

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Adler Kinnisvara

registrikood: 10907882

tänavatalu nimi, Endla 92-1
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10614

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Ettemaksed	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalne põhivara	12
Lisa 10 Laenukohustused	12
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Võlad tarnijatele	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing Adler Kinnisvara põhitegevuseks 2009.a. majandusaastal oli kinnisvara vahendamine.

Tulenevalt kinnisvara hindade langusest ja kinnisvaraturu väikesest aktiivsusest Adler Kinnisvara OÜ 2009. aastal kasumit ei teeninud ja aruandeaasta lõppes kahjumiga. Kulude kokkuhoiu eesmärgil kärpisime oluliselt kulusid.

Seisuga 31.detsember 2009.a. seisuga ei olnud Adler Kinnisvara ühtegi töötajat ja igapäevase juhtimisega tegelesid juhatus liikmed.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Adler Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Adler Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) OÜ Adler Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	205 767	934 317
Finantsinvesteeringud	40 000	
Nõuded ja ettemaksed	740 626	437 527
Kokku käibevara	986 393	1 371 844
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	218 000	40 000
Materiaalne põhivara	47 455	15 959
Kokku põhivara	265 455	55 959
Kokku varad	1 251 848	1 427 803
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	-5 409	5 074
Kokku lühiajalised kohustused	-5 409	5 074
Kokku kohustused	-5 409	5 074
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000
Kohustuslik reservkapital	6 000	6 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 356 729	1 854 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 472	-497 831
Kokku omakapital	1 257 257	1 422 729
Kokku kohustused ja omakapital	1 251 848	1 427 803

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	84 378	3 496 372
Muud äritulud		4 178
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49 701	-3 300 637
Mitmesugused tegevuskulud	-174 344	-354 427
Tööjõukulud	-52 767	-169 786
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 586	-33 665
Muud ärikulud		-130 046
Ärikasum (-kahjum)	-198 020	-488 011
Finantstulud ja -kulud	32 548	-9 820
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-165 472	-497 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 472	-497 831

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-198 020	-488 011
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	17 559	11 972
Kokku korrigeerimised	17 559	11 972
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	191 601	-365 859
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 553	-44 764
Laekunud intressid	32 549	
Makstud intressid		-29 217
Kokku rahavood äritegevusest	33 136	-915 879
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-37 083	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		252 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-178 000	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		2 505 739
Antud laenud	480 000	0
Laekunud intressid	32 549	19 398
Kokku rahavood investeerimistegevusest	297 466	2 777 137
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed		-862 767
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-862 767
Kokku rahavood	330 602	998 491
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	934 317	187 604
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-728 550	746 713
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	205 767	934 317

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	60 000	6 000	1 854 560	1 920 560
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-497 831	-497 831
31.12.2008	60 000	6 000	1 356 729	1 422 729
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-165 472	-165 472
31.12.2009	60 000	6 000	1 191 257	1 257 257

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Adler Kinnisvara 2009. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantud juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	12 182	49 358
Arvelduskontod	193 585	884 959
Kokku raha	205 767	934 317

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	14 700	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 851	479
Muud nõuded	482 402	11 477
Ettemaksed	243 524	426 050
Kokku Nõuded ja ettemaksed	753 477	438 006

Nõuded ostjate vastu - maksetähtaeg ei ole saabunud. Ettemaksud on tehtud kinnisvara ostmiseks. Muude nõuetena on kajastatud laenude andmine.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Kokku nõuded ostjate vastu	14 700	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	12 851	479
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 851	479

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Aruandeperioodil ei olnud ettevõttel tütarettevõtteid.

Lisa 7 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	243 524	243 524		
Kokku ettemaksed	243 524	243 524		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	426 050	426 050		
Kokku ettemaksed	426 050	426 050		

Ettemakse on tehtud kinnisvara ostmiseks ja remontimiseks.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	40 000	2 354 000	2 394 000
Jääkmaksumus	40 000	2 354 000	2 394 000
Müügid		-2 354 000	-2 354 000
31.12.2008			
Soetusmaksumus	40 000		40 000
Jääkmaksumus	40 000		40 000
Ostud ja parendused		178 000	178 000
31.12.2009			
Soetusmaksumus	40 000	178 000	218 000
Jääkmaksumus	40 000	178 000	218 000

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		41 468
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		34 680
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		2 365 000

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2007						
Soetusmaksumus	40 000	2 354 000	279 931	279 931	26 970	2 700 901
Akumuleeritud kulum			-127 231	-127 231		-127 231
Jääkmaksumus	40 000	2 354 000	152 700	152 700	26 970	2 573 670
Amortisatsioonikulu			-11 972	-11 972		-11 972
Müügid		-2 354 000	-124 769	-124 769	-26 970	-2 505 739
31.12.2008						
Soetusmaksumus	40 000		27 931	27 931		67 931
Akumuleeritud kulum			-11 972	-11 972		-11 972
Jääkmaksumus	40 000		15 959	15 959		55 959
Ostud ja parendused		178 000	37 083	37 083		215 083
Amortisatsioonikulu			-5 587	-5 587		-5 587
31.12.2009						
Soetusmaksumus	40 000	178 000	65 014	65 014		283 014
Akumuleeritud kulum			-17 559	-17 559		-17 559
Jääkmaksumus	40 000	178 000	47 455	47 455		265 455

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Ehitised		2 365 000
Masinad ja seadmed		61 800
Transpordivahendid		61 800
Kokku		2 426 800

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

Ettevõtte ei võtnud ega maksnud aruandeperioodil laene.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	7 442	3 181
Kokku võlad ja ettemaksed	7 442	3 181

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Statoil AS	4 586	1 187
AS Sanoma Baltic	120	
Elisa Eesti AS	1 416	
Kinnisvaraportaali AS	1 320	
Diginet OÜ		1 994
Kokku võlad tarnijatele	7 442	3 181

Tasumata arvete maksetähtaeg ei olnud veel saabunud 31.12. 2009 ja 31.12.2009

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	84 378	3 496 372
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	84 378	3 496 372
Kokku müügitulu	84 378	3 496 372
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Vahendustegevus	44 378	268 795
Osaluse müük	40 000	821 109
Kinnisvara müük		2 365 000
Üür		41 468
Kokku müügitulu	84 378	3 496 372

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	39 500	127 657
Sotsiaalmaksud	13 267	42 129
Kokku tööjõukulud	52 767	169 786
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandeperioodil ei ole teostatud tehinguid seotud osapooltega.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Adler Kinnisvara (registrikood: 10907882) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI KOORT	Juhatuse liige	08.04.2011
Resolutsioon:	Kinnitan	
KALLE KÖÖMNEMÄGI	Juhatuse liige	08.04.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 356 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 472
Kokku	1 191 257
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 191 257
Kokku	1 191 257
Katta kahjum eelmiste aastate jaotamata kasumi arvelt.	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 356 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 472
Kokku	1 191 257
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 191 257
Kokku	1 191 257
Katta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	44378	52.59%	Jah
Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	40000	47.41%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Kõõmnemägi	36212182711	Eesti	30000 EEK
Külli Koort	47203032732	Eesti	20000 EEK
Osaühing Adler Invest	11220839	Endla 92-1, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56201302
Mobiiltelefon	+372 56600602
Mobiiltelefon	+372 6464065
E-posti aadress	info@adlerkinnisvara.ee