

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

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

Peamised finantssuhtarvud:

	2012	2011
Müügitulu (eurodes)	163 366	145 192
Müügitulu kasv %	12,52	23,86
Puhaskasum (eurodes)	45 030	32 757
Puhasrentaablus	27,56	22,56
ROA (%)	6,76	4,79
ROE (%)	22,63	21,28

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2012} - \text{müügitulu 2011}}{\text{müügitulu 2011}} \times 100$

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}}$

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 023	10 181	2
Nõuded ja ettemaksed	1 061	2 958	3
Kokku käibevara	22 084	13 139	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	644 398	670 301	5
Kokku põhivara	644 398	670 301	
Kokku varad	666 482	683 440	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	92 817	86 712	6
Võlad ja ettemaksed	6 096	8 604	7
Kokku lühiajalised kohustused	98 913	95 316	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	368 625	434 210	6
Kokku pikaajalised kohustused	368 625	434 210	
Kokku kohustused	467 538	529 526	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 102	118 345	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 030	32 757	
Kokku omakapital	198 944	153 914	
Kokku kohustused ja omakapital	666 482	683 440	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	163 366	145 192	10
Muud äritulud	0	455	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 141	-30 773	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 303	-10 951	11
Tööjõukulud	-27 461	-26 795	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-28 011	-28 215	5
Muud ärikulud	-750	-2 764	
Ärikasum (kahjum)	54 700	46 149	
Finantstulud ja -kulud	-9 670	-13 392	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	45 030	32 757	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 030	32 757	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	54 700	46 149
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 011	28 215
Kokku korrigeerimised	28 011	28 215
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 897	-14
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 508	-330
Laekunud intressid	6	6
Makstud intressid	-4 526	-6 582
Kokku rahavood äritegevusest	77 580	67 444
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 108	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 108	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 500	3 470
Saadud laenude tagasimaksed	-70 397	-70 014
Arvelduskrediidi saldo muutus	267	511
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-64 630	-66 033
Kokku rahavood	10 842	1 411
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 181	8 770
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 842	1 411
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 023	10 181

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	118 345	121 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	32 757	32 757
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adelle Apartments 2012. 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 vähendamisena.

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 31.12.2012.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 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	5 963	1 580
Arvelduskontod	15 060	8 601
Kokku raha	21 023	10 181

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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	4
Ettemaksed	279	279	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	279	279	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 061	1 061	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 020	1 020	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 020	1 020	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 140	1 140	0	0	4
Muud nõuded	685	685	0	0	
Viitlaekumised	685	685	0	0	
Ettemaksed	113	113	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	113	113	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 958	2 958	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	261	0	993
Üksikisiku tulumaks	0	542	0	511
Sotsiaalmaks	0	1 092	0	1 269
Kohustuslik kogumispension	0	57	0	41
Töötuskindlustusmaksed	0	127	0	157
Ettemaksukonto jääk	22		1 140	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22	2 079	1 140	2 971

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	849 172	41 523	890 695
Akumuleeritud kulum	-157 124	-35 055	-192 179
Jääkmaksumus	692 048	6 468	698 516
Amortisatsioonikulu	-25 667	-2 548	-28 215
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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	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					
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	5 049	5 049					
OÜ Kaanoni Majad	4 748	4 748					
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			
AS Kaanon Kinnisvara	124 692	0	124 692	0			
Pikaajalised laenud kokku	439 361	70 736	368 625	0			
Laenukohustused kokku	461 442	92 817	368 625	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisikute laenud	8 106	8 106					
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	5 049	5 049					
OÜ Kaanoni Majad	4 748	4 748					
Arvelduskrediit	512	512					
Lühiajalised laenud kokku	18 415	18 415					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	206 123	68 297	137 826	0	Euribor+1,2%	Euro	10.11.2014
OÜ Erevi Haldus	171 692	0	171 692	0			
AS Kaanon Kinnisvara	124 692	0	124 692	0			
Pikaajalised laenud kokku	502 507	68 297	434 210	0			
Laenukohustused kokku	520 922	86 712	434 210	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	640 713	666 380
Kokku	640 713	666 380

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 096	6 096	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 632	2 632	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 001	3 001	0	0	
Maksuvõlad	2 971	2 971	0	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	8 604	8 604	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	154 944	119 370
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	41 188	31 732
Kokku tingimuslikud kohustused	196 132	151 102

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

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

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	163 366	145 192
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	163 366	145 192
Kokku müügitulu	163 366	145 192
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Külaliskorter	160 924	144 637
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 442	555
Kokku müügitulu	163 366	145 192

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	230	1 246
Koolituskulud	17	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	901	541
Sidekulud	1 503	1 324
Reklaamikulu	11 242	6 243
Kindlustus	451	456
Muud	2 959	1 141
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 303	10 951

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	20 410	19 702
Sotsiaalmaksud	7 051	7 093
Kokku tööjõukulud	27 461	26 795
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 506	8 105
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	311 332	306 181

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

OÜ Adelle Apartments (registrikood: 10600116) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	26.06.2013
TOOMAS MUSTIMETS	Juhatuse liige	26.06.2013
MADIS TSÄKO	Juhatuse liige	26.06.2013
RAIDO TSÄKO	Juhatuse liige	26.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 030
Kokku	196 132
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	196 132
Kokku	196 132

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 030
Kokku	196 132
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	196 132
Kokku	196 132

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	160924	98.51%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2442	1.49%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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