

**OÜ ADELLE APARTMENTS
TALLINN**

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Viru Väljak 6-60 10153 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10600116
Telefon:	+372 7427 700
Faks:	+372 7427 511
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005-31.12.2005
Põhitegevusala:	majutusteenuse osutamine
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	osanike loetelu

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne (<i>SKEEM 1</i>).....	7
Rahavoogude aruanne (alustades puhaskasumist).....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 1 Raha	12
Lisa 2 Nõuded ja ettemaked.....	12
Lisa 3 Varud.....	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 5 Laenukohustused.....	13
Lisa 6 Osakapital.....	13
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	13
Lisa 8 Finantstulud ja-kulud.....	13
Lisa 9. Laenude tagatised ja panditud varad.....	14
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Juhatuse allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele.....	15

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Adelle Apartments peamiseks tegevusalaks on majutusteenuse pakkumine Tallinas, Viru Väljak 6 hoones.

Juriidiline aadress:	Viru Väljak 6-60 10153 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10600116
Telefon:	+372 7427 700
Faks:	+372 7427 511

TEGEVUSARUANNE

OÜ Adelle Apartments põhitegevusalaks on majutusteenuse (korterimajutus) osutamine Tallinna kesklinna piirkonnas Viru Keskuse korterelamus. Aruandeaastal oli keskmiselt tööl viis töötajat. Töötajaskonnale maksti 2005. aasta jooksul töötasusid kokku 139 323 krooni. Arengu- ja uurimiskulutusi 2005.a. jooksul ei olnud ning järgmisel aastal ei ole plaanis vastavaid kulutusi teha.

Aruandeaastal muudeti ettevõtte ärinimi - uueks ärinimeks sai Adelle Apartments OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud OÜ Adelle Apartments 2005.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Adelle Apartments on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige
Härmo Haljaste

Tartu, 20. märts 2006

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	36 122	14 747
Nõuded ja ettemaksed	2	71 974	101 503
Varud	3	0	40 061
Käibevara kokku		108 096	156 311
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4	13 085 502	13 445 463
Põhivara kokku		13 085 502	13 445 463
VARAD KOKKU		13 193 598	13 601 774
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,10	943 428	902 596
Võlad ja ettemaksed		198 879	158 451
Lühiajalised kohustused kokku		1 142 307	1 061 047
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,10	12 024 955	12 097 343
Pikaajalised kohustused kokku		12 024 955	12 097 343
KOHUSTUSED KOKKU		13 167 262	13 158 390
Omakapital			
Osakapital	6	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	2 842
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		399 384	38 936
Aruandeaasta kasum/-kahjum		-417 048	361 606
OMAKAPITAL KOKKU		26 336	443 384
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		13 193 598	13 601 774

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
Müügitulu		1 171 133	85
Kaubad, toore, materjal ja teenused	7	-73 137	-2 951
Mitmesugused tegevuskulud		-411 312	-264 301
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-154 902	0
Sotsiaalmaksud		-51 862	0
Põhivara kulum		-479 347	-76 433
Ärikasum/-kahjum		573	-343 600
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-321 097	-8 397
Kahjum valuutakursi muutustest		-1 579	-1 481
Muud finantstulud ja -kulud	8	-94 945	715 084
Finantstulud ja -kulud kokku		-417 048	361 606
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-417 048	361 606

Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum/-kahjum	-417 048	361 606
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	479 347	76 433
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1 481
Kasum/-kahjum võlakohustuste diskonteerimisest	95 040	-714 922
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-4 871	-27 701
Varude muutus	40 061	-6 000
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	40 428	158 451
Kokku rahavood äritegevusest	232 957	-150 652
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-84 986	-13 521 896
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-84 986	-13 521 896
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	726 000	13 663 380
Saadud laenude tagasimaksed	-852 596	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-126 596	13 663 380
 Rahavood kokku	 21 375	 -9 168
 Raha ja raha ekvivalendid per.alguses	 14 747	 23 915
Raha ja raha ekvivalendid per.lõpus	36 122	14 747

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	40 000	2 502	32 476	74 978
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	6 800	6 800
Saldo 31.12.2003	40 000	2 502	39 276	81 778
Reservkapitali suurendamine	0	340	-340	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	361 606	361 606
Saldo 31.12.2004	40 000	2 842	400 542	443 384
Reservkapitali Suurendamine		1 158	-1 158	0
Aruandeaasta kahjum			-417 048	-417 048
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	-17 664	26 336

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Adelle Apartments 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

B. Raha ja raha ekvivalendid

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

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõute laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõute laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõute kulu vähendamisena.

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõute korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

E. 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.

F. 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.

G. Tulude arvestus

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.

H. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 1 Raha

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	531	3 403
Pangakontod	35 591	11 344
Raha ja pangakontod kokku	36 122	14 747

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	69 500	100
Ettemakstud kindlustus	2 474	4 691
Käibemaksu ettemaks	0	96 712
Nõuded ja ettemaksed kokku	71 974	101 503

Lisa 3 Varud

	31.12.2005	31.12.2004
Varud	0	34 061
Ettemaks tarnijale	0	6 000
Varud kokku	0	40 061

Aruandeaastal kanti kuludesse varude jääk summas 34 061 krooni.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Hooned, Rajatised	Inventar	Ettemaks mat. põhivara eest	Kokku
Saldo 31.12.2005				
Soetusmaksumus	13 137 000	384 896	0	13 521 896
Akumuleeritud kulum	-65 686	-10 747	0	-76 433
Jääkmaksumus	13 071 314	374 149	0	13 445 463
2005.a toimunud muutused				
Soetamine	0	84 986	34 400	119 386
Amortisatsioonikulu	-394 116	-85 231	0	-479 347
Saldo 31.12.2005				
Soetusmaksumus	13 137 000	469 882	34 400	13 641 282
Akumuleeritud kulum	-459 802	-95 978	0	-555 780
Jääkmaksumus	12 677 198	373 904	34 400	13 085 502

Võlakohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud informatsioon lisa 9.

Lisa 5 Laenukohustused

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12 kuu	1-10 aasta	Intressi
	31.12.2005	jooksul	jooksul	määr
Pikaajaline pangalaen	8 912 264	867 428	8 044 836	3,44%
Laen AS Kaanon KV	1 341 229	0	1 341 229	0%
Laen OÜ Erevi Haldus	2 638 890	0	2 638 890	0%
Tagatiseta võlakohustused	76 000	76 000	0	0%
Kokku	12 968 383	943 428	12 024 955	

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	Intressi
	31.12.2004	jooksul	jooksul	määr
Pikaajaline pangalaen	9 749 861	837 596	8 912 265	3,44%
Laen AS Kaanon KV	1 041 731	0	1 041 731	0%
Laen OÜ Erevi Haldus	2 143 347	0	2 143 347	0%
Tagatiseta võlakohustused	65 000	65 000	0	0%
Kokku	12 999 939	902 596	12 097 343	

Pikaajalisi intressita laenu AS Kaanon KV-lt on diskonteeritud sisemise intressimääraga 3% ja OÜ Erevi Halduse laenu on diskonteeritud intressiga 8%. Ettevõtte pangalaen on eurodes ja kõik ülejäänud võlakohustused Eesti kroonides. Informatisoon kohustuste kohta on toodud ka lisas 11.

Lisa 6 Osakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv	4 00	4 00
Osade nimiväärtus (kroonides)	100	100

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2004
Kaubad müügiks	34 061	0
Elekter ja küte	39 076	2 951
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	73 137	2 951

Lisa 8 Muud finantstulud- ja kulud

	2005	2004
Pikaajalise intressita laenu diskonteerimisel tekkinud finantstulu	139 498	714 922
Makstud pangalaenu intressid	321 097	0
Intressitulud pangakontolt	96	162
Kokku finantstulud- ja kulud	460 691	715 084

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Hansapank poolt saadud investeerimislaenule seisuga 31.12.2005 on seatud ühishüpoteek korteriomanditele nr.55-63 asukohaga Viru Väljak 6, Tallinn.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Adelle Apartments aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Omanikega seotud ettevõttelt AS Kaanon Kinnsvara on saadud pikaajalist laenu summas 1 750 000 krooni (1 400 000), intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 2014.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Omanikega seotud ettevõttelt OÜ Erevi Halduse on saadud pikaajalist laenu summas 2 850 000 krooni (2 500 000), intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 10.11.2007.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 8%.

Ettevõtte juhatuse liige on andnud lühiajalist laenu summas 76 000 krooni (65 000).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Juhatuse liige	76 000	65 000
Lühiajalised kohustused kokku	76 000	65 000
	31.12.2005	31.12.2004
Emaettevõtte	2 638 890	2 143 347
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtte	1 341 229	1 041 731
Pikaajalised kohustused kokku	3 980 119	3 185 078

Juhatuse allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

OÜ Adelle Apartments 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20.03.2006 otsusega, allkirjastamine 20.03.2006:

Härmo Haljaste
Juhatuse liige

Toomas Mustimets
Juhatuse liige

Madis Tsäko
Juhatuse liige

Raido Tsäko
Juhatuse liige

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Adelle Apartments (registrikood: 10600116) 01.01.2005 - 31.12.2005 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Härmo Haljaste (juhatuse liige)

Kinnitanud

30.06.2006