	140 637	134 033

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	-17 664	26 336
Aruandeaasta kasum	0	0	126 547	126 547
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	108 883	152 883
Aruandeaasta kasum		0	859 177	859 177
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	968 060	1 012 060
Aruandeaasta kasum	0	0	370 711	370 711
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	1 338 771	1 382 771

Täpsem informatsioon omakapitali kohta vt.lisa 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Adelle Apartments 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

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 vähendamisena.

C. Muud nõuded

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

D. 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.

E. 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.

F. Tulude arvestus

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.

G. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- Ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks (refinantseerida laene) tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib Ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- Ettevõtte tegevus sõltub olulistest hankijatest, kes võivad sattuda raskustesse ning seega olla võimetud tarnima kaupu/pakkuma teenuseid kokkulepitud tähtaegadel ja tingimustel.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 3 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	21 367	7 777
Pangakontod	119 270	126 256
Raha kokku	140 637	134 033

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	39 550	46 790
Maksude ettemaks (lisa 6)	0	2 629
Ettemakstud vara kindlustusmaksed	2 228	0
Pangalt laekumata kaardimaksed	27 050	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	68 828	49 419

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Hooned	Inventar	Ettemaks põhivara eest	Kokku
Saldo 31.12.2006				
Soetusmaksumus	13 137 000	515 205	34 400	13 686 605
Akumuleeritud kulum	-853 918	-186 057	0	-1 039 975
Jääkmaksumus 31.12.2006	12 283 082	329 148	34 400	12 646 630
Aruandeaastal soetatud põhivara	149 654	13 201	1 278	164 133
Aruandeaastal arvestatud kulum	-399 732	-97 176	0	-496 908
Saldo 31.12.2007				
Soetusmaksumus	13 286 654	528 406	35 678	13 850 738
Akumuleeritud kulum	-1 253 650	-283 233	0	-1 536 883
Jääkmaksumus 31.12.2007	12 033 004	245 173	35 678	12 313 855
Aruandeaastal soetatud põhivara	0	108 395	-35 678	72 717
Aruandeaastal arvestatud kulum	-401 604	-112 284	0	-513 888
Saldo 31.12.2008				
Soetusmaksumus	13 286 654	636 801	0	13 923 455
Akumuleeritud kulum	-1 655 254	-395 517	0	-2 050 771
Jääkmaksumus 31.12.2008	11 631 400	241 284	0	11 872 684

Võlakohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud informatsioon lisa 11.

Lisa 6 Maksuvõlad

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Üksikisiku tulumaks	0	8 115	0	10 145
Sotsiaalmaks	0	18 029	0	19 280
Kogumispension	0	559	0	152
Töötuskindlustusmaks	0	492	0	526
Käibemaks	0	5 052	2 629	0
Maksuintressid	0	0	0	66
Erijuhtude tulumaks	0	24	0	0
Kokku	0	32 271	2 629	30 169

Lisa 7 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-10 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
					Euribor+
Pikaajaline pangalaen	6 217 395	962 909	5 254 486	10.11.2014	1,2%
AS Kaanon Kinnisvara	1 727 660	0	1 727 660	01.01.2012	0%
OÜ Erevi Haldus	2 458 435	0	2 458 435	10.11.2014	0%
Eraisikute laenud	144 000	144 000	0	29.12.2008	0%
Laenukohustused kokku	10 547 490	1 106 909	9 440 581		

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-10 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
					Euribor+
Pikaajaline pangalaen	7 146 687	929 292	6 217 395	10.11.2014	1,2%
AS Kaanon Kinnisvara	1 634 718	0	1 634 718	01.01.2012	0%
OÜ Erevi Haldus	2 386 830	0	2 386 830	10.11.2014	0%
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	70 000	70 000	0	29.12.2008	0%
Eraisikute laenud	129 000	129 000	0	29.12.2008	0%
Laenukohustused kokku	11 367 235	1 128 292	10 238 943		

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. Lisainformatsioon kohustuste kohta on toodud lisas 12.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	39 405	26 126
Maksuvõlad (lisa 6)	32 271	30 169
Võlad töövõtjatele	53 496	35 250
Intressivõlad	26 467	26 467
Arveldused aruandvate isikutega	249	0
Võlad ja ettemaksed kokku	151 888	118 012

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv	400	400
Osade nimiväärtus (kroonides)	100	100

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 1 338 771 krooni (2007.a. 968 060 krooni). Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendina välja maksta 1 057 629 krooni (2007.a. 764 767 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendina väljamakstavalt summa, seega 281 142 krooni (2007.a. 203 293 krooni).

Lisa 10 Müügitulu

Tegevusalade järgi	2008	2007
Külaliskorter (55204)	2 269 460	1 962 280
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	24 110	162 094
Enda kinnisvara ost ja müük (68101)	842 286	0
Müügitulu kokku	3 135 856	2 124 374

Geograafiliselt	2008	2007
Eesti	3 135 856	2 124 374
Müügitulu kokku	3 135 856	2 124 374

Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Adelle Apartments poolt saadud laenude tagatiseks on panditud järgmised varad:

ühishüpoteek korteriomanditele nr.55-63 asukohaga Viru Väljak 6, Tallinn, bilansilise jääkväärtusega 11 494 850 krooni, laenu jääk 6 217 395 krooni.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Adelle Apartments aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Omanikega seotud ettevõttelt AS Kaanon Kinnsvara on saadud pikaajalist laenu summas 1 805 000 krooni (2007.a. 1 800 000), intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 2012.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Omanikega seotud ettevõttelt OÜ Erevi Halduse on saadud pikaajalist laenu summas 2 850 000 krooni, intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 10.11.2014.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Ettevõtte juhatuse liikmed on andnud lühiajalist laenu summas 144 000 krooni (2007.a. 129 000).

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised kohustused:	2008	2007
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	70 000
Juhatuse liikmed	144 000	129 000
Lühiajalised kohustused kokku	144 000	199 000

Pikaajalised kohustused:		
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	4 186 095	4 021 548
Pikaajalised kohustused kokku	4 186 095	4 021 548

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Adelle Apartments juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum 31.12.2007	968 060 krooni
2. aruandeaasta kasum	370 711 krooni
3. jaotamata kasum 31.12.2008	1 338 771 krooni.

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Adelle Apartments 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20.03.2009 otsusega, allkirjastamine 20.03.2009.

Härmo Haljaste
Juhatuse liige

Toomas Mustimets
Juhatuse liige

Madis Tsäko
Juhatuse liige

Raido Tsäko
Juhatuse liige

OÜ Adelle Apartments müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
55204	Külaliskorter	2 269 460
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	24 110
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	842 286
	Müügitulu kokku	3 135 856

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10600116	OÜ Adelle Apartments	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@adelle.ee
Interneti WWW aadress	www.adelle.ee

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Toomas Mustimets	37108032717	Tartu	10000
Härmo Haljaste	37307114715	Tartu	10000
Erevi Halduse OÜ	10533619	J.Hurda 12, Põlva, 63307	20000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Külaliskorter	55204	2269460	72.37	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	842286	26.86	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Adelle Apartments (registrikood: 10600116) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Härmo Haljaste (Juhatuse liige) - kinnitanud 26.06.2009