

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** osäühing ADORA GRUPP

**registrikood:** 10419668

**tänavatalu nimi,** Magasini 31  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10138

**telefon:** +372 56565313

**e-posti aadress:** randel@adora.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                                      | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                      | 10 |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                      | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 11 |
| Lisa 6 Muud nõuded                               | 11 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud                  | 12 |
| Lisa 8 Materiaalne põhivara                      | 13 |
| Lisa 9 Kapitalirent                              | 13 |
| Lisa 10 Laenukohustused                          | 15 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                      | 16 |
| Lisa 12 Võlad tarnijatele                        | 16 |
| Lisa 13 Võlad töövõtjatele                       | 16 |
| Lisa 14 Osakapital                               | 16 |
| Lisa 15 Müügitulu                                | 17 |
| Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 17 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                              | 17 |
| Lisa 18 Intressikulud                            | 17 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                         | 18 |
| Aruande allkirjad                                | 19 |

## Tegevusaruanne

Adora Grupp OÜ põhitegevusalaks on renditeenuste osutamine ja kinnisvaraalane nõustamine.

2014.a. müügikäive oli 80 tuhat eurot (2013. aastal oli 107 tuhat eurot) ja 2014. aasta puhaskasum oli 1 tuhat eurot (2013. aastal 38 tuhat eurot).

2014. aastal maksti juhatuse liikmele tasu 4 tuhat eurot, millelt maksti sotsiaalmaksu 1 tuhat eurot. 2013. aastal maksti juhatuse liikmele tasu 3 tuhat eurot, millelt maksti sotsiaalmaksu 1 tuhat eurot.

Lühiajalised kohustused kokku / käibevara kokku \*100 31.12.2014.a. seisuga 130% (31.12.2013.a. sama näitaja 77,8%)

Omakapital kokku / kohustused ja omakapital kokku \*100 31.12.2014.a. seisuga 66,7% (31.12.2013.a. seisuga 61,6%)

2014. aastal arengu- ega uurimisväljaminekuid ei tehtud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2015. aastaks.

2015.a. jätkatakse kinnisvaraalase tegevuse arendamise ja laiendamisega.

Juhatuse liige

Randel Vuks

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014     | 31.12.2013     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevara                                    |                |                |
| Raha                                         | 21 968         | 46 580         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 928          | 34 386         |
| Varud                                        | 1 680          | 1 680          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>30 576</b>  | <b>82 646</b>  |
| Põhivara                                     |                |                |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 136 201        | 138 014        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 250 877        | 233 638        |
| Materiaalne põhivara                         | 76 321         | 77 904         |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>463 399</b> | <b>449 556</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>493 975</b> | <b>532 202</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 39 963         | 48 976         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0              | 15 346         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>39 963</b>  | <b>64 322</b>  |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 124 702        | 140 168        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>124 702</b> | <b>140 168</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>164 665</b> | <b>204 490</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 324 900        | 286 380        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 598          | 38 520         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>329 310</b> | <b>327 712</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>493 975</b> | <b>532 202</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014          | 2013          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 80 191        | 107 697       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -19 983       | -17 904       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>60 208</b> | <b>89 793</b> |
| Üldhalduskulud                              | -57 404       | -63 315       |
| Muud äritulud                               | 0             | 19 000        |
| Muud ärikulud                               | -41           | -83           |
| <b>Äriksaum (kahjum)</b>                    | <b>2 763</b>  | <b>45 395</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 5 395         | 3 371         |
| Intressikulud                               | -6 560        | -9 073        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0             | -1 173        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 598</b>  | <b>38 520</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 598</b>  | <b>38 520</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2014           | 2013           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                                 |                |                |
| Ärikasum (kahjum)                                      | 2 763          | 45 395         |
| Korrigeerimised                                        |                |                |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                      | 1 583          | 1 678          |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                        | 0              | -19 000        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                           | <b>1 583</b>   | <b>-17 322</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus      | 0              | -1 278         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus  | 0              | 1 092          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                    | <b>4 346</b>   | <b>27 887</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                       |                |                |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist | 0              | 19 000         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel           | 0              | -116 047       |
| Antud laenud                                           | -13 000        | -8 770         |
| Antud laenude tagasimaksed                             | 251            | 60 493         |
| Laekunud intressid                                     | 0              | 2 602          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>          | <b>-12 749</b> | <b>-42 722</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |                |                |
| Saadud laenud                                          | 23 210         | 204 467        |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -33 259        | -150 442       |
| Makstud intressid                                      | -6 160         | -9 250         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest              | 0              | -1 173         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-16 209</b> | <b>43 602</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>-24 612</b> | <b>28 767</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 46 580         | 17 813         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>-24 612</b> | <b>28 767</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 21 968         | 46 580         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2012</b>              | 2 556                       | 256                          | 286 380                     | 289 192 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 38 520                      | 38 520  |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 556                       | 256                          | 324 900                     | 327 712 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 1 598                       | 1 598   |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 556                       | 256                          | 326 498                     | 329 310 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Adora Grupp OÜ 2013. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentideks on rahavoogude aruandes raha kassas ja raha arvelduskontodel.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad 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 vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, 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. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot.

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 akumuleeritud 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised kuni 50 aastat
- Tootmiseseadmed kuni 10 aastat
- Muud masinad kuni 5 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed kuni 3 aastat

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv 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.

### 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.

### 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 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2014    | 31.12.2013    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha Kassas   | 20 000        | 22 453        |
| Arvelduskontod    | 1 968         | 24 127        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>21 968</b> | <b>46 580</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2014     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud nõuded                       | 143 129        | 6 928                             | 136 201             |             |
| Laenunõuded                       | 143 129        | 6 928                             | 136 201             |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>143 129</b> | <b>6 928</b>                      | <b>136 201</b>      |             |

  

|                                    | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 142          | 4 142                             | 0                   | 0           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 40             | 40                                | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                        | 168 101        | 30 087                            | 138 014             | 0           |
| Laenunõuded                        | 146 622        | 8 608                             | 138 014             | 0           |
| Intressinõuded                     | 17 842         | 17 842                            | 0                   | 0           |
| Viitlaekumised                     | 3 637          | 3 637                             | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                         | 117            | 117                               | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud         | 117            | 117                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>172 400</b> | <b>34 386</b>                     | <b>138 014</b>      |             |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2014 | 31.12.2013   |
|-----------------------------------|------------|--------------|
| Ostjatelt laekumata arved         |            | 4 142        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> |            | <b>4 142</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0          | 4            |
| Käibemaks                                     | 0          | 1 553        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 822          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 1 193        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 80           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 128          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 40         |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>40</b>  | <b>3 780</b> |

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2014     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 143 129        | 6 928                            | 136 201             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>143 129</b> | <b>6 928</b>                     | <b>136 201</b>      |             |

  

|                          | 31.12.2013     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 146 622        | 8 608                            | 138 014             | 0           |
| Intressinõuded           | 17 842         | 17 842                           | 0                   | 0           |
| Viitlaekumised           | 3 637          | 3 637                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>168 101</b> | <b>30 087</b>                    | <b>138 014</b>      | <b>0</b>    |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2012</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 183 210  | 183 210 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 183 210  | 183 210 |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 50 428   | 50 428  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2013</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 233 638  | 233 638 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 233 638  | 233 638 |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 17 239   | 17 239  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2014</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 250 877  | 250 877 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        |         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 250 877  | 250 877 |

|                                                 | 2014   | 2013   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 12 174 | 12 174 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 19 983 | 17 435 |

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                         |                       |                                |                         |            |                                          | Kokku  |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|------------|------------------------------------------|--------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Lõpetamata<br>projektid | Ettemaksed | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |        |
| <b>31.12.2012</b>   |                         |                       |                                |                         |            |                                          |        |
| Soetusmaksumus      | 6 729                   | 6 729                 | 478                            | 39 584                  | 2 811      | 42 395                                   | 49 602 |
| Akumuleeritud kulum | -1 583                  | -1 583                | -384                           | 0                       | 0          |                                          | -1 967 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 5 146                   | 5 146                 | 94                             | 39 584                  | 2 811      | 42 395                                   | 47 635 |
|                     |                         |                       |                                |                         |            |                                          |        |
| Ostud ja parendused | 0                       | 0                     |                                | 31 946                  |            | 31 946                                   | 31 946 |
| Amortisatsioonikulu | -1 583                  | -1 583                | -94                            | 0                       | 0          | 0                                        | -1 677 |
|                     |                         |                       |                                |                         |            |                                          |        |
| <b>31.12.2013</b>   |                         |                       |                                |                         |            |                                          |        |
| Soetusmaksumus      | 5 146                   | 5 146                 | 94                             | 71 530                  | 2 811      | 74 341                                   | 79 581 |
| Akumuleeritud kulum | -1 583                  | -1 583                | -94                            | 0                       | 0          | 0                                        | -1 677 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 3 563                   | 3 563                 | 0                              | 71 530                  | 2 811      | 74 341                                   | 77 904 |
|                     |                         |                       |                                |                         |            |                                          |        |
| Amortisatsioonikulu | -896                    | -896                  | 0                              | 0                       | 0          |                                          | -896   |
| Muud muutused       |                         |                       |                                |                         | -687       | -687                                     | -687   |
|                     |                         |                       |                                |                         |            |                                          |        |
| <b>31.12.2014</b>   |                         |                       |                                |                         |            |                                          |        |
| Soetusmaksumus      | 3 563                   | 3 563                 | 0                              | 71 530                  | 2 811      | 74 341                                   | 77 904 |
| Akumuleeritud kulum | -896                    | -896                  | 0                              |                         | -687       | -687                                     | -1 583 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 667                   | 2 667                 | 0                              | 71 530                  | 2 124      | 73 654                                   | 76 321 |

## Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                          | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                          |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| SEB Liising                              | 3 552      | 896                               | 2 656                  |             | 2,83%        | EUR         | 2016        |
| <b>Kapitalirendikohustused<br/>kokku</b> | 3 552      | 896                               | 2 656                  |             |              |             |             |

|                                      | 31.12.2013 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| SEB Liising                          | 4 449      | 897                              | 3 552                  |             | 2,83%        | EUR         | 2015        |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 4 449      | 897                              | 3 552                  | 0           |              |             |             |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |              |              |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                          | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
| Masinad ja seadmed                       | 2 656        | 3 552        |
| <b>Kokku</b>                             | <b>2 656</b> | <b>3 552</b> |

## Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

|                                      | 31.12.2014     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
|                                      |                | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |               |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |                |                                  |                        |             |               |             |             |
| Swedbank                             | 3 487          | 3 487                            |                        |             | 4%+Euribor    | EUR         | 2015        |
| Swedbank                             | 6 694          | 6 694                            |                        |             | 3,49%+Euribor | EUR         | 2015        |
| Swedbank                             | 4 390          | 4 390                            |                        |             | 3,49%+Euribor | EUR         | 2015        |
| Muud laenud                          | 24 496         | 24 496                           |                        |             |               | EUR         | 2015        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>39 067</b>  | <b>39 067</b>                    |                        |             |               |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                |                                  |                        |             |               |             |             |
| Swedbank                             | 19 637         | 0                                | 19 637                 | 0           | 4%+Euribor    | EUR         | 2017        |
| Swedbank                             | 61 845         | 0                                | 61 845                 | 0           | 3,49%+Euribor | EUR         | 2017        |
| Swedbank                             | 40 564         | 0                                | 40 564                 | 0           | 3,49%+Euribor | EUR         | 2017        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>122 046</b> | <b>0</b>                         | <b>122 046</b>         | <b>0</b>    |               |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>3 552</b>   | <b>896</b>                       | <b>2 656</b>           |             |               |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>164 665</b> | <b>39 963</b>                    | <b>124 702</b>         | <b>0</b>    |               |             |             |

  

|                                      | 31.12.2013     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
|                                      |                | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |               |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |                |                                  |                        |             |               |             |             |
| SEB                                  | 0              | 0                                |                        |             |               |             |             |
| Swedbank                             | 3 487          | 3 487                            |                        |             | 4%+Euribor    | EUR         | 2014        |
| Nordeapank<br>Arvelduskrediit        | 3 291          | 3 291                            |                        |             | 14%+Euribor   | EUR         | 2014        |
| Muud laenud                          | 21 665         | 21 665                           |                        |             |               | EUR         | 2014        |
| Swedbank                             | 6 694          | 6 694                            |                        |             | 3,49%+Euribor | EUR         | 2014        |
| Swedbank                             | 4 390          | 4 390                            |                        |             | 3,49%+Euribor | EUR         | 2014        |
| Swedbank                             | 8 552          | 8 552                            |                        |             | 4,5%+Euribor  | EUR         | 2014        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>48 079</b>  | <b>48 079</b>                    |                        |             |               |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                |                                  |                        |             |               |             |             |
| Swedbank                             | 23 124         | 0                                | 23 124                 | 0           | 4%+Euribor    | EUR         | 2017        |
| Swedbank                             | 68 539         | 0                                | 68 539                 | 0           | 3,49%+Euribor | EUR         | 2017        |
| Swedbank                             | 44 953         | 0                                | 44 953                 | 0           | 3,49%+Euribor | EUR         | 2017        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>136 616</b> | <b>0</b>                         | <b>136 616</b>         | <b>0</b>    |               |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>4 449</b>   | <b>897</b>                       | <b>3 552</b>           | <b>0</b>    |               |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | <b>189 144</b> | <b>48 976</b>                    | <b>140 168</b>         | <b>0</b>    |               |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2014     | 31.12.2013     |
| Ehitised                                              | 248 221        | 233 638        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>248 221</b> | <b>233 638</b> |

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2013    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 3 071         | 3 071          |
| Võlad töövõtjatele               | 6 181         | 6 181          |
| Maksuvõlad                       | 3 780         | 3 780          |
| Muud võlad                       | 940           | 940            |
| Intressivõlad                    | 51            | 51             |
| Muud viitvõlad                   | 889           | 889            |
| Saadud ettemaksed                | 1 374         | 1 374          |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 374         | 1 374          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>15 346</b> | <b>15 346</b>  |

## Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2014 | 31.12.2013   |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Võlad tarnijatele              |            | 3 071        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> |            | <b>3 071</b> |

## Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2014 | 31.12.2013   |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Väljamaksmata töötasu           |            | 2 650        |
| Puhkuseresrv                    |            | 3 021        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> |            | <b>5 671</b> |

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2014          | 2013           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |                |
| Eesti                                       | 80 191        | 107 697        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>80 191</b> | <b>107 697</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>80 191</b> | <b>107 697</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |                |
| Rendi ja üüritulud                          | 12 174        | 12 174         |
| Kinnisvaraala nõustamine                    | 61 000        | 87 750         |
| Rendipindade haldusteenused                 | 7 017         | 7 773          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>80 191</b> | <b>107 697</b> |

## Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2014          | 2013          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kinnisvara halduskulud                                 | 19 983        | 17 904        |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>19 983</b> | <b>17 904</b> |

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                               | 2014         | 2013         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                     | 4 653        | 3 523        |
| Sotsiaalmaksud                                | 1 535        | 1 172        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>6 188</b> | <b>4 695</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2014         | 2013         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Intressikulu laenudelt       | 6 430        | 8 914        |
| Intressikulu kapitalirendilt | 130          | 159          |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>6 560</b> | <b>9 073</b> |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 34 139     | 34 139     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2014  | 2013  |
| Arvestatud tasu                                                               | 4 653 | 3 523 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.09.2016

**osaühing ADORA GRUPP (registrikood: 10419668) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RANDEL VUKS        | Juhatuse liige     | 27.09.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 324 900        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 598          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>326 498</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| Dividendideks                                | 3 000          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 000</b>   |

Ettepanek maksta dividendideks 3000€.

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 324 900        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 598          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>326 498</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| Dividendideks                                | 3 000          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 000</b>   |

Maksta dividendideks 3000€.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus                                                    | 68311      | 61000           | 76.07%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                         | 68201      | 12174           | 15.18%      | Ei             |
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 7017            | 8.75%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht             | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Randel Vuks    | 37204244212                         | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 40000 EEK                 |

## Sidevahendid

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Liik            | Sisu            |
| Mobiiltelefon   | +372 56565313   |
| E-posti aadress | randel@adora.ee |