

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** **osaühing ADORA GRUPP**

**registrikood:** 10419668

**tänava nimi ja maja number:** Magasini 31

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10138

**telefon:** +372 56565313

**e-posti aadress:** randel@adora.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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Võlad tarnijatele	16
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18

## Tegevusaruanne

Adora Grupp OÜ põhitegevusalaks on renditeenuste osutamine ja kinnisvaraalane nõustamine.

2011.a. müügi käive oli 76 tuhat eurot (2010. aastal oli 127 tuhat eurot) ja 2011 aasta puhaskasum oli 1,7 tuhat eurot (2010. aastal 16 tuhat eurot).

2011. aastal maksti juhatuse liikmele tasu 3 tuhat eurot, millelt maksti sotsiaalmaksu 1 tuhat eurot. 2011. aastal töötasid ei makstud.

Lühiajalised kohustused kokku / käibevara kokku \*100 31.12.2011.a. seisuga 24,6% (31.12.2010.a. sama näitaja 53,9%)

Omakapital kokku / kohustused ja omakapital kokku \*100 31.12.2011.a. seisuga 70% (31.12.2010.a. seisuga 58,8%)

2011. aastal arengu- ega uurimisväljaminekuid ei tehtud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2012. aastaks.

2012.a. jätkatakse kinnisvaraalase tegevuse arendamise ja laiendamisega.

Juhatuse liige

Randel Vuks

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Adora Grupp OÜ 2011.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Adora Grupp OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

---

Randel Vuks  
Juhatuseliige

**Bilanss**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 040	14 180	2
Nõuded ja ettemaksud	224 212	172 252	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>240 252</b>	<b>186 432</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	147 310	268 134	7
Materiaalne põhivara	10 018	15 262	8
<b>Kokku põhivara</b>	<b>157 328</b>	<b>283 396</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>397 580</b>	<b>469 828</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	41 922	84 863	10
Võlad ja ettemaksud	17 390	15 600	11
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>59 312</b>	<b>100 463</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	59 979	92 773	10
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>59 979</b>	<b>92 773</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>119 291</b>	<b>193 236</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	273 780	257 674	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 697	16 106	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>278 289</b>	<b>276 592</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>397 580</b>	<b>469 828</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	76 544	127 249	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 261	-25 891	16
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>62 283</b>	<b>101 358</b>	
Üldhalduskulud	-63 887	-80 844	
Muud äritulud	28 868	0	
Muud ärikulud	-24 062	-50	
<b>Äriksaum (kahjum)</b>	<b>3 202</b>	<b>20 464</b>	
Finantstulud ja -kulud	-1 505	-4 358	18
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 697</b>	<b>16 106</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 697</b>	<b>16 106</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	3 202	20 464	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 572	4 036	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 013	0	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>2 585</b>	<b>4 036</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 129	-8 034	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 910	5 183	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-432</b>	<b>21 649</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 917	-958	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	14 400	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-20 963	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	117 000	0	7
Antud laenud	-91 550	-69 702	
Antud laenude tagasimaksed	56 720	55 120	
Laekunud intressid	1 472	941	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>90 125</b>	<b>-35 562</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	2 170	32 914	
Saadud laenude tagasimaksed	-85 391	-30 167	
Makstud intressid	-4 457	-7 141	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-87 678</b>	<b>-4 394</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>2 015</b>	<b>-18 307</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	14 180	32 702	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>2 015</b>	<b>-18 307</b>	
Valutakursside muutuste mõju	-155	-215	18
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	16 040	14 180	

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2009</b>	2 556	256	257 674	260 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	16 106	16 106
<b>31.12.2010</b>	2 556	256	273 780	276 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 697	1 697
<b>31.12.2011</b>	2 556	256	275 477	278 289

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Adora Grupp OÜ 2011. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Euro.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentideks on rahavoogude aruandes raha kassas ja raha arvelduskontodel.

### Nõuded ja ettemaksud

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

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv 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 soetusmaksumus, 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. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumus, 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 soetusmaksumus, 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 tööeest. 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 raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised kuni 50 aastat
- Tootmiseseadmed kuni 10 aastat
- Muud masinad kuni 5 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed kuni 3 aastat

Piiramata kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

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 "müügiototel 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 bilansilise jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	14 550	13 894
Arvelduskontod	1 490	286
<b>Kokku raha</b>	<b>16 040</b>	<b>14 180</b>

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 468	2 547	
Ostjatelt laekumata arved	4 468	2 547	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	790	5 490	5
Muud nõuded	214 313	159 871	6
Laenuõuded	138 276	143 447	
Intressinõuded	14 400	12 787	
Viitlaekumised	61 637	3 637	
Ettemaksed	4 641	4 344	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>224 212</b>	<b>172 252</b>	

**Lisa 4 Nõuded ostjate vastu**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	4 468	2 547
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>4 468</b>	<b>2 547</b>

**Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	731	0	637
Sotsiaalmaks	0	1 179	0	1 047
Kohustuslik kogumispension	0	62	0	51
Töötuskindlustusmaksed	0	128	0	128
Ettemaksukonto jääk	790		5 490	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>790</b>	<b>2 100</b>	<b>5 490</b>	<b>1 863</b>

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	138 276	138 276	0	0
Intressinõuded	14 400	14 400	0	0
Viitlaekumised	61 637	61 637	0	0
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>214 313</b>	<b>214 313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	143 447	143 447	0	0
Intressinõuded	12 787	12 787	0	0
Viitlaekumised	3 637	3 637	0	0
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>159 871</b>	<b>159 871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
<b>31.12.2009</b>		
Soetusmaksumus	247 171	247 171
<b>Jääkmaksumus</b>	247 171	247 171
Ostud ja parendused	20 963	20 963
<b>31.12.2010</b>		
Soetusmaksumus	268 134	268 134
<b>Jääkmaksumus</b>	268 134	268 134
Müügid	-120 824	-120 824
<b>31.12.2011</b>		
Soetusmaksumus	147 310	147 310
<b>Jääkmaksumus</b>	147 310	147 310

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 951	14 201
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 261	17 627
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	117 000	0

Soetati kinnistu eelostuleping, mis tasuti summas 10 865 eurot. Sama kinnitud müügiks sõlmiti eelmüügileping summas 18 000 eurot. kasum 7 135 eurot on kajastatud ärituludes.

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksud	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
<b>31.12.2009</b>						
Soetusmaksumus	14 486	14 486	9 786	2 811	2 811	27 083
Akumuleeritud kulum	0	0	-8 743	0	0	-8 743
<b>Jääkmaksumus</b>	14 486	14 486	1 043	2 811	2 811	18 340
Ostud ja parendused	0	0	958	0		958
Amortisatsioonikulu	-2 897	-2 897	-1 139	0	0	-4 036
<b>31.12.2010</b>						
Soetusmaksumus	14 487	14 487	10 744	2 811	2 811	28 042
Akumuleeritud kulum	-2 898	-2 898	-9 882	0	0	-12 780
<b>Jääkmaksumus</b>	11 589	11 589	862	2 811	2 811	15 262
Ostud ja parendused	7 917	7 917	0			7 917
Amortisatsioonikulu	-1 188	-1 188	-384	0	0	-1 572
Müügid	-14 486	-14 486	0	0	0	-14 486
Muud muutused	2 897	2 897				2 897
<b>31.12.2011</b>						
Soetusmaksumus	7 917	7 917	10 744	2 811	2 811	21 472
Akumuleeritud kulum	-1 188	-1 188	-10 266	0	0	-11 454
<b>Jääkmaksumus</b>	6 729	6 729	478	2 811	2 811	10 018

## Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SEB Liising	6 126	820	5 306	0	2,83%	EUR	2015
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	6 126	820	5 306	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia	9 426	9 426	0	0	4+6 kuu euribor	EUR	2011
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	9 426	9 426	0	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Masinad ja seadmed	7 917	11 589
<b>Kokku</b>	<b>7 917</b>	<b>11 589</b>

## Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB	5 617	5 617			Euribor +2,2%	EUR	2012
Swedbank	32 435	32 435			Euribor +3%	EUR	2012
Nordeapank Arvelduskrediit	2 585	2 585					
Muud laenud	465	465					
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>41 102</b>	<b>41 102</b>					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	54 673	0	54 673	0	Euribor +3%	EUR	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>54 673</b>	<b>0</b>	<b>54 673</b>	<b>0</b>			
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>6 126</b>	<b>820</b>	<b>5 306</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>101 901</b>	<b>41 922</b>	<b>59 979</b>	<b>0</b>			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit Nordea Pank	3 196	3 196			14%	EEK	2011
Muud lühiajalised laenud	10 546	10 546			0%	EEK	2011
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>13 742</b>	<b>13 742</b>					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	88 788	56 330	32 458	0	3% + 6 kuu euribor	EUR	2012
SEB Pank AS	65 680	5 365	60 315	0	baas + 2,2%	EUR	2013
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>154 468</b>	<b>61 695</b>	<b>92 773</b>	<b>0</b>			
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>9 426</b>	<b>9 426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>177 636</b>	<b>84 863</b>	<b>92 773</b>	<b>0</b>			

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	147 310	247 171
<b>Kokku</b>	<b>147 310</b>	<b>247 171</b>

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 178	5 892	12
Võlad töövõtjatele	5 916	5 546	13
Maksuvõlad	2 100	1 863	5
Muud võlad	1 086	1 189	
Intressivõlad	197	300	
Muud viitvõlad	889	889	
Saadud ettemaksed	1 110	1 110	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>17 390</b>	<b>15 600</b>	

## Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	7 178	5 892
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>7 178</b>	<b>5 892</b>

## Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Väljamaksmata töötasu	2 895	2 525
Puhkuseresrv	3 021	3 021
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>5 916</b>	<b>5 546</b>

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2556 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 moodustas 239 477 eurot(31. detsember 2010: 273 780)eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 189 187 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 50 290 eurot. Seisuga 31. detsember 2010 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 216 286 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 57 494 eurot.



## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 544	43 778
Soome	0	83 471
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>76 544</b>	<b>127 249</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>76 544</b>	<b>127 249</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus	0	83 471
Rendi ja üüritulud	11 951	14 201
Kinnisvaraalane nõustamine	57 420	21 410
Rendipindade haldusteenused	7 173	8 167
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>76 544</b>	<b>127 249</b>

## Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	0	8 264
Kinnisvara halduskulud	14 261	17 627
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>14 261</b>	<b>25 891</b>

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	3 106	27 157
Sotsiaalmaksud	1 025	8 962
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>4 131</b>	<b>36 119</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	4

## Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	3 108	3 299
Intressitulu laenudelt	3 108	3 299
Intressikulud	-4 458	-7 442
Intressikulu laenudelt	-4 243	-7 442
Intressikulu kapitalirendilt	-215	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-155	-215
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-1 505</b>	<b>-4 358</b>

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 085	23 734

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2011	2010
Arvestatud tasu	3 106	3 436

## Aruande digitaalallkirjad

osaühing ADORA GRUPP (registrikood: 10419668) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDEL VUKS	Juhatuse liige	30.06.2012

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	273 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 697
<b>Kokku</b>	<b>275 477</b>
Jaotamine	
Dividendideks	-3 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	270 580
<b>Kokku</b>	<b>267 380</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	273 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 697
<b>Kokku</b>	<b>275 477</b>
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
<b>Kokku</b>	

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	57420	75.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11951	15.61%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	7173	9.37%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Randel Vuks	37204244212	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56565313
E-posti aadress	randel@adora.ee