

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Adelle Apartments

registrikood: 10600116

tänavanimi: Viru väljak 6-60

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10153

e-posti aadress: info@adelle.ee

veebilehe aadress: www.adelle.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 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Adelle Apartments põhitegevusalaks on majutusteenuse (korterimajutus) osutamine Tallinna kesklinna piirkonnas Viru Keskuse korterelamus.

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Müügitulu (eurodes)	139 118	163 366
Müügitulu kasv %	-14,84	12,52
Puhaskasum (eurodes)	34 944	45 030
Puhasrentaablus	25,12	27,56
ROA (%)	5,50	6,76
ROE (%)	14,94	22,63

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2013} - \text{müügitulu 2012}}{\text{müügitulu 2012}} \times 100$

Puhasrentaablus (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{müügitulu}} \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{varad}} \times 100$

ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital}} \times 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 740	21 023	
Nõuded ja ettemaksed	1 170	1 061	2
Kokku käibevara	17 910	22 084	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	617 074	644 398	4
Kokku põhivara	617 074	644 398	
Kokku varad	634 984	666 482	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	91 389	92 817	5
Võlad ja ettemaksed	8 210	6 096	6
Kokku lühiajalised kohustused	99 599	98 913	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	301 497	368 625	5
Kokku pikaajalised kohustused	301 497	368 625	
Kokku kohustused	401 096	467 538	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	196 132	151 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 944	45 030	
Kokku omakapital	233 888	198 944	
Kokku kohustused ja omakapital	634 984	666 482	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	139 118	163 366	9
Muud äritulud	10	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 078	-35 141	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 204	-17 303	10
Tööjõukulud	-28 980	-27 461	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 324	-28 011	4
Muud ärikulud	-10	-750	
Kokku ärikasum (-kahjum)	36 532	54 700	
Intressikulud	-1 625	-4 526	
Muud finantstulud ja -kulud	37	-5 144	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 944	45 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 944	45 030	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	36 532	54 700
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 324	28 011
Kokku korrigeerimised	27 324	28 011
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-109	1 897
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 114	-2 508
Laekunud intressid	0	6
Makstud intressid	-1 625	-4 526
Kokku rahavood äritegevusest	64 236	77 580
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-2 108
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 108
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 900	5 500
Saadud laenude tagasimaksed	-70 736	-70 397
Arvelduskrediidi saldo muutus	317	267
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-68 519	-64 630
Kokku rahavood	-4 283	10 842
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 023	10 181
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 283	10 842
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 740	21 023

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	151 102	153 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	45 030	45 030
31.12.2012	2 556	256	196 132	198 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	34 944	34 944
31.12.2013	2 556	256	231 076	233 888

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adelle Apartments 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmisena hoiuiseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kulumina.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu ning muid mittetagastatavaid makse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro kantakse kohe kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja arvestust alustatakse põhivara objekti soetamise kuul. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivara inventeeritakse seisuga 31.12.2013.a.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	20
Inventar	5

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	500	500	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	500	500	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	83	83	0	0	3
Muud nõuded	306	306	0	0	
Viitlaekumised	306	306	0	0	
Ettemaksed	281	281	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	281	281	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 170	1 170	0	0	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	760	760	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	760	760	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	22	0	0	3
Ettemaksed	279	279	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	279	279	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 061	1 061	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	711	0	261
Üksikisiku tulumaks	0	581	0	542
Sotsiaalmaks	0	1 271	0	1 092
Kohustuslik kogumispension	0	64	0	57
Töötuskindlustusmaksed	0	113	0	127
Ettemaksukonto jääk	83		22	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83	2 740	22	2 079

Lisa 4 Materiaalne põhivara (eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	849 172	41 523	890 695
Akumuleeritud kulum	-182 791	-37 603	-220 394
Jääkmaksumus	666 381	3 920	670 301
Ostud ja parendused	0	2 108	2 108
Amortisatsioonikulu	-25 667	-2 344	-28 011
31.12.2012			
Soetusmaksumus	849 172	43 631	892 803
Akumuleeritud kulum	-208 458	-39 947	-248 405
Jääkmaksumus	640 714	3 684	644 398
Amortisatsioonikulu	-25 667	-1 657	-27 324
31.12.2013			
Soetusmaksumus	849 172	43 631	892 803
Akumuleeritud kulum	-234 125	-41 604	-275 729
Jääkmaksumus	615 047	2 027	617 074

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisikute laenud	11 506	11 506			0%	Euro	2014
OÜ Kaanoni koopiakeskus	5 049	5 049			0%	Euro	10.05.2014
OÜ Kaanoni Majad	4 748	4 748			0%	Euro	11.05.2014
Arvelduskrediit	1 096	1 096					
Lühiajalised laenud kokku	22 399	22 399					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	67 090	67 090	0	0	Euribor+1,2%	Euro	10.11.2014
OÜ Erevi Haldus	184 048	1 900	182 148	0	3%	EEK	10.11.2014
AS Kaanon Kinnisvara	119 349	0	119 349	0	3%	EEK	2018
Pikaajalised laenud kokku	370 487	68 990	301 497	0			
Laenukohustused kokku	392 886	91 389	301 497	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisikute laenud	11 506	11 506			0%	Euro	2013
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	5 049	5 049			0%	Euro	10.05.2013
OÜ Kaanoni Majad	4 748	4 748			0%	Euro	11.05.2013
Arvelduskrediit	778	778					
Lühiajalised laenud kokku	22 081	22 081					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	137 826	70 736	67 090	0	Euribor+1,2%	Euro	10.11.2014
OÜ Erevi Haldus	176 843	0	176 843	0	3%	EEK	10.11.2014
AS Kaanon Kinnisvara	124 692	0	124 692	0	3%	EEK	2018
Pikaajalised laenud kokku	439 361	70 736	368 625	0			
Laenukohustused kokku	461 442	92 817	368 625	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	615 046	640 713
Kokku	615 046	640 713

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 529	2 529	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 941	2 941	0	0	
Maksuvõlad	2 740	2 740	0	0	3
Kokku võlad ja ettemaksed	8 210	8 210	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 571	2 571	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 446	1 446	0	0	
Maksuvõlad	2 079	2 079	0	0	3
Kokku võlad ja ettemaksed	6 096	6 096	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	182 550	154 944
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	48 526	41 188
Kokku tingimuslikud kohustused	231 076	196 132

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Aastaaruande esitamise kuupäevaga on osakapital eurodesse konverteerimata.
Osakapitali suuruseks on 40 000 krooni.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	139 118	163 366
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	139 118	163 366
Kokku müügitulu	139 118	163 366
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Külastuskorter	135 989	160 924
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 129	2 442
Kokku müügitulu	139 118	163 366

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	137	230
Koolituskulud	0	17
Riiklikud ja kohalikud maksud	921	901
Sidekulud	2 010	1 503
Reklaamikulu	13 071	11 242
Kindlustus	444	451
Muud	1 621	2 959
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 204	17 303

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	21 607	20 410
Sotsiaalmaksud	7 373	7 051
Kokku tööjõukulud	28 980	27 461
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 506	11 506
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	313 194	311 332

2013	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 900

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2014

OÜ Adelle Apartments (registrikood: 10600116) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	13.06.2014
TOOMAS MUSTIMETS	Juhatuse liige	19.06.2014
RAIDO TSÄKO	Juhatuse liige	25.06.2014
MADIS TSÄKO	Juhatuse liige	26.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	196 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 944
Kokku	231 076
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	231 076
Kokku	231 076

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	196 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 944
Kokku	231 076
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	231 076
Kokku	231 076

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	135989	97.75%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3129	2.25%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Härmo Haljaste	37307114715	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	10000 EEK
Toomas Mustimets	37108032717	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	10000 EEK
Erevi Halduse OÜ	10533619	J.Hurda 12, Põlva linn, Põlva maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@adelle.ee
Veebilehe aadress	www.adelle.ee