

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aadli Kinnisvara OÜ

registrikood: 10948094

tänava/talu nimi, Kullese 13
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12013

telefon: +372 5096655

e-posti aadress: boris.vask@hotmail.com

veebilehe aadress: www.aadlikv.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamine ja ehituse peatöövõtt.

Tulud, kulud ja kasum

2012 ja 2009 -2011 aastatel aktiivne majandustegevus puudus.

Kasum majandusaastal oli 57 557 eurot (2011.a. kahjum majandustegevusest oli 5 077 eurot), mis tekkis kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

Juhatuse liikmetele ettevõtte juhatamise eest töötasusid ei arvestatud.

	2012	2011
Käibekapital	-139 874	-134 298
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,04	0,04
Koguvara puhasrentaablus	34,9 %	-5 %

Käibekapital: Käibevarad / lühiajaliste kohustustega

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad / lühiajaliste kohustustega

Koguvara puhasrentaablus ROA: puhaskasum / varad kokku

Ettevõtte omakapital 31.12.2012.a. seisuga on viidud vastavusse EV Äriseadustikule.

Investeeringud

Araandeaastal toimus kinnisvara ümberhindlus summas 63 133 eurot. (2011.a. 0 eurot).

2012.aastal investeeringuid ei toimunud.

Personal

Aruandeaastal oli ettevõttes 0 töötajat ja seega töötasusid ei arvestatud (2011.a. 0 töötajat).

Juhatuse liikmetele juhatamise eest tasu ja muid soodustusi ei arvestatud.

Arengusuunad järgnevas majandusaastaks

2013.aastal plaanib ettevõtte sõlmida lepinguid kinnisvara arenduseks algavateks ehitustöödeks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 006	6 173	
Nõuded ja ettemaksed	46	46	
Kokku käibevara	6 052	6 219	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	159 000	95 867	3
Kokku põhivara	159 000	95 867	
Kokku varad	165 052	102 086	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	100 202	99 702	4
Võlad ja ettemaksed	45 724	40 815	5
Kokku lühiajalised kohustused	145 926	140 517	
Kokku kohustused	145 926	140 517	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 243	-36 166	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 557	-5 077	
Kokku omakapital	19 126	-38 431	
Kokku kohustused ja omakapital	165 052	102 086	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üldhalduskulud	-343	-169	
Muud äritulud	63 133	0	
Muud ärikulud	-324	0	
Ärikasum (kahjum)	62 466	-169	
Finantstulud ja -kulud	-4 909	-4 908	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	57 557	-5 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 557	-5 077	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	62 466	-169	
Muud rahavood äritegevusest	-63 133	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-667	-169	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	500	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	500	0	
Kokku rahavood	-167	-169	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 173	6 342	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-167	-169	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 006	6 173	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	-36 166	-33 354
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-5 077	-5 077
31.12.2011	2 556	256	-41 243	-38 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)			57 557	57 557
31.12.2012	2 556	256	16 314	19 126

Täpsem info osakapitali ja selle muutuste kohta lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aadli Kinnisvara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mis on korrigeeritud soetusmaksumuses (vajadusel tehtud allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajaliste nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 õiglases väärtuses.

Soetusmaksumuse meetodil kajastades on soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Aadli Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. sidusettevõtteid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	46	46
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46	46

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	95 867	95 867
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	95 867	95 867
31.12.2011		
Soetusmaksumus	95 867	95 867
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	95 867	95 867
Ümberklassifitseerimised	63 133	63 133
31.12.2012		
Soetusmaksumus	159 000	159 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	159 000	159 000

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooled	100 202	100 202			5 %	EUR	Esmasel võimalusel
Lühiajalised laenud kokku	100 202	100 202					
Laenukohustused kokku	100 202	100 202					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooled	99 702	99 702			5%	EUR	Esmasel võimalusel
Lühiajalised laenud kokku	99 702	99 702					
Laenukohustused kokku	99 702	99 702	0	0			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	45 724	45 724			
Intressivõlad	45 724	45 724			
Kokku võlad ja ettemaksed	45 724	45 724			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	40 815	40 815			
Intressivõlad	40 815	40 815			
Kokku võlad ja ettemaksed	40 815	40 815			

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3
Ettevõtte on kaks osa nimiväärtuses 850 euri ja üks osa nimiväärtuses 856 euri. Ettevõtte Äriregistris on 31.12.2012 seisuga EEK - EUR muutus tegemata.		

Ettevõtte puudub võimalus maksta dividende. Aruandeaastal on omakapital on viidud vastavusse Eesti Vabariigi Äriseadustikuga.

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat.

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-4 909	-4 908
Intressikulu laenudelt	-4 909	-4 908
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 909	-4 908

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	145 926	140 517

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2013

Aadli Kinnisvara OÜ (registrikood: 10948094) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BORIS VASEMÄGI	Juhatuse liige	14.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 557
Kokku	16 314
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
David Pärnamets	37610050237	Eesti	850 EUR
Boris Vasemägi	36508060351	Eesti	850 EUR
Anatoli Bekergun	34805220336	Eesti	856 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5096655
E-posti aadress	boris.vask@hotmail.com
Veebilehe aadress	www.aadlikv.ee