

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Adaur Grupp OÜ

registrikood: 10872639

tänava/talu nimi, Nõmme tee 30a-1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13426

telefon: +372 5259703

e-posti aadress: tonu@adaur.ee

veebilehe aadress: adaur.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Adaur Grupp peamiseks tegevusalaks on kinnisvara-alased konsultatsioonid ja kinnisvara haldamine ning rent.

Ettevõtte Adaur Grupp OÜ omab 100% ettevõttest Kinnisvarakool OÜ

2018. a. tegevus möödus kinnisvara-alaste konsultatsioonide aktiivse müügi tähe all. 2018. aastal on plaanis samade tegevustega jätkata.

Tulud, kulud, kasum

Aruandeaastal oli Adaur Grupp OÜ müügitulu 151 tuhat eurot, müügitulust 100% oli müük Eestis.

OÜ Adaur Grupp brutokasumiks kujunes 118 tuhat eurot.

Personal

Osaihing Adaur Grupp majandusaastal töötajad puudusid ja töötajatele tasusid ei maksnud.

Juhatuse liikmetele majandusaastal juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2019. aastal on plaanis kinnisvara-alaste konsultatsioonide aktiivse müügitegevustega jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 667	40 717	
Finantsinvesteeringud	259 080	239 204	
Nõuded ja ettemaksed	126 450	122 203	2
Kokku käibevarad	460 197	402 124	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	6 834	4
Finantsinvesteeringud	1 662	1 662	
Kinnisvarainvesteeringud	399 332	481 051	6
Materiaalsed põhivarad	7 789	11 122	7
Kokku põhivarad	411 339	500 669	
Kokku varad	871 536	902 793	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 604	19 781	8
Võlad ja ettemaksed	8 448	9 646	9
Kokku lühiajalised kohustised	26 052	29 427	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	273 703	339 295	8
Kokku pikaajalised kohustised	273 703	339 295	
Kokku kohustised	299 755	368 722	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	480 763	400 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 206	130 731	
Kokku omakapital	571 781	534 071	
Kokku kohustised ja omakapital	871 536	902 793	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	151 996	128 917	11
Muud äritulud	99	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 059	-16 002	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 297	-15 474	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 333	-2 212	
Muud ärikulud	-10 350	-71	
Ärikasum (kahjum)	118 056	95 158	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-4 278	4 007	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-17 719	40 300	
Intressikulud	-10 038	-10 499	
Muud finantstulud ja -kulud	2 185	1 765	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	88 206	130 731	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 206	130 731	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Adaur Grupp OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Adaur Grupp OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja – kohustused ning mittemonetaarsed varad ja – kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 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 õiglasel väärtuses.

Õiglane väärtus baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks 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, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt).

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada araobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-50 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5 - 10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2 –5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalne põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Ehitiste finantseerimisega seotud laenud ja välja lastud võlakirjadega seotud kulutused (näiteks intressid, võlakirjade hinnaavahe esmasel emiteerimisel, laenukulud), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Ehitise valmimise ja vastuvõtmise hetkest ning muid laenukasutuse kulutusi kasutatakse tekkeperioodi kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 197	3 197
Ostjatelt laekumata arved	3 197	3 197
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5
Muud nõuded	123 248	123 248
Laenunõuded	123 248	123 248
Kokku nõuded ja ettemaksed	126 450	126 450
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 440	3 440
Ostjatelt laekumata arved	3 440	3 440
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34	34
Muud nõuded	118 729	118 729
Laenunõuded	118 118	118 118
Intressinõuded	611	611
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 203	122 203

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		619		725
Erisoodustuse tulumaks		58		0
Sotsiaalmaks		95		0
Ettemaksukonto jääk	5		34	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	772	34	725

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 556	6 834
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	6 834

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10874409	Kinnisvarakool OÜ	Eesti	Koolitus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Kinnisvarakool OÜ	6 834	-4 278	2 556
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 834	-4 278	2 556

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	481 051
31.12.2017	481 051
Müügid	-81 719
31.12.2018	399 332

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37 056	36 288
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 059	-16 002

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	14 550	14 550	3 377	17 927
Akumuleeritud kulum	0	-14 550	-14 550	-3 377	-17 927
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	13 333	0	13 333	0	13 333
Amortisatsioonikulu	-2 211	13 050	10 839	712	11 551
Müügid	0	-13 050	-13 050	0	-13 050
Ümberliigitamised	0	0	0	-712	-712
Muud ümberliigitamised	0	0		-712	-712
31.12.2017					
Soetusmaksumus	13 333	1 500	14 833	2 665	17 498
Akumuleeritud kulum	-2 211	-1 500	-3 711	-2 665	-6 376
Jääkmaksumus	11 122	0	11 122	0	11 122
Amortisatsioonikulu	-3 333	0	-3 333	0	-3 333
31.12.2018					
Soetusmaksumus	13 333	1 500	14 833	2 665	17 498
Akumuleeritud kulum	-5 544	-1 500	-7 044	-2 665	-9 709
Jääkmaksumus	7 789	0	7 789	0	7 789

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank	284 053	15 416	268 637	
Pikaajalised laenud kokku	284 053	15 416	268 637	
Kapitalirendikohustised kokku	7 254	2 188	5 066	
Laenukohustised kokku	291 307	17 604	273 703	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud isikuega	18 941	0	18 941	
Swedbank	330 818	18 230	312 588	
Pikaajalised laenud kokku	349 759	18 230	331 529	
Kapitalirendikohustised kokku	9 317	1 551	7 766	
Laenukohustised kokku	359 076	19 781	339 295	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 351	1 351
Maksuvõlad	772	772
Saadud ettemaksed	6 325	6 325
Muud saadud ettemaksed	6 325	6 325
Kokku võlad ja ettemaksed	8 448	8 448

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 181	4 181
Maksuvõlad	725	725
Saadud ettemaksed	4 740	4 740
Muud saadud ettemaksed	4 740	4 740
Kokku võlad ja ettemaksed	9 646	9 646

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2018 moodustas 568 969 (31. detsember 2017 kasum 531 259) eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	151 996	128 917
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	151 996	128 917
Kokku müügitulu	151 996	128 917
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Reklaam	2 667	2 768
Renditulu	37 054	36 288
Muud tulud	112 275	89 861
Kokku müügitulu	151 996	128 917

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 941

Ostud ja müügid

	2017
	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 468

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2019

Adaur Grupp OÜ (registrikood: 10872639) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU TOOMPARK	Juhatuse liige	26.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	480 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 206
Kokku	568 969
Jaotamine	
Dividendideks	568 969
Kokku	568 969

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	480 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 206
Kokku	568 969
Jaotamine	
Dividendideks	568 969
Kokku	568 969

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	95736	62.99%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	37054	24.38%	Ei
Raamatute jaemüük	47611	19206	12.64%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Toompark	37508080312		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5259703
E-posti aadress	tonu@adaur.ee
Veebilehe aadress	adaur.ee