

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Aadli Kinnisvara OÜ

registrikood: 10948094

tänava nimi ja maja number: Kullese 13

linn: Tallinn

postisihtnumber: 12013

maakond: Harju maakond

telefon: + 372 509 6655

e-posti aadress: aadli.kinnisvara@mail.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 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	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamine ja ehituse peatöövõtt.

2010 ja 2008 -2009 aastatel aktiivne majandustegevus puudus. Kahjum majandustegevusest oli 82 tuhat krooni (2009.a. kahjum majandustegevusest oli 96 tuhat krooni).

Juhatuse liikmetele ei ole tasusid makstud. Töötasusid ei arvestatud.

Lühiajalised kohustused kokku / käibevara kokku 31.12.2010.a. seisuga ületas 21,2 korda (31.12. 2009.a. ületas 19,6 korda).

Omakapital kokku / kohustused ja omakapital kokku 31.12.2010.a. seisuga oli - 33% (31.12. 2009.a. seisuga oli – 27%)

Ettevõtte omakapital 31.12.2010.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 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;
- Aadli Kinnisvara OÜ ei ole jätkuvalt tegutsev ettevõtte. Ettevõtte omakapital kuulub vastavusse viilmisele EV Äriseasusega.

Juhatuse liige

Anatoli Bekergun

Juhatuse liige

David Pärnamets

Juhatuse liige

Boris Vasemägi

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	99 229	104 484	2
Nõuded ja ettemaksed	720	770	3
Kokku käibevara	99 949	105 254	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 500 000	1 500 000	5
Kokku põhivara	1 500 000	1 500 000	
Kokku varad	1 599 949	1 605 254	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 560 000	1 560 000	7
Võlad ja ettemaksed	561 812	484 742	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 121 812	2 044 742	
Kokku kohustused	2 121 812	2 044 742	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-483 488	-387 345	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 375	-96 143	
Kokku omakapital	-521 863	-439 488	
Kokku kohustused ja omakapital	1 599 949	1 605 254	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Üldhalduskulud	-5 324	-19 634	10
Ärikasum (-kahjum)	-5 324	-19 634	
Finantstulud ja -kulud	-77 051	-76 509	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-82 375	-96 143	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 375	-96 143	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 324	-19 634	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	15 596	6
Kokku korrigeerimised	0	15 596	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	50	21 921	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-9 440	
Laekunud intressid	19	21	12
Kokku rahavood äritegevusest	-5 255	8 464	
Kokku rahavood	-5 255	8 464	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	104 484	96 020	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 255	8 464	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	99 229	104 484	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-82 375	-82 375
31.12.2010	40 000	4 000	-565 863	-521 863

Täpsem info osakapitali ja selle muutuste kohta lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aadli Kinnisvara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 lühiajaliste nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 õiglases väärtuses.

Soetusmaksumuse meetodil kajastades on soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	89 182	89 182
Arvelduskontod	10 047	15 302
Kokku raha	99 229	104 484

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	720	770	4
Kokku Nõuded ja ettemaksed	720	770	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	720	770
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	720	770

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Maa	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	1 500 000	1 500 000
Jääkmaksumus	1 500 000	1 500 000
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 500 000	1 500 000
Jääkmaksumus	1 500 000	1 500 000
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 500 000	1 500 000
Jääkmaksumus	1 500 000	1 500 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008				
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
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	1 560 000	1 560 000	0	0	5%	EEK	Esmasel võimalusel
Lühiajalised laenud kokku	1 560 000	1 560 000	0	0			
Laenukohustused kokku	1 560 000	1 560 000	0				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	1 560 000	1 560 000	0	0	5%	EEK	Esmasel võimalusel
Lühiajalised laenud kokku	1 560 000	1 560 000	0	0			
Laenukohustused kokku	1 560 000	1 560 000	0	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Muud võlad	561 812	484 742
Intressivõlad	561 812	484 742
Kokku võlad ja ettemaksed	561 812	484 742

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus		
Ettevõtte on kaks osa nimiväärtuses 13 300 krooni ja üks osa nimiväärtuses 13 400 krooni.		

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

Lisa 10 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	5 324	4 038
Amortisatsioonikulu	0	15 596
Kokku üldhalduskulud	5 324	19 634

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	19	21
Intressikulud	-77 070	-76 530
Intressikulu laenu delt	-77 070	-76 530
Kokku finantstulud ja -kulud	-77 051	-76 509

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 121 812	2 044 742

Aruande digitaalallkirjad

Aadli Kinnisvara OÜ (registrikood: 10948094) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DAVID PÄRNAMETS	Juhatuse liige	17.06.2011
BORIS VASEMÄGI	Juhatuse liige	29.06.2011
ANATOLI BEKERGUN	Juhatuse liige	30.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-483 488
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 375
Kokku	-565 863
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-565 863
Kokku	-565 863

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-483 488
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82 375
Kokku	-565 863
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-565 863
Kokku	-565 863

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 Pärnamets	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