

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Adofor OÜ

registrikood: 10655825

aadress: Kotka 26, Tallinn, 11312

telefon: +372 55 22 211

e-posti aadress: jyri@westland.ee

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kapitalirent	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Kasutusrent	16
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2010. aastal jätkus Adofor OÜ traditsiooniline äritegevus üüriteenuste pakkumise valdkonnas.

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal moodustas OÜ Adofor müügitulu 5 564 872 krooni. Müügitulust 100% moodustas müük Eestisse.

Tegevuskulud oli 974 559 krooni.

OÜ Adofor lõpetas 2010. aasta kasumiga 4 246 660 krooni. Ettevõtte tegevusele võib anda üldise majandusolukorra taustal rahuldava hinnangu.

Personal

Adofor OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat.

Ettevõtte juhatus koosneb 3 liikmest: Jüri Nuust, Evelin Tamsalu, Kaspar Tamsalu.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Adofor OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on tegevuse jätkamine samades tegevusvaldkondades, kulude vähendamine ja üüritulude suurendamine.

Peamised majandusnäitajad ja suhtarvud

Bilansinäitajad	2010	2009
Varad kokku	43 325 458	40 958 196
Laenukohustused	23 586 521	25 635 917
Omakapital	18 226 138	13 979 478
Kasumiaruande näitajad		
Müügitulu	5 564 872	7 448 642
Tegevuskulud	974 559	3 037 434

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab OÜ Adofor 2010. 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;
- OÜ Adofor on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	184 284	1 069 107	
Nõuded ja ettemaksed	1 123 505	658 280	2,3,5
Varud	640	1 542	6
Kokku käibevara	1 308 429	1 728 929	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	3 079	0	
Kinnisvarainvesteeringud	41 872 966	38 600 000	7
Materiaalne põhivara	140 984	629 267	8
Kokku põhivara	42 017 029	39 229 267	
Kokku varad	43 325 458	40 958 196	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	23 578 674	25 320 618	9,12
Võlad ja ettemaksed	1 512 799	1 342 801	4,13
Kokku lühiajalised kohustused	25 091 473	26 663 419	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 847	315 299	9,12
Kokku pikaajalised kohustused	7 847	315 299	
Kokku kohustused	25 099 320	26 978 718	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 950 000	1 950 000	14
Kohustuslik reservkapital	191 500	191 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 837 978	38 211 897	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 246 660	-26 373 919	
Kokku omakapital	18 226 138	13 979 478	
Kokku kohustused ja omakapital	43 325 458	40 958 196	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 564 872	7 448 642	15
Muud äritulud	3 338 633	124 132	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 968 933	-1 828 518	17
Mitmesugused tegevuskulud	-974 559	-3 037 434	18
Tööjõukulud	-197 856	-189 808	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-53 902	-290 789	8
Muud ärikulud	-503 315	-27 385 625	21
Ärikasum (-kahjum)	5 204 940	-25 159 400	
Finantstulud ja -kulud	-958 280	-1 214 519	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 246 660	-26 373 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 246 660	-26 373 919	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 204 940	-25 159 400	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	53 902	290 790	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	455 032	0	
Muud korrigeerimised	-3 272 966	27 310 000	7
Kokku korrigeerimised	-2 764 032	27 600 790	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	331 696	58 631	2,3
Varude muutus	902	4 762	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	169 998	262 582	4,13
Makstud intressid	-958 295	-1 216 590	22
Kokku rahavood äritegevusest	1 985 209	1 550 775	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-20 650	-50 636	8
Antud laenud	-800 000	0	2
Laekunud intressid	14	78	22
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-820 636	-50 558	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	23 586 521	923 196	12
Saadud laenude tagasimaksed	-25 328 465	-1 552 365	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-307 452	-227 768	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 049 396	-856 937	
Kokku rahavood	-884 823	643 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 069 107	425 827	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-884 823	643 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	184 284	1 069 107	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 950 000	191 500	38 211 897	40 353 397
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-26 373 919	-26 373 919
31.12.2009	1 950 000	191 500	11 837 978	13 979 478
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			4 246 660	4 246 660
31.12.2010	1 950 000	191 500	16 084 638	18 226 138

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adofor 2010. 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 bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude-kulude koosseisus. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud

tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Maa - ei amortiseerita

Muud masinad ja seadmed 15-40%

Muu inventar ja IT seadmed 15-40%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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 amortisatsiooni perioodiks 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.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, võlad 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 01.01.2010.a on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2009. aastal kehtis samuti maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. 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. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei tekki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

OÜ Adofor aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: Juhatus ja nõukogu liikmeid ning nendega ja nende pereliikmetega seotud firmasid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisainformatsioon

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil. Rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	310 301	459 894	3
Ostjatelt laekumata arved	310 301	930 016	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-470 122	
Muud nõuded	804 667	133 883	5
Laenunõuded	800 000	0	12
Intressinõuded	4 667	0	
Ettemaksed	8 537	64 502	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 123 505	658 279	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	310 301	930 016	2
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-470 122	
Kokku nõuded ostjate vastu	310 301	459 894	
	2010	2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-470 122	-466 216	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-110 139	-470 122	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	580 261	466 216	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-470 122	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		310		0
Käibemaks		35 786		63 468
Üksikisiku tulumaks		2 708		2 708
Sotsiaalmaks		7 513		7 474
Kohustuslik kogumispension		230		115
Töötuskindlustusmaksed		963		952
Intress		33		0
Ettemaksukonto jääk	10		0	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	47 543	0	74 717

Lisa 5 Muud nõuded (kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	800 000	800 000		
Intressinõuded	4 667	4 667		
Kokku muud nõuded	804 667	804 667		
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	120 000	120 000		
Intressinõuded	13 883	13 883		
Kokku muud nõuded	133 883	133 883		

Kõik ettevõtte lühiajalised nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ettemaksed varude eest	640	1 542
Kokku varud	640	1 542

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
01.01.2009	65 910 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-27 310 000	
31.12.2009	38 600 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 272 966	
31.12.2010	41 872 966	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 354 549	4 971 596
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 968 933	2 072 688

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 186 386	159 297	1 345 683
Akumuleeritud kulum	-432 930	-90 504	-523 434
Jääkmaksumus	753 456	68 793	822 249
Ostud ja parendused	47 172	50 636	97 808
Amortisatsioonikulu	-244 991	-45 799	-290 790
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 233 558	209 933	1 443 491
Akumuleeritud kulum	-677 921	-136 303	-814 224
Jääkmaksumus	555 637	73 630	629 267
Ostud ja parendused		20 650	20 650
Amortisatsioonikulu	-25 387	-28 514	-53 901
Müügid	-431 322	-23 710	-455 032
31.12.2010			
Soetusmaksumus	426 396	206 873	633 269
Akumuleeritud kulum	-327 468	-164 817	-492 285
Jääkmaksumus	98 928	42 056	140 984

Lisa 9 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik						
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Elion AS	15 990	8 143	7 847		16 %	23.12.2012
Kapitalirendikohustused kokku	15 990	8 143	7 847			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Swedbank Liising	455 406	157 243	298 163			
Elion AS	22 937	5 801	17 136			
Kapitalirendikohustused kokku	478 343	163 044	315 299			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus			
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2010	106 532	34 452	140 984
31.12.2009	563 242	26 264	589 506

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	12 706 864
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 377 774
Kokku tingimuslikud kohustused	16 084 638

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2010 moodustas 16 084 638 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 377 774 krooni, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 12 706 864 krooni.

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	375 376	379 525
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	199 252	177 423
1-5 aasta jooksul	47 178	360 729

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Eraisik	50 000	50 000			
Swedbank	22 124 219	22 124 219			Euro 6 Euribor + 3.00 %
Citadele(Parex)	1 396 312	1 396 312			
Lühiajalised laenud kokku	23 570 531	23 570 531			
Kapitalirendikohustused kokku	15 990	8 143	7 847		
Laenukohustused kokku	23 586 521	23 578 674	7 847		
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Swedbank	23 597 537	23 597 537	0		
Parex Pank	1 501 428	1 501 428	0		
Eraisik	58 609	58 609	0		
Lühiajalised laenud kokku	25 157 574	25 157 574	0		
Kapitalirendikohustused kokku	478 343	163 044	315 299		
Laenukohustused kokku	25 635 917	25 320 618	315 299		

14.06.2010.aastal võetud Swedbank AS'i laenu tagatised on alljärgnevad:

- hüpoteek kinnistule asukohaga Laki tn 6, Tallinn
- hüpoteek kinnistule asukohaga Pikk tn 35-1, Tallinn
- hüpoteek kinnistule asukohaga Pikk tn 35-4, Taliinn
- hüpoteek kinnistule asukohaga Saha tee 18r, Loo alevik, Harjumaa, Jõelähtme vald
- hüpoteek kinnistule asukohaga Kotka tn 26/Õõbiku tn 1a, Tallinn

Jüri Nuusti käendus vastavalt käenduslepingule nr 10-039119-KÄ

Varaliste õiguste pant Panga kasuks Laenusaaaja üürilepingutest ja rendilepingutest tulenevate olemasolevatele ja tulevikus tekkivatele nõutele kolmandate isikute vastu.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 090 234	888 665	
Võlad töövõtjatele	55 842	41 569	
Maksuvõlad	47 543	74 717	4
Muud võlad	33	907	
Intressivõlad	33	0	
Saadud ettemaksed	319 189	336 943	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 512 841	1 342 801	

Saadud ettemaksed 319 189 (2009: 336 943) krooni koosneb ruumide väljarendi eest saadud tagatisrahast, mis kuulub üürnikele tagastamisele üürilepingu lõppemisel.

Lisa 14 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	1 950 000	1 950 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 564 872	7 448 642
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 564 872	7 448 642
Kokku müügitulu	5 564 872	7 448 642
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 321 507	4 971 596
Kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevus	2 088 349	1 922 170
Jalatsite ja nahktoodete jaemüük	0	0
Sõidukite renditulu	154 513	65 509
Mujal liigitamata masinate ja seadmete renditulu	0	302 149
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	0	135 493
Mootorsõidukite osade ja lisaseadmete jaemüük	503	51 725
Kokku müügitulu	5 564 872	7 448 642

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 272 966	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 800	124 132
Muud	63 867	0
Kokku muud äritulud	3 338 633	124 132

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Kommunaalteenused	1 607 507	1 362 121
Kinnisvara haldamiskulud	361 426	466 397
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 968 933	1 828 518

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Üür ja rent	187 046	379 831	
Energia	70 824	129 186	
Kütus	70 824	129 186	
Mitmesugused bürookulud	154 678	290 135	
Lähetuskulud	12 738	8 171	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	110 139	470 122	3
Muude nõuete mahakandmine	0	919 878	
Kasutusrent	245 675	379 525	11
Ruumide jooksev remont	1 236	244 171	
Kindlustus	64 406	109 402	
Juriidilised kulud	17 200	0	
Muud	110 617	107 013	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	974 559	3 037 434	

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR.

2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Lisa 20 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	136 584	128 950
Sotsiaalmaksud	46 994	43 832
Puhkusereserv (sh. sotsiaalmaksud)	14 278	17 026
Kokku tööjõukulud	197 856	189 808
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 21 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum materiaalse põhivara müügist	172 386	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	27 310 000
Kahjum valuutakursi muutustest	4 374	4 270
Trahvid, viivised ja hüvitised	44 003	5 546
Muud	282 552	65 809
Kokku muud ärikulud	503 315	27 385 625

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	27 481	2 978
Intressikulud	-985 745	-1 217 497
Intressikulu laenudelt	-973 919	-1 181 922
Intressikulu kapitalirendilt	-1 719	-34 668
Muud intressikulud	-10 107	-907
Muud finantstulud ja -kulud	-17	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-958 281	-1 214 519

Lisa 23 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	800 000	8 609

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	147 207	128 950

OÜ Adofor ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Adofoor OÜ (registrikood: 10655825) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN TAMSALU	Juhatuse liige	08.09.2011
JÜRI NUUST	Juhatuse liige	08.09.2011
KASPAR TAMSALU	Juhatuse liige	08.09.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adofor OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Adofor OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusse. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20 on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusse teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusse piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusse, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Adofor OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et osaühing on andnud laenu juhatuse liikmele. Nimetatud tehing on vastuolus Äriseadustiku paragrahviga 159.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aire Ojassalu

Vandeauditori number 212

Raamatupidamis- ja Audiitorbüroo Audico

Audiitorettevõtja tegevusloa number 157

Keemia 4, Tallinn.

14.09.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Adofor OÜ (registrikood: 10655825) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIRE OJASSALU	Vandeaudiitor	14.09.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 837 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 246 660
Kokku	16 084 638
Jaotamine	
Kokku	16 084 638

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 837 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 246 660
Kokku	16 084 638
Jaotamine	
Kokku	16 084 238

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3321507	59.69%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2243365	40.31%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Evelin Tamsalu	46601260212	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1950000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6550588
Faks	+372 6550787
Mobiiltelefon	+372 51976767
Mobiiltelefon	+372 5522211
E-posti aadress	jyri@westland.ee