

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi:** Osaühing Addison

**registrikood:** 10285340

**tänava/talu nimi,** Tulika 31/Endla 45A  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10615

**telefon:** +372 56273599

**faks:** +372 6057231

**e-posti aadress:** toomas@leemets.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 Nõuded ja ettemaksed                      | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 10 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud                  | 10 |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara                      | 11 |
| Lisa 6 Kasutusrent                               | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustused                           | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                       | 12 |
| Lisa 9 Müügitulu                                 | 13 |
| Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 13 |
| Lisa 11 Üldhalduskulud                           | 13 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                              | 14 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                         | 14 |

## Tegevusaruanne

OÜ Addison müügitulu 2010.a. võrreldes eelneva majandusaastaga oluliselt ei muutunud, kuid kasvas siiski 3,6%. 2011.aastal on vakantsuse määr väljaüritavas büroohoones ühe suurema rentniku vahetumise tõttu ajutiselt suurenenud, olles eelnevatel aastatel olnud pidevalt nullilähedane, kuid pikaajalist probleemi ettevõtte juhtkond selles ei näe.

Aruandeaasta jooksul on ettevõtte soetanud põhivara 24 tuhande krooni ulatuses.

2010.a. OÜ Addison juhatus tasu ei saanud, nõukogu ettevõttel ei ole. 2010.a. oli ettevõttel keskmiselt viis töötajat (osa neist osalise töökoormusega), kellele makstud töötasude kogusumma koos vastavate maksudega oli 372 tuhat krooni.

2011.a. peaks üritegevus jätkuma sarnaselt eelmistele majandusaastatele. Endiselt on üldine majanduskeskkond ärikinnisvara valdkonnas keeruline, kuid on näha ka ürituru paranemise märke.

Ettevõtte juhtkond on analüüsinud üürileantava pinna suurendamise võimalusi. 2004-2010.a. on tehtud ettevalmistusi olemasolevale büroohoonele juurdeehituse püstitamiseks, kuid viimaste aastate majanduskeskkonna muutuste tõttu on projekti realiseerimist edasi lükatud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 391 183           | 206 277           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 156 357         | 2 105 504         | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>2 547 540</b>  | <b>2 311 781</b>  |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 20 361 000        | 20 700 000        | 4       |
| Materiaalne põhivara                         | 534 239           | 580 145           | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>20 895 239</b> | <b>21 280 145</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>23 442 779</b> | <b>23 591 926</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 198 249           | 198 249           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 436 980           | 403 859           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>635 229</b>    | <b>602 108</b>    |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 5 475 835         | 5 675 835         | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>5 475 835</b>  | <b>5 675 835</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>6 111 064</b>  | <b>6 277 943</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000            | 40 000            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 11 737            | 11 737            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 17 262 246        | 16 212 140        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 17 732            | 1 050 106         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>17 331 715</b> | <b>17 313 983</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>23 442 779</b> | <b>23 591 926</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010             | 2009             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 871 860        | 3 737 190        | 9       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -2 381 350       | -1 867 858       | 10      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>1 490 510</b> | <b>1 869 332</b> |         |
|                                             |                  |                  |         |
| Üldhalduskulud                              | -1 236 218       | -850 310         | 11      |
| Muud äritulud                               | 1                | 2 338            |         |
| Muud ärikulud                               | -349 616         | -13 564          |         |
| <b>Äriksaum (-kahjum)</b>                   | <b>-95 323</b>   | <b>1 007 796</b> |         |
|                                             |                  |                  |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 113 055          | 42 310           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>17 732</b>    | <b>1 050 106</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>17 732</b>    | <b>1 050 106</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010            | 2009              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -95 323         | 1 007 796         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 69 906          | 69 906            | 5       |
| Muud korrigeerimised                                     | 339 000         | 0                 | 4       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>408 906</b>  | <b>69 906</b>     |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 191 060         | -166 914          | 2       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 33 121          | 43 548            | 8       |
| Laekunud intressid                                       | 1 142           | 1 218             |         |
| Makstud intressid                                        | 0               | -624              |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>538 906</b>  | <b>954 930</b>    |         |
|                                                          |                 |                   |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -24 000         | -105 659          | 5       |
| Antud laenud                                             | -430 000        | -1 132 180        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 300 000         | 0                 |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-154 000</b> | <b>-1 237 839</b> |         |
|                                                          |                 |                   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                   |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -200 000        | -224 000          | 7       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-200 000</b> | <b>-224 000</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>184 906</b>  | <b>-506 909</b>   |         |
|                                                          |                 |                   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>206 277</b>  | <b>713 186</b>    |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>184 906</b>  | <b>-506 909</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>391 183</b>  | <b>206 277</b>    |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku      |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 11 737                       | 16 212 140                     | 16 263 877 |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 1 050 106                      | 1 050 106  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 11 737                       | 17 262 246                     | 17 313 983 |
|                                   |                             |                              |                                |            |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 17 732                         | 17 732     |
| <b>31.12.2010</b>                 | 40 000                      | 11 737                       | 17 279 978                     | 17 331 715 |

Osakapital kogusummas 40'000 krooni koosneb kahest erineva nimiväärtusega osast.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 moodustas 17'279'978 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3'628'795 krooni (21/79 netodividendist), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 13'651'183 krooni.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Addison 2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused ning omakapital seisuga 31.12.2010 .a. on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või –kuluna.

### Nõuded ja ettemaksud

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

Ostjatelt laekumata arveid hinnatakse lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu 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).

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile otsustati 2002.a. kajastada rendileantav hoone Tallinnas, Tulika 31/Endla 45a kinnisvarainvesteeringuna õiglases väärtuses (turuväärtuses). Seisuga 31.12.2010 on hinnangu kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta andnud ettevõtte juhatus, mille kohaselt 2010.a. jooksul kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (rendi rahavoogude baasil) oluliselt ei muutunud.

### 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 ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse.

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 20-25%

Muu inventar 20-40%

**Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000****Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Lähtudes OÜ Addison poolt sõlmitud kasutusrendilepingute tegelikust majanduslikust sisust, milleks on lepingu objektiks oleva vara rentimine teatud perioodi jooksul ilma selle vara väljaostmise kavatsuseta, on OÜ Addison poolt sõlmitud rendilepingud kajastatud kasutusrendina.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. 2008-2010. aastal on maksumäär 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

**Tulud**

Müügitulu kajastamise momendiks on kauba müügi puhul selle omandiõiguse üleminek ostjale ja teenuse müügil ostja poolt aktsepteerimise ehk vastuvõtmise hetk. Kinnisvara müügi puhul kajastatakse tulu notariaalse ostu-müügilepingu sõlmimise hetkel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebatõenäoline. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2010       | 31.12.2009       | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 375 214          | 589 101          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 47 004           | 20 878           | 3       |
| Ettemaksed                         | 328              | 3 628            |         |
| Lühiajalised laenud                | 1 580 180        | 1 450 180        |         |
| Intressinõuded                     | 153 631          | 41 717           |         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 156 357</b> | <b>2 105 504</b> |         |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

|                                               | 31.12.2010    |               | 31.12.2009    |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            |               | 1 063         |               | 1 063         |
| Käibemaks                                     | 0             | 21 273        | 20 671        | 0             |
| Üksikisiku tulumaks                           |               | 5 959         |               | 5 069         |
| Sotsiaalmaks                                  |               | 13 441        |               | 12 027        |
| Töötuskindlustusmaksed                        |               | 1 041         |               | 934           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 47 004        |               | 207           |               |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>47 004</b> | <b>42 777</b> | <b>20 878</b> | <b>19 093</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

| Õiglase väärtuse meetod                         |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                 |             |             |
| <b>31.12.2008</b>                               |             | 20 700 000  |
| <b>31.12.2009</b>                               |             | 20 700 000  |
|                                                 |             |             |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |             | -339 000    |
| <b>31.12.2010</b>                               |             | 20 361 000  |
|                                                 |             |             |
|                                                 | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 2 243 199   | 2 488 794   |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 853 007     | 714 076     |

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad büroohoonest aadressil Tulika 31/Endla 45a, Tallinn.

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31.12.2010 on hinnangu kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta andnud ettevõtte juhatus, mille kohaselt 2010.a. jooksul kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus muutus 339 tuhande krooni võrra.

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                          |                                |                         |                                          | Kokku    |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|----------|
|                          | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Lõpetamata<br>projektid | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |          |
| <b>31.12.2008</b>        |                                |                         |                                          |          |
| Soetusmaksumus           | 284 274                        | 315 000                 | 315 000                                  | 599 274  |
| Akumuleeritud kulum      | -54 881                        |                         |                                          | -54 881  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 229 393                        | 315 000                 | 315 000                                  | 544 393  |
|                          |                                |                         |                                          |          |
| Ostud ja parendused      | 105 658                        |                         |                                          | 105 658  |
| Muud ostud ja parendused | 105 658                        |                         |                                          | 105 658  |
| Amortisatsioonikulu      | -69 906                        |                         |                                          | -69 906  |
|                          |                                |                         |                                          |          |
| <b>31.12.2009</b>        |                                |                         |                                          |          |
| Soetusmaksumus           | 389 932                        | 315 000                 | 315 000                                  | 704 932  |
| Akumuleeritud kulum      | -124 787                       |                         |                                          | -124 787 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 265 145                        | 315 000                 | 315 000                                  | 580 145  |
|                          |                                |                         |                                          |          |
| Ostud ja parendused      |                                | 24 000                  | 24 000                                   | 24 000   |
| Muud ostud ja parendused |                                | 24 000                  | 24 000                                   | 24 000   |
| Amortisatsioonikulu      | -69 906                        |                         |                                          | -69 906  |
|                          |                                |                         |                                          |          |
| <b>31.12.2010</b>        |                                |                         |                                          |          |
| Soetusmaksumus           | 389 932                        | 339 000                 | 339 000                                  | 728 932  |
| Akumuleeritud kulum      | -194 693                       |                         |                                          | -194 693 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 195 239                        | 339 000                 | 339 000                                  | 534 239  |

## Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rendileandja                     |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | 2010              | 2009              |
| Kasutusrenditulu                                         | 2 243 199         | 2 488 794         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 20 700 000        | 20 700 000        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>20 700 000</b> | <b>20 700 000</b> |

|                  | 2010    | 2009    |
|------------------|---------|---------|
| Kasutusrendikulu | 231 570 | 114 697 |

## Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 198 249    | 198 249                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 198 249    | 198 249                           |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Muud pikaajalised laenud         | 5 475 835  |                                   | 5 475 835           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 475 835  |                                   | 5 475 835           |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 5 674 084  | 198 249                           | 5 475 835           |             |

  

|                                  | 31.12.2009 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 198 249    | 198 249                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 198 249    | 198 249                           |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Muud pikaajalised laenud         | 5 675 835  |                                   | 5 675 835           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 675 835  |                                   | 5 675 835           |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 5 874 084  | 198 249                           | 5 675 835           |             |

Kõik laenukohustused on intressivabad.

Pikaajalised laenud on tähtajatud ja intressimääraga 0%.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 260 580        | 239 437        |
| Võlad töövõtjatele               | 28 123         | 31 620         |
| Maksuvõlad                       | 42 777         | 19 093         |
| Muud võlad                       | 13 461         | 19 435         |
| Saadud ettemaksed                | 92 039         | 94 274         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>436 980</b> | <b>403 859</b> |

## Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes        |                  |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                    | 2010             | 2009             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                       |                  |                  |
| Eesti                                              | 3 871 860        | 3 737 190        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>          | <b>3 871 860</b> | <b>3 737 190</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                             | <b>3 871 860</b> | <b>3 737 190</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                      |                  |                  |
|                                                    | 2010             | 2009             |
| Ruumide ja muude pindade üürileandmine             | 2 243 199        | 2 488 794        |
| Kommunaal- ja haldusteenuste vahendamine üürnikele | 1 301 598        | 1 248 396        |
| Muud müügitulud                                    | 327 063          | 0                |
| <b>Kokku müügitulu</b>                             | <b>3 871 860</b> | <b>3 737 190</b> |

## Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

|                                                        | 2010             | 2009             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Energia                                                | 1 095 543        | 997 880          |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | 23 168           | 23 168           |
| Tööjõukulud                                            | 277 197          | 286 930          |
| Hooldus- ja kommunaalteenused                          | 526 464          | 361 150          |
| Haldusteenused                                         | 180 000          | 195 000          |
| Muud                                                   | 278 978          | 3 730            |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>2 381 350</b> | <b>1 867 858</b> |

## Lisa 11 Üldhalduskulud

(kroonides)

|                                              | 2010             | 2009           |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest    | 475 776          | 241 508        |
| Tööjõukulud                                  | 95 100           | 97 223         |
| Amortisatsioonikulu                          | 69 906           | 69 906         |
| Mitmesugused kontori- ja administratiivkulud | 486 980          | 338 012        |
| Kindlustus                                   | 17 799           | 19 586         |
| Mitmesugused teenused                        | 90 657           | 84 075         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>                  | <b>1 236 218</b> | <b>850 310</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                       | 2010           | 2009           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                             | 277 009        | 286 923        |
| Sotsiaalmaksud                                        | 91 415         | 94 418         |
| Töötuskindlutuse kulu                                 | 3 873          | 2 812          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>372 297</b> | <b>384 153</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>3</b>       | <b>3</b>       |

Juhtkonna liikmetele ei ole aruandeaastal arvestatud tasusid ega võimaldatud muid soodustusi.

## Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Olivine OÜ     |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2010 |            | 31.12.2009 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            |            | 1 183 546  | 0          | 1 183 546  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud                                                                                    | 53 000     | 4 302 681  | 53 000     | 4 502 681  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 560 743  | 205 856    | 1 445 813  | 205 856    |

|                                                                                                                                                         | 2010   |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
|                                                                                                                                                         | Ostud  | Müügid  |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 54 843 | 260 588 |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole aruandeaastal arvestatud tasusid ega võimaldatud muid olulisi soodustusi.

Olulise osalusega eraisikust omanikule on 2010a. jooksul tagastatud laenu summas 200'000 krooni (vt lisa 7).

Juhtkonna liikmete olulise mõju all olevatele ettevõtjatele on antud laenusid 2010a. summas 280'000 ning 2009a. summas 1'132'180 krooni (vt lisa 2). Antud laene on tagastatud 2010a summas 300'000 krooni. Laenutingimused ei erine oluliselt turu tavapärastest tingimustest.

## Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Addison (registrikood: 10285340) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KALEV SAKJAS       | Juhatuse liige     | 05.10.2011           |
| TOOMAS LEEMETS     | Juhatuse liige     | 09.10.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 2010              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 17 262 246        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 17 732            |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>17 279 978</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 17 279 978        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>17 279 978</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 17 262 246        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 17 732            |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>17 279 978</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 17 279 978        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>17 279 978</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2243199         | 57.94%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 1628661         | 42.06%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                        | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Erki Nool      | 37006250283                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti                         | 16000 EEK                    |
| Olivine OÜ     | 10712807                                  | Tulika 31/Endla<br>45A, Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 24000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu              |
|-----------------|-------------------|
| Faks            | +372 6057231      |
| Mobiiltelefon   | +372 56273599     |
| E-posti aadress | toomas@leemets.ee |