

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Adelan KVH OÜ

registrikood: 10568109

tänava/talu nimi, Suur-Sõjamäe 31
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 5651301

e-posti aadress: kvh@adelan.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Muud nõuded	12
Lisa 9 Varud	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 11 Materiaalne põhivara	14
Lisa 12 Kasutusrent	14
Lisa 13 Laenukohustused	15
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Osakapital	16
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

OÜ Adelan KVH põhitegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus ja haldamine. Kinnisvara arenduse ja haldamise teenuseid ja osutati ainult Eesti vabariigi territooriumil. Osaühingu klientideks on ettevõtted ja füüsilised isikud. 2012 a. kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused võrreldes 2011 a. ei ole muutunud.

2012.a . realiseerimise netokäive moodustas 693 454 eurot.
Ettevõtte kasum oli 2012.a. 1 052 577 eurot.

Töötasu arvestati 2012.a. 12 940 eurot, sotsiaalmaksu arvestati 4 270 eurot.
Töötajate arv 2012.a. majandusastal oli 2 inimest.

OÜ Adelan KVH olulisemad finantssuhtarvud olid :	2012 a.	2011 a.
Ärentaablus, % (arikasum/muugitulu)	57,64	32,45
Puhasrentaablus, % (puhaskasum/muugitulu)	151,79	16,15
Omakapitali tootlus ROE, % (puhaskasum/omakapital)	34,49	4,58
Koguvara rentaablus ROA, % (puhaskasum / koguvarad)	27,54	2,52

Ettevõtte dividende välja ei makstud.
Juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	79 160	1 444	2
Nõuded ja ettemaksed	376 051	307 803	3
Varud	756 572	756 572	9
Kokku käibevara	1 211 783	1 065 819	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	83 000	242 779	7
Nõuded ja ettemaksed	355 657	206 238	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 896 183	1 855 707	10
Materiaalne põhivara	275 317	257 444	11
Kokku põhivara	2 610 157	2 562 168	
Kokku varad	3 821 940	3 627 987	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	83 808	325 326	13
Võlad ja ettemaksed	304 335	359 570	14
Kokku lühiajalised kohustused	388 143	684 896	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	381 699	943 571	13
Kokku pikaajalised kohustused	381 699	943 571	
Kokku kohustused	769 842	1 628 467	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	334 776	334 776	15
Kohustuslik reservkapital	33 478	33 478	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 631 267	1 539 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 052 577	91 606	
Kokku omakapital	3 052 098	1 999 520	
Kokku kohustused ja omakapital	3 821 940	3 627 987	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	693 454	567 261	16
Muud äritulud	211 282	20 644	17
Mitmesugused tegevuskulud	-255 255	-232 348	18
Tööjõukulud	-17 210	-8 554	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-47 672	-148 759	
Muud ärikulud	-8 918	-14 176	20
Ärikasum (kahjum)	575 681	184 068	
Finantstulud ja -kulud	476 896	-92 462	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 052 577	91 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 052 577	91 606	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	575 681	184 068
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	47 672	41 484
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	107 275
Kokku korrigeerimised	47 672	148 759
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 063	-26 897
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-55 089	12 366
Laekunud intressid	6 573	25 265
Makstud intressid	-77 345	-117 726
Kokku rahavood äritegevusest	533 555	225 835
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-23 529	-2 492
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-90 000	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7 509	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	428 400	0
Antud laenud	-40 250	-32 886
Antud laenude tagasimaksed	572	0
Laekunud dividendid	64 848	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	347 550	-35 378
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-803 389	-189 631
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-803 389	-189 631
Kokku rahavood	77 716	826
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 444	618
Raha ja raha ekvivalentide muutus	77 716	826
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79 160	1 444

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	334 776	22 567	1 550 571	1 907 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	91 606	91 606
Muutused reservides	0	10 911	-10 911	0
31.12.2011	334 776	33 478	1 631 266	1 999 520
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	334 776	33 478	1 631 266	1 999 520
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 052 577	1 052 577
Emiteeritud osakapital	0	0	1	1
31.12.2012	334 776	33 478	2 683 844	3 052 098

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adelan KVH 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud sularaha kassas ja arvelduskontode jääke. Nõuded ostjate vastu. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse OÜ Adelan KVH tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuselangusele, on võlgnikupankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mitte kinnipidamine. 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud on bilansis kajastatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netto realiseerimismaksumus. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeeringuteks loetakse kinnisvaraobjektide, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 383 eur

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
hooned	50 aastat
muud inventar	5 aastat

Rendid

Kontsern 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 amortisatsiooniperioodiks 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. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes 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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale.

Osutatud teenuste kohta koostatakse arveid lepingulistele klientidele 1 kord kuus viimase kuupäeva seisuga, ühekorsetele klientidele kohe peale teenuse osutamist.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	7 945	1 112
Arvelduskontod	71 215	332
Kokku raha	79 160	1 444

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	480 992	354 575	126 417	0
Ostjatelt laekumata arved	480 992	354 575	126 417	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 521	2 521	0	0
Muud nõuded	232 268	3 028	229 240	0
Laenunõuded	232 268	3 028	229 240	0
Ettemaksed	10 107	10 107	0	0
Tulevaste perioodide kulud	137	137	0	0
Muud makstud ettemaksed	9 970	9 970	0	0
Tagatisraha	5 820	5 820	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	731 708	376 051	355 657	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	304 536	178 119	126 417	0
Ostjatelt laekumata arved	304 536	178 119	126 417	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	679	679	0	0
Muud nõuded	192 590	112 769	79 821	0
Laenunõuded	192 590	112 769	79 821	0
Ettemaksed	10 803	10 803	0	0
Tulevaste perioodide kulud	831	831	0	0
Muud makstud ettemaksed	9 972	9 972	0	0
Tagatisraha	5 433	5 433	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	514 041	307 803	206 238	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	480 992	304 536
Kokku nõuded ostjate vastu	480 992	304 536
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-26 967	-19 174
Lootusetuks tunnistatud nõuded	26 967	19 174
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 098	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	168	0	231
Erisoodustuse tulumaks	0	88	0	136
Sotsiaalmaks	0	884	0	641
Kohustuslik kogumispension	0	14	0	13
Töötuskindlustusmaksed	0	56	0	54
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	30	0	16
Ettemaksukonto jääk	2 521		679	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 521	2 338	679	1 091

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	83 000	242 779
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	83 000	242 779

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10700419	Adelan Prügived OÜ	Eesti	Prügivedu	43	0
12127119	Kinnisvara Projekt OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	97	97

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Dividendid	31.12.2012
Adelan Prügived OÜ	159 779	0	-159 779	0	0
Kinnisvara Projekt OÜ	83 000	0	0	0	83 000
Kokku	242 779	0	-159 779	0	83 000

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Adelan Prügived OÜ	100	642 600	482 820

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	232 268	3 028	229 240	0
Kokku muud nõuded	232 268	3 028	229 240	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	192 590	112 769	79 821	0
Kokku muud nõuded	192 590	112 769	79 821	0

Lisa 9 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Valmistoodang	756 572	756 572
Kokku varud	756 572	756 572

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 831 530	1 831 530
Akumuleeritud kulum	-196 214	-196 214
Jääkmaksumus	1 635 316	1 635 316
Ostud ja parendused	257 003	257 003
Amortisatsioonikulu	-36 612	-36 612
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 088 533	2 088 533
Akumuleeritud kulum	-232 826	-232 826
Jääkmaksumus	1 855 707	1 855 707
Ostud ja parendused	90 000	90 000
Müügid	-7 509	-7 509
Amortisatsioonikulu	-42 015	-42 015
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 171 024	2 171 024
Akumuleeritud kulum	-274 841	-274 841
Jääkmaksumus	1 896 183	1 896 183

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	479 700	410 951
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	213 753	156 310

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	236 670	0	56 392	56 392	293 062
Akumuleeritud kulum	0	0	-33 238	-33 238	-33 238
Jääkmaksumus	236 670	0	23 154	23 154	259 824
Ostud ja parendused	2 492	0	0		2 492
Amortisatsioonikulu	0	0	-4 872	-4 872	-4 872
31.12.2011					
Soetusmaksumus	239 162	0	23 154	23 154	262 316
Akumuleeritud kulum	0	0	-4 872	-4 872	-4 872
Jääkmaksumus	239 162	0	18 282	18 282	257 444
Ostud ja parendused	0	23 529	0	23 529	23 529
Amortisatsioonikulu	0	-784	-4 872	-5 656	-5 656
31.12.2012					
Soetusmaksumus	239 162	23 529	18 282	41 811	280 973
Akumuleeritud kulum	0	-784	-4 872	-5 656	-5 656
Jääkmaksumus	239 162	22 745	13 410	36 155	275 317

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	10 100	16 283

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ida-Viru Maavalitsus	14 935	5 797	9 138	0	10	EEK	12.10.15
Ida-Viru Maavalitsus	80 184	18 011	62 173	0	10	EEK	09.10.18
Eesti Krediidipank AS	370 388	60 000	310 388	0	3.5	EEK	24.10.14
Pikaajalised laenud kokku	465 507	83 808	381 699	0			
Laenukohustused kokku	465 507	83 808	381 699	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Osaühing	41 543	38 347	3 196	0	7	EEK	25.01.13
Ida-Viru Maavalitsus	21 846	6 911	14 935	0	10	EEK	12.10.15
Harju Maavalitsus	101 135	26 527	74 608	0	10	EEK	09.10.18
Eesti Krediidipank AS	153 559	100 663	52 896	0	4.75	EEK	14.05.13
Eesti Krediidipank AS	407 117	55 000	352 117	0	7.25	EEK	24.04.13
Eesti Krediidipank AS	515 388	75 000	440 388	0	3.5	EEK	24.10.14
SEB Pank AS	28 309	22 878	5 431	0	3.35	EEK	05.03.13
Pikaajalised laenud kokku	1 268 897	325 326	943 571	0			
Laenukohustused kokku	1 268 897	325 326	943 571	0			

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	17 811	17 811	0	0
Võlad töövõtjatele	2 588	2 588	0	0
Maksuvõlad	2 338	2 338	0	0
Muud võlad	252 270	252 270	0	0
Muud viitvõlad	252 270	252 270	0	0
Saadud ettemaksed	29 328	29 328	0	0
Muud saadud ettemaksed	29 328	29 328	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	304 335	304 335		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23 639	23 639	0	
Võlad töövõtjatele	71	71	0	
Maksuvõlad	1 091	1 091	0	
Muud võlad	305 295	305 295	0	
Muud viitvõlad	305 295	305 295	0	
Saadud ettemaksed	29 474	29 474	0	
Muud saadud ettemaksed	29 474	29 474	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	359 570	359 570		

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	334 776	334 776
Osade arv (tk)	3 348	3 348

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	693 454	567 261
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	693 454	567 261
Kokku müügitulu	693 454	567 261
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus ja haldamine	479 700	410 951
Teenused	213 754	156 310
Kokku müügitulu	693 454	567 261

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	5 101	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	28 096	19 209
Saadut lepingutasu	176 000	0
Muud	2 085	1 435
Kokku muud äritulud	211 282	20 644

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-8 948	-10 737
Energia	-136 394	-89 898
Elektrienergia	-136 394	-89 898
Riiklikud ja kohalikud maksud	-19 863	-15 624
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-32 641	-19 174
Kasutusrent	-10 100	-16 283
Majanduskulud	-14 139	-25 557
Vesi	-6 664	-5 684
Kindlustuskulud	-3 556	-5 432
Hoolduskulud	-22 950	-43 959
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-255 255	-232 348

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-12 940	-6 344
Sotsiaalmaksud	-4 270	-2 210
Kokku tööjõukulud	-17 210	-8 554
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-8 918	-14 176
Kokku muud ärikulud	-8 918	-14 176

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	482 820	0
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	482 820	0
Intressitulud	6 573	25 265
Intressikulud	-77 345	-117 727
Intressikulu laenudelt	-74 882	-116 142
Muud intressikulud	-2 463	-1 585
Saadud dividendid	64 848	0
Kokku finantstulud ja -kulud	476 896	-92 462

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	4 241	0	2 656	44 543

2012	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	101 033	183 376
2011	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	221 007	99 430

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- või juhtimisotsustele. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

-sidusettevõtteid: Adelan Prügived OÜ, Adelan Klaass OÜ.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Majandusaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2013

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VJATŠESLAV KULAKOV	Juhatuse liige	17.07.2013
VITALI DROZDOV	Juhatuse liige	17.07.2013
ALEKSANDR KOLODI	Juhatuse liige	17.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adelan KVH OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Adelan KVH OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Adelan KVH OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S.Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216 Tallinn

18.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Adelan KVH OÜ (registrikood: 10568109) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	18.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 631 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 052 577
Kokku	2 683 844
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 683 844
Kokku	2 683 844

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	479700	69.18%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	213754	30.82%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vitali Drozdov	36601020335	Eesti	112836 EUR
Aleksandr Kolodi	36507100267	Eesti	221939 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5651301
E-posti aadress	kvh@adelan.ee