

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Adelle Apartments

registrikood: 10600116

tänavatalu nimi, Viru väljak 6-60
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10153

maakond: Harju maakond

telefon: +372 7427 700

faks: +372 7427 511

e-posti aadress: info@adelle.ee

veebilehe aadress: www.adelle.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

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

Aruandeaastal oli keskmiselt tööl viis töötajat. Töötajaskonnale maksti 2009.aasta jooksul töötasusid kokku 295 314 krooni.

Juhatuse liikmetele aruandeaastal väljamakseid ei tehtud.

Arengu- ja uurimiskulutusi 2009.a. jooksul ei olnud ning järgmisel aastal ei ole plaanis vastavaid kulutusi teha.

		2009	2008
Müügikäibe puhasrentaablus =	Puhaskasum Müügikäive*100	9,35	11,82
Koguvara puhasrentaablus (ROA) =	Puhaskasum Koguvara*100	1,41	3,07
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)=	Puhaskasum Omakapital*100	10,54	26,81

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Osaühing Adelle Apartments 2009.a. raamatupidamise aastaaruande 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. OÜ Adelle Apartments on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tallinnas, 31. mail 2010. a.

Juhatus liige	Härmo Haljaste
---------------	----------------

Juhatus liige	Toomas Mustimets
---------------	------------------

Juhatus liige	Raido Tsäko
---------------	-------------

Juhatus liige	Madis Tsäko
---------------	-------------

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	95 734	140 637	2
Nõuded ja ettemaksed	45 030	68 828	3
Kokku käibevara	140 764	209 465	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	11 375 453	11 872 684	5
Kokku põhivara	11 375 453	11 872 684	
Kokku varad	11 516 217	12 082 149	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 233 028	1 106 909	6
Võlad ja ettemaksed	150 305	151 888	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 383 333	1 258 797	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 587 257	9 440 581	6
Kokku pikaajalised kohustused	8 587 257	9 440 581	
Kokku kohustused	9 970 590	10 699 378	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 338 771	968 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 856	370 711	
Kokku omakapital	1 545 627	1 382 771	
Kokku kohustused ja omakapital	11 516 217	12 082 149	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 741 246	3 135 856	10
Muud äritulud	466	774	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-317 260	-1 142 333	
Mitmesugused tegevuskulud	-56 416	-58 725	
Tööjõukulud	-398 410	-454 399	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-510 131	-513 888	5
Muud ärikulud	-7 839	-12 072	
Ärikasum (-kahjum)	451 656	955 213	
Finantstulud ja -kulud	-288 800	-584 502	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	162 856	370 711	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 856	370 711	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	451 656	955 213	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	510 131	513 888	5
Muud korrigeerimised	0	195 225	
Kokku korrigeerimised	510 131	709 113	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 798	-19 409	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 582	33 876	
Kokku rahavood äritegevusest	984 003	1 678 793	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 900	-108 395	5
Laekunud intressid	98	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 802	-108 395	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	143 000	35 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-967 909	-1 014 292	
Makstud intressid	-191 195	-584 502	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 016 104	-1 563 794	
Kokku rahavood	-44 903	6 604	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	140 637	134 033	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-44 903	6 604	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	95 734	140 637	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	968 060	1 012 060
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	370 711	370 711
31.12.2008	40 000	4 000	1 338 771	1 382 771
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	162 856	162 856
31.12.2009	40 000	4 000	1 501 627	1 545 627

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adelle Apartments peamiseks tegevusalaks on majutusteenuse pakkumine Tallinnas, Viru Väljak 6 hoones.

OÜ Adelle Apartments 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, 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 ja nõudmisena hoiuseid 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 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni 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 akumuliseeritud 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 31.12.2009.a.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	20
Hooned	33
Inventar	5
Inventar	10

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 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	17 614	21 367
Arvelduskontod	78 120	119 270
Kokku raha	95 734	140 637

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	42 800	39 550	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	137	0	4
Ettemaksed	2 093	2 228	
Pangalt laekumata kaardimaksed	0	27 050	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	45 030	68 828	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	14 939	0	5 052
Üksikisiku tulumaks	0	6 631	0	8 115
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	24
Sotsiaalmaks	0	15 979	0	18 029
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	559
Töötuskindlustusmaksed	0	2 033	0	492
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	140	0	0
Ettemaksukonto jääk	137		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	137	39 722	0	32 271

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed		Kokku
			Ettemaksed		
31.12.2007					
Soetusmaksumus	13 286 654	528 406	35 678	35 678	13 850 738
Akumuleeritud kulum	-1 253 650	-283 233	0	0	-1 536 883
Jääkmaksumus	12 033 004	245 173	35 678	35 678	12 313 855
Ostud ja parendused	0	108 395	-35 678	-35 678	72 717
Amortisatsioonikulu	-401 604	-112 284	0	0	-513 888
31.12.2008					
Soetusmaksumus	13 286 654	636 801	0	0	13 923 455
Akumuleeritud kulum	-1 655 254	-395 517	0	0	-2 050 771
Jääkmaksumus	11 631 400	241 284	0	0	11 872 684
Ostud ja parendused	0	12 900	0	0	12 900
Amortisatsioonikulu	-401 604	-108 527	0	0	-510 131
31.12.2009					
Soetusmaksumus	13 286 654	649 701	0	0	13 936 355
Akumuleeritud kulum	-2 056 858	-504 044	0	0	-2 560 902
Jääkmaksumus	11 229 796	145 657	0	0	11 375 453

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisikute laenud	144 000	144 000	0	
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	46 000	46 000	0	
OÜ Erevi Haldus	46 000	46 000	0	
Lühiajalised laenud kokku	236 000	236 000	0	
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	5 254 486	997 028	4 257 458	
AS Kaanon Kinnisvara	1 797 611	0	1 797 611	
OÜ Erevi Haldus	2 532 188	0	2 532 188	
Pikaajalised laenud kokku	9 584 285	997 028	8 587 257	
Laenukohustused kokku	9 820 285	1 233 028	8 587 257	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisikute laenud	144 000	144 000	0	
Pangalaen	962 909	962 909	0	
Lühiajalised laenud kokku	1 106 909	1 106 909	0	
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	6 217 395	962 909	5 254 486	
AS Kaanon Kinnisvara	1 727 660	0	1 727 660	
OÜ Erevi Haldus	2 458 435	0	2 458 435	
Pikaajalised laenud kokku	10 403 490	962 909	9 440 581	
Laenukohustused kokku	11 510 399	2 069 818	9 440 581	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	11 100 734	11 100 734
31.12.2008	11 494 850	11 494 850

Laenude tagatiseks on panditud ühishüpeteek korteriomanditele nr.55-63 asukohaga Viru Väljak 6, Tallinn.

Pikaajalisi intressita laenu AS Kaanon KV-lt on diskonteeritud sisemise intressimääraga 3% ja OÜ Erevi Halduse laenu on diskonteeritud intressiga 3%.

Ettevõtte pangalaen on eurodes ja kõik ülejäänud võlakohustused Eesti kroonides.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50 057	39 405	
Võlad töövõtjatele	60 526	53 496	8
Maksuvõlad	39 722	32 271	4
Muud võlad	0	26 467	
Arveldused aruandvate isikutega	0	249	
Kokku võlad ja ettemaksed	150 305	151 888	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Väljamaksmata töötasu	20 476	16 347
Puhkusereserv	40 050	37 149
Kokku võlad töövõtjatele	60 526	53 496

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	400	400
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osade nimiväärtus (kroonides) 100.		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 741 246	3 135 856
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 741 246	3 135 856
Kokku müügitulu	1 741 246	3 135 856
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Külastuskorter	1 709 290	2 269 460
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	31 956	24 110
Enda kinnisvara ost ja müük	0	842 286
Kokku müügitulu	1 741 246	3 135 856

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	295 314	320 626
Sotsiaalmaksud	100 938	113 521
Puhkusereserv	2 158	20 252
Kokku tööjõukulud	398 410	454 399
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	144 000	144 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 421 799	4 186 095

Omanikega seotud ettevõttelt AS Kaanon Kinnisvara on saadud pikaajalist laenu summas 1 851 000 krooni (2008.a. 1 805 000), intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 2012.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Omanikega seotud ettevõttelt OÜ Erevi Halduse on saadud pikaajalist laenu summas 2 850 000 krooni, intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 10.11.2014.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Ettevõtte juhatuse liikmed on andnud lühiajalist laenu summas 144 000 krooni ja OÜ Erevi Haldus 46 000 krooni.

Juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Adelle Apartments (registrikood: 10600116) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	29.06.2010
RAIDO TSÄKO	Juhatuse liige	30.06.2010
TOOMAS MUSTIMETS	Juhatuse liige	30.06.2010
MADIS TSÄKO	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 338 771
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 856
Kokku	1 501 627
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 501 627
Kokku	1 501 627

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 338 771
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 856
Kokku	1 501 627
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 501 627
Kokku	1 501 627

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	1709290	98.16%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31956	1.84%	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