

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Adelle Apartments

registrikood: 10600116

tänava/talu nimi, Viru väljak 6-60
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

Aruandeaastal oli keskmiselt tööl neli töötajat. Töötajaskonnale maksti 2010.aasta jooksul töötasusid kokku 307 288 krooni.

Juhatuse liikmetele aruandeaastal väljamakseid ei tehtud.

Arengu- ja uurimiskulutusi 2010.a. jooksul ei olnud ning järgmisel aastal ei ole plaanis vastavaid kulutusi teha.

Peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu (kroonides)	1 834 089	1 741 246
Puhaskasum/-kahjum (kroonides)	350 076	162 856
Müügitulu kasv (%)	5,33	-44,47
Puhasrentaablus (%)	19,09	9,35
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,1	0,1
ROA (%)	3,15	1,41
ROE (%)	18,47	10,54

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2010} - \text{müügitulu 2009}}{\text{müügitulu 2009}} \times 100$

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	137 222	95 734	2
Nõuded ja ettemaksed	46 059	45 030	3,4
Kokku käibevara	183 281	140 764	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	10 929 401	11 375 453	5
Kokku põhivara	10 929 401	11 375 453	
Kokku varad	11 112 682	11 516 217	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 321 290	1 233 028	6
Võlad ja ettemaksed	139 779	150 305	4,7
Kokku lühiajalised kohustused	1 461 069	1 383 333	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 755 910	8 587 257	6
Kokku pikaajalised kohustused	7 755 910	8 587 257	
Kokku kohustused	9 216 979	9 970 590	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	8
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 501 627	1 338 771	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	350 076	162 856	
Kokku omakapital	1 895 703	1 545 627	
Kokku kohustused ja omakapital	11 112 682	11 516 217	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 834 089	1 741 246	9
Muud äritulud	201	466	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-344 620	-317 260	
Mitmesugused tegevuskulud	-63 057	-56 416	10
Tööjõukulud	-413 525	-398 410	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-446 052	-510 131	5
Muud ärikulud	-9 058	-7 839	
Ärikasum (-kahjum)	557 978	451 656	
Finantstulud ja -kulud	-207 902	-288 800	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	350 076	162 856	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	350 076	162 856	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	557 978	451 656
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	446 052	510 131
Kokku korrigeerimised	446 052	510 131
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 029	23 798
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 525	-1 582
Kokku rahavood äritegevusest	992 476	984 003
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-12 900
Laekunud intressid	47	98
Kokku rahavood investeerimistegevusest	47	-12 802
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	153 000	143 000
Saadud laenude tagasimaksed	-997 028	-967 909
Makstud intressid	-107 007	-191 195
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-951 035	-1 016 104
Kokku rahavood	41 488	-44 903
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	95 734	140 637
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 488	-44 903
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	137 222	95 734

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	1 338 771	1 382 771
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	162 856	162 856
31.12.2009	40 000	4 000	1 501 627	1 545 627
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	350 076	350 076
31.12.2010	40 000	4 000	1 851 703	1 895 703

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

OÜ Adelle Apartments 2010. 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 Eesti kroonides.

Raha

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

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 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni 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 31.12.2010.a.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	20
Inventar	5
Inventar	10

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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	49 488	17 614
Arvelduskontod	87 734	78 120
Kokku raha	137 222	95 734

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 650	42 800	
Ostjatelt laekumata arved	43 650	42 800	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	313	137	4
Ettemaksed	2 096	2 093	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	46 059	45 030	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	15 510	0	14 939
Üksikisiku tulumaks	0	7 751	0	6 631
Sotsiaalmaks	0	17 917	0	15 979
Kohustuslik kogumispension	0	104	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	2 281	0	2 033
Intress	0	74	0	0
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	140
Ettemaksukonto jääk	313		137	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	313	43 637	137	39 722

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	13 286 654	636 801	13 923 455
Akumuleeritud kulum	-1 655 254	-395 517	-2 050 771
Jääkmaksumus	11 631 400	241 284	11 872 684
Ostud ja parendused	0	12 900	12 900
Amortisatsioonikulu	-401 604	-108 527	-510 131
31.12.2009			
Soetusmaksumus	13 286 654	649 701	13 936 355
Akumuleeritud kulum	-2 056 858	-504 044	-2 560 902
Jääkmaksumus	11 229 796	145 657	11 375 453
Amortisatsioonikulu	-401 604	-44 448	-446 052
31.12.2010			
Soetusmaksumus	13 286 654	649 701	13 936 355
Akumuleeritud kulum	-2 458 462	-548 492	-3 006 954
Jääkmaksumus	10 828 192	101 209	10 929 401

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisikute laenud	144 000	144 000	0	
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	79 000	79 000	0	
OÜ Erevi Haldus	46 000	46 000	0	
OÜ Kaanoni Majad	20 000	20 000	0	
Lühiajalised laenud kokku	289 000	289 000	0	
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	4 257 459	1 032 290	3 225 169	
AS Kaanon Kinnisvara	1 922 587	0	1 922 587	
OÜ Erevi Haldus	2 608 154	0	2 608 154	
Pikaajalised laenud kokku	8 788 200	1 032 290	7 755 910	
Laenukohustused kokku	9 077 200	1 321 290	7 755 910	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisikute laenud	144 000	144 000	0	
OÜ Kaanoni Koopiakeskus	46 000	46 000	0	
OÜ Erevi Haldus	46 000	46 000	0	
Lühiajalised laenud kokku	236 000	236 000	0	
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	5 254 486	997 028	4 257 458	
AS Kaanon Kinnisvara	1 797 611	0	1 797 611	
OÜ Erevi Haldus	2 532 188	0	2 532 188	
Pikaajalised laenud kokku	9 584 285	997 028	8 587 257	
Laenukohustused kokku	9 820 285	1 233 028	8 587 257	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	10 706 618	10 706 618
31.12.2009	11 100 734	11 100 734

Laenude tagatiseks on panditud ühishüpeteek korteriomanditele nr.55-63 asukohaga Viru Väljak 6, Tallinn.

Pikaajalisi intressita laenu AS Kaanon KV-lt on diskonteeritud sisemise intressimääraga 3% ja OÜ Erevi Halduse laenu on diskonteeritud intressiga 3%.

Ettevõtte pangalaen on eurodes ja kõik ülejäänud võlakohustused Eesti kroonides.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	35 219	50 057
Võlad töövõtjatele	60 723	60 526
Maksuvõlad	43 637	39 722
Arveldused aruandvate isikutega	200	0
Kokku võlad ja ettemaksed	139 779	150 305

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	400	400
Osade nimiväärtus		
Osade nimiväärtus 100 krooni.		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2010 moodustas 1 851 703 krooni (2009.a. vastavalt 1 501 627 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 462 845 krooni (2009.a. vastavalt 1 186 285 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 388 858 krooni (2009.a. vastavalt 315 342 krooni).

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 834 089	1 741 246
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 834 089	1 741 246
Kokku müügitulu	1 834 089	1 741 246
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Külastuskorter	1 824 131	1 709 290
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	9 958	31 956
Kokku müügitulu	1 834 089	1 741 246

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	6 528	1 377
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 336	8 547
Sidekulud	17 877	17 391
Reklaamikulu	10 306	7 340
Kindlustus	8 366	8 912
Muud	11 644	12 849
Kokku mitmesugused tegevuskulud	63 057	56 416

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	307 289	295 314
Sotsiaalmaksud	105 744	100 938
Puhkusereserv	492	2 158
Kokku tööjõukulud	413 525	398 410
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	144 000	144 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 675 741	4 421 799

Omanikega seotud ettevõttelt AS Kaanon Kinnsvara on saadud pikaajalist laenu summas 1 951 000 krooni (2009.a. 1 851 000), intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 2012.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Omanikega seotud ettevõttelt OÜ Erevi Halduse on saadud pikaajalist laenu summas 2 850 000 krooni, intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 10.11.2014.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Ettevõtte juhatuse liikmed on andnud lühiajalist laenu summas 144 000 krooni ja OÜ Erevi Haldus 46 000 krooni.

Juhatusel liikmetele töötasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Adelle Apartments (registrikood: 10600116) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	28.06.2011
MADIS TSÄKO	Juhatuse liige	28.06.2011
TOOMAS MUSTIMETS	Juhatuse liige	28.06.2011
RAIDO TSÄKO	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 501 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	350 076
Kokku	1 851 703
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 851 703
Kokku	1 851 703

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 501 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	350 076
Kokku	1 851 703
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 851 703
Kokku	1 851 703

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	1834089	100.00%	Jah

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
Härmo Haljaste	37307114715	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	10000 EEK
Toomas Mustimets	37108032717	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	10000 EEK

Sidevahendid

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