

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Adofor OÜ

registrikood: 10655825

tänavatalu nimi, Kotka 26

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11312

telefon: +372 51976767, +372 5522211, +372 6550588

faks: +372 6550787

e-posti aadress: jyri@westland.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kapitalirent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2011. aastal jätkus Adofor OÜ traditsiooniline äritegevus üüriteenuste pakkumise valdkonnas.

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal moodustas Adofor OÜ müügitulu 355 660 eurot, 2011. aastal oli müügitulu suurus 328 286 eurot. Müügitulust 100% moodustas müük Eestisse.

2010. aastal olid Adofor OÜ tegevuskulud 62 286 eurot, 2011. aastal moodustasid tegevuskulud 67 881 eurot.

2010. aastal lõpetas ettevõtte majandusaasta kasumiga summas 271 411 eurot, 2011. aasta lõpetati kahjumiga 144 178 eurot.

Personal

Adofor OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat.

Ettevõtte juhatus koosneb 3 liikmest: Jüri Nuust, Evelin Tamsalu, Kaspar Tamsalu.

Juhatuse liikmetele maksti 2010. aastal töölepingu alusel tasu 9 642 eurot (sh. puhkusetasu 913 eurot), 2011. aastal maksti juhatuse liikmetele juhatuselise lepingu alusel tasu 813 eurot, töölepingu alusel makstav tasu oli 8375 eurot (sh. puhkusetasu 727 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Adofor OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on tegevuse jätkamine samades tegevusvaldkondades, kulude vähendamine ja üüritulude suurendamine.

Peamised majandusnäitajad ja suhtarvud

Bilansinäitajad	2011	2010
Varad kokku	2 294 752	2 769 003
Laenukohustused	1 183 717	1 507 454
Omakapital	1 020 685	1 164 863
Kasumiaruande näitajad		
Müügitulu	328 286	355 660
Tegevuskulud	67 881	62 286

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Adofor tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Adofor finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Adofor on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 549	11 778	
Nõuded ja ettemaksed	95 907	71 806	2
Varud	0	41	6
Kokku käibevara	114 456	83 625	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	540	197	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 120 000	2 676 170	7
Materiaalne põhivara	685	9 011	8
Kokku põhivara	2 121 225	2 685 378	
Kokku varad	2 235 681	2 769 003	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	941 080	1 506 952	10
Võlad ja ettemaksed	96 196	96 686	11
Kokku lühiajalised kohustused	1 037 276	1 603 638	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	242 637	502	10
Kokku pikaajalised kohustused	242 637	502	
Kokku kohustused	1 279 913	1 604 140	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	124 627	124 628	13
Kohustuslik reservkapital	12 239	12 239	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 027 997	756 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-209 095	271 411	
Kokku omakapital	955 768	1 164 863	
Kokku kohustused ja omakapital	2 235 681	2 769 003	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	328 297	355 660	14
Muud äritulud	2 649	213 378	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 199	-125 838	16
Mitmesugused tegevuskulud	-67 881	-62 286	17
Tööjõukulud	-12 345	-12 645	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 792	-3 445	8
Muud ärikulud	-273 056	-32 168	19
Ärikasum (kahjum)	-154 327	332 656	
Finantstulud ja -kulud	-54 768	-61 245	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-209 095	271 411	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-209 095	271 411	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-154 327	332 656	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 792	3 445	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	29 082	
Muud korrigeerimised	562 704	-209 181	7
Kokku korrigeerimised	564 496	-176 654	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 573	21 199	2,3
Varude muutus	41	59	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-490	10 865	4,11
Makstud intressid	0	-61 246	
Kokku rahavood äritegevusest	404 147	126 879	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 320	
Antud laenud	-95 000	-51 129	2
Antud laenude tagasimaksed	76 129	0	
Laekunud intressid	7 554	1	23
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 317	-52 448	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 180 521	1 507 453	10
Saadud laenude tagasimaksed	-1 503 756	-1 618 784	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-502	-19 650	9
Makstud intressid	-62 322	0	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-386 059	-130 981	
Kokku rahavood	6 771	-56 550	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 778	68 328	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 771	-56 550	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 549	11 778	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	124 628	12 239	756 585	893 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	271 411	271 411
31.12.2010	124 628	12 239	1 027 996	1 164 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-209 095	-209 095
Muud muutused omakapitalis	-1	0	1	0
31.12.2011	124 627	12 239	818 902	955 768

Detailsem info osakapitali kohta lisas 13 ning jaotamata kasumi kohta lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adofor 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Adofor 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused, hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude-kulude koosseisus. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, 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 soetusmaksumuses, 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 tööeast. 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:

Maa - ei amortiseerita

Muud masinad ja seadmed 15-40%

Muu inventar ja IT seadmed 15-40%

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 "müügiootel 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 bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ettevõtte 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 amortisatsiooni perioodiks 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.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, võlad 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.

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

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

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. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei tekki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

OÜ Adofor aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Juhatuse ja nõukogu liikmeid ning nendega ja nende pereliikmetega seotud firmasid.

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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil. Rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	19 852	19 832	3
Ostjatelt laekumata arved	19 852	19 832	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	1	4
Muud nõuded	76 053	51 427	5
Laenunõuded	70 000	51 129	
Intressinõuded	6 053	298	
Ettemaksed	540	743	
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 447	72 003	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	19 852	19 832	2
Kokku nõuded ostjate vastu	19 852	19 832	
	2011	2010	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-30 046	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-7 039	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	37 085	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	20
Käibemaks	0	2 844	0	2 287
Üksikisiku tulumaks	0	225	0	173
Sotsiaalmaks	0	664	0	480
Kohustuslik kogumispension	0	23	0	15
Töötuskindlustusmaksed	0	62	0	62
Intress	0	0	0	2
Ettemaksukonto jääk	2		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	3 818	1	3 039

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvid. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusel võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	70 000	0	70 000	0
Intressinõuded	6 053	0	6 053	0
Kokku muud nõuded	76 053	0	76 053	0

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	51 129	51 129	0	0
Intressinõuded	298	298	0	0
Kokku muud nõuded	51 427	51 427	0	0

Antud laenu 70 000 eurot tagasimakse tähtaeg on 02.01.2013. Laenu intressimäär on 18% laenusummalt aastas.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ettemaksed varude eest	0	41
Kokku varud	0	41

2011 ja 2010 ei ole varude allahindlust toimunud.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	2 466 990
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	209 180
31.12.2010	2 676 170
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-156 170
Müügid	-400 000
31.12.2011	2 120 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	216 012	214 395
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	112 274	125 838
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	291 000	0

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	78 839	13 417	92 256
Akumuleeritud kulum	-43 327	-8 711	-52 038
Jääkmaksumus	35 512	4 706	40 218
Ostud ja parendused	0	1 320	1 320
Amortisatsioonikulu	-1 623	-1 822	-3 445
Müügid	-27 566	-1 516	-29 082
31.12.2010			
Soetusmaksumus	27 252	13 222	40 474
Akumuleeritud kulum	-20 929	-10 534	-31 463
Jääkmaksumus	6 323	2 688	9 011
Amortisatsioonikulu	-511	-1 281	-1 792
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-5 642	-892	-6 534
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 278	3 202	4 480
Akumuleeritud kulum	-1 108	-2 687	-3 795
Jääkmaksumus	170	515	685

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Elion AS	502	502	0	0	16%	23.12.2012
Kapitalirendikohustused kokku	502	502	0	0		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Elion AS	1 022	520	502	0	16 %	23.12.2012
Kapitalirendikohustused kokku	1 022	520	502			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Masinad ja seadmed	511	6 809
Muu materiaalne põhivara	0	2 202
Kokku	511	9 011

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Eraisik	3 196	3 196			0%
Lühiajalised laenud kokku	3 196	3 196			
Pikaajalised laenud					
Swedbank	1 099 031	933 170	165 861	0	Euro 6 Euribor+4%
Citadele bank	80 988	4 212	76 776	0	6,5%+Euro 6 kuu LIBOR
Pikaajalised laenud kokku	1 180 019	937 382	242 637	0	
Kapitalirendikohustused kokku	502	502	0	0	
Laenukohustused kokku	1 183 717	941 080	242 637	0	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Eraisik	3 196	3 196			
Swedbank	1 413 995	1 413 995			Euro 6 Euribor + 3.00 %
Citadele(Parex)	89 241	89 241			
Lühiajalised laenud kokku	1 506 432	1 506 432			
Kapitalirendikohustused kokku	1 022	520	502		
Laenukohustused kokku	1 507 454	1 506 952	502		

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	64 677	69 677	
Võlad töövõtjatele	3 337	3 569	
Maksuvõlad	3 818	3 039	4
Muud võlad	0	2	
Intressivõlad	0	2	
Saadud ettemaksed	24 364	20 400	
Kokku võlad ja ettemaksed	96 196	96 687	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	645 943	812 117
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	171 706	215 879
Kokku tingimuslikud kohustused	817 649	1 027 996

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	124 627	124 628
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	328 297	355 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	328 297	355 660
Kokku müügitulu	328 297	355 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	216 023	212 283
Kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevus	112 274	133 470
Sõidukite renditulu	0	9 875
Mootorsõidukite osade ja lisaseadmete jaemüük	0	32
Kokku müügitulu	328 297	355 660

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	209 181
Trahvid, viivised ja hüvitised	568	115
Muud	2 081	4 082
Kokku muud äritulud	2 649	213 378

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Kommunaalteenused	105 013	102 739
Kinnisvara haldamiskulud	25 186	23 099
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	130 199	125 838

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	13 300	11 956
Energia	4 670	4 526
Kütus	4 670	4 526
Mitmesugused bürookulud	5 226	9 886
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 642	0
Kinnisvara vahendusteenus	16 675	0
Kasutusrent	13 142	15 701
Ruumide jooksev remont	1 244	80
Kindlustus	1 996	4 116
Juriidilised kulud	4 598	1 099
Andmeside	2 010	2 067
Auto tehnohooldus	722	4 119
Muud	656	8 736
Kokku mitmesugused tegevuskulud	67 881	62 286

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	8 461	8 729
Sotsiaalmaksud	3 157	3 003
Puhkusereserv (sh. sotsiaalmaksud)	727	913
Kokku tööjõukulud	12 345	12 645
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	109 000	0
Kahjum materiaalse põhivara müügist	6 533	11 017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	156 170	0
Kahjum valuutakursi muutustest	0	281
Trahvid, viivised ja hüvitised	649	2 812
Muud	704	18 058
Kokku muud ärikulud	273 056	32 168

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	7 554	1 756
Intressikulud	-62 322	-63 001
Intressikulu laenudelt	-62 141	-62 245
Intressikulu kapitalirendilt	-181	-110
Muud intressikulud	0	-646
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1
Kokku finantstulud ja -kulud	-54 768	-61 246

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	51 129

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	9 188	9 642

Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

Adofoor OÜ müüs 2012.aastal kinnistu, mille müügihind (1 485 000 eurot) ületas bilansilist väärtust. Kinnistu müügi järgselt vähendati laenukohustust Swedbanki ees 900 000 euro võrra.

Adofoor OÜ ostis 2012.aastal kinnistu, mille ostuhinnaks oli 93 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Adofor OÜ (registrikood: 10655825) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI NUUST	Juhatuse liige	22.06.2012
KASPAR TAMSALU	Juhatuse liige	26.06.2012
EVELIN TAMSALU	Juhatuse liige	26.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Adofor OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Adofor OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusse. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusse teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravumust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusse, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Adofor OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauidiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

26.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Adofoor OÜ (registrikood: 10655825) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	26.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 027 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-209 095
Kokku	818 902
Jaotamine	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 027 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-209 095
Kokku	818 902
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	216012	65.80%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	112274	34.20%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Evelin Tamsalu	46601260212	Tallinn, Harju maakond, Eesti	124627 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6550588
Faks	+372 6550787
Mobiiltelefon	+372 5522211
Mobiiltelefon	+372 51976767
E-posti aadress	jyri@westland.ee