

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: **Aadli Kinnisvara OÜ**

registrikood: 10948094

tänavanimi ja maja number: Kullese 13

linn: Tallinn

postisihtnumber: 12013

maakond: Harju maakond

telefon: + 372 509 6655

e-posti aadress: aadli.kinnisvara@mail.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamine ja ehituse peatöövõtt.

2009 ja samuti 2008 aastal aktiivne majandustegevus puudus. Kahjum majandustegevusest oli 96 tuhat krooni (2008.a. kahjum majandustegevusest oli 138 tuhat krooni).

Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud. Töötasusid ei arvestatud.

2009. aastal arendus – ja uurimisväljaminekuid ei tehtud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2009. aastaks.

Lühiajalised kohustused kokku / käibevara kokku 31.12.2009.a. seisuga ületas 19,6 korda (31.12. 2008.a. ületas 16,7 korda).

Omakapital kokku / kohustused ja omakapital kokku 31.12.2009.a. seisuga oli - 41% (31.12. 2008.a. seisuga oli – 21%)

Ettevõtte omakapital 31.12.2009.a. seisuga ei vasta EV Äriseadustikule. Omanikud peavad omakapitali tegema täiendavad sissemaksed, suurendades osakapitali või alustama ettevõtte likvideerimisega.

Juhatuse liige

Anatoli Bekergun

Juhatuse liige

David Pärnamets

Juhatuse liige

Boris Vasemägi

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Aadli Kinnisvara OÜ 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

Aadli Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte, kuid omakapital kuulub vastavusse viimisele EV Äriseadustikuga.

Juhatuse liige

Anatoli Bekergun

Juhatuse liige

David Pärnamets

Juhatuse liige

Boris Vasemägi

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	104 484	96 020	2
Nõuded ja ettemaksed	770	22 691	3
Kokku käibevara	105 254	118 711	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 500 000	1 500 000	5
Materiaalne põhivara	0	15 596	6
Kokku põhivara	1 500 000	1 515 596	
Kokku varad	1 605 254	1 634 307	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 560 000	1 560 000	7
Võlad ja ettemaksed	484 742	417 652	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 044 742	1 977 652	
Kokku kohustused	2 044 742	1 977 652	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-387 345	-249 159	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 143	-138 186	
Kokku omakapital	-439 488	-343 345	
Kokku kohustused ja omakapital	1 605 254	1 634 307	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Turustuskulud	0	-1 298	
Üldhalduskulud	-19 634	-60 102	10
Ärikasum (-kahjum)	-19 634	-61 400	
Finantstulud ja -kulud	-76 509	-76 786	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-96 143	-138 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 143	-138 186	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-19 634	-61 400	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 596	44 750	6
Kokku korrigeerimised	15 596	44 750	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 921	15 625	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 440	-4 672	
Laekunud intressid	21	19	12
Kokku rahavood äritegevusest	8 464	-5 678	
Kokku rahavood	8 464	-5 678	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	96 020	101 698	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 464	-5 678	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	104 484	96 020	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	-249 159	-205 159
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-138 186	-138 186
31.12.2008	40 000	4 000	-387 345	-343 345
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-96 143	-96 143
31.12.2009	40 000	4 000	-483 488	-439 488

Täpsem info osakapitali ja selle muutuste kohta lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aadli Kinnisvara OÜ 2009. aasta 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.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mis on korrigeeritud soetusmaksumuses (vajadusel tehtud allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest.

Soetusmaksumuse meetodil kajastades on soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 4 500 krooni (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 4 500 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt).

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 3 - 4 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2 –3 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalne põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	89 182	89 182
Arvelduskontod	15 302	6 838
Kokku raha	104 484	96 020

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	770	22 691	4
Kokku Nõuded ja ettemaksed	770	22 691	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	770	22 691
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	770	22 691

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	1 500 000	1 500 000
Jääkmaksumus	1 500 000	1 500 000
31.12.2008		
Jääkmaksumus	1 500 000	1 500 000
31.12.2009		
Jääkmaksumus	1 500 000	1 500 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	74 907	74 907	142 010	216 917
Akumuleeritud kulum	-45 025	-45 025	-111 546	-156 571
Jääkmaksumus	29 882	29 882	30 464	60 346
Amortisatsioonikulu	-20 196	-20 196	-24 554	-44 750
31.12.2008				
Soetusmaksumus	74 907	74 907	142 010	216 917
Akumuleeritud kulum	-65 221	-65 221	-136 100	-201 321
Jääkmaksumus	9 686	9 686	5 910	15 596
Amortisatsioonikulu	-9 686	-9 686	-5 910	-15 596
31.12.2009				
Soetusmaksumus	74 907	74 907	142 010	216 917
Akumuleeritud kulum	-74 907	-74 907	-142 010	-216 917
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenud seotud osapooltelt	1 560 000	1 560 000	0	0	13
Lühiajalised laenud kokku	1 560 000	1 560 000	0	0	
Laenukohustused kokku	1 560 000	1 560 000	0	0	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenud seotud osapooltelt	1 560 000	1 560 000	0	0	13
Lühiajalised laenud kokku	1 560 000	1 560 000	0	0	
Laenukohustused kokku	1 560 000	1 560 000	0	0	

Kõik saadud laenud on Eesti kroonides ja tagastatakse esmasel võimalusel.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	0	9 440
Intressikohustus	484 742	408 212
Kokku võlad ja ettemaksed	484 742	417 652

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Ettevõttel on kaks osa nimiväärtuses 13 300 krooni ja üks osa nimiväärtuses 13 400 krooni.		

Ettevõttel puudub võimalus maksta dividende ja omakapital kuulub vastavusse viimisele Eesti Vabariigi Äriseadustikuga.

Lisa 10 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	4 038	15 352
Amortisatsioonikulu	15 596	44 750
Kokku üldhalduskulud	19 634	60 102

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	21	19
Intressikulud	-76 530	-76 805
Intressikulu laenudelt	-76 530	-76 805
Kokku finantstulud ja -kulud	-76 509	-76 786

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 044 742	1 968 212

Aruande digitaalallkirjad

Aadli Kinnisvara OÜ (registrikood: 10948094) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID PÄRNAMETS	Juhatuse liige	28.06.2010
BORIS VASEMÄGI	Juhatuse liige	28.06.2010
ANATOLI BEKERGUN	Juhatuse liige	20.09.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-387 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 143
Kokku	-483 488
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-483 488
Kokku	-483 488

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-387 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 143
Kokku	-483 488
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-483 488
Kokku	-483 488

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Anatoli Bekergun	34805220336	Tallinn, Harju maakond, Eesti	13400 EEK
Boris Vasemägi	36508060351	Tallinn, Harju maakond, Eesti	13300 EEK
David Pänamets	37610050237	Tallinn, Harju maakond, Eesti	13300 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6481287
Mobiiltelefon	+372 5096655
E-posti aadress	aadli.kinnisvara@mail.ee
Veebilehe aadress	www.aadlikv.ee