



ADLER
KINNISVARA

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29 -06- 2007

LT8 336 A

Osaühing Adler Kinnisvara
2006. a majandusaasta aruanne

Põhitegevusala

Kinnisvara ost-müük, kinnisvara
vahendustehingud

Juriidiline aadress

Muraka 8-1
10913 Tallinn
Eesti Vabariik

Äriregistri nr

10907882

Telefon

6464065

Faks

6465111

E-post

info@adlerkinnisvara.ee

Tegevjuht

Kalle Kõõmnemägi

Aruandeaasta algus

01. jaanuar 2006. a.

Aruandeaasta lõpp

31. detsember 2006.a.

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid

- kasumi jaotamise ettepanek
- osanike nimekiri

Sisukord

Sisukord	1
Tegevusaruanne	2
Juhatuse deklaratsioon	3
Bilanss	4
Kasumiaruanne skeem 1	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuse aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1. Rakendatavad arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2. Raha ja pangakontod	9
Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine	9
Lisa 4. Võlakohustused	10
Lisa 5. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	10
Lisa 6. Müügitulu	10
Juhatuse allkirjad 2006. a. majandusaasta aruandele	11
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	12
Osanike nimekiri	13

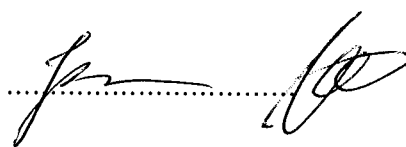
**Osaühing Adler Kinnisvara
2006 a. tegevusaruanne**

Osaühing Adler Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara ostmine, müümine, klientidele kuuluva kinnisvara vahendamine, kinnisvara üürileandmine ja kinnisvaraalaste konsultatsioonide pakkumine. Enamuse ostetud objektide puhul tellisime sanitaarremondi teostamise. Mõningate objektide puhul korraldasime maa erastamise ja kinnistamise. Kõik see võimaldas 2006.aastal kasumit teenida. 31. detsembri 2006. a seisuga oli ettevõttel 3 töötajat ja 2 juhatuse liiget.

OÜ Adler Kinnisvara müügikäive oli 2006. aastal 9 211 680 eesti krooni – see suurenes võrreldes aastaga 2005. a 2,7 korda. Aastal 2006 oli OÜ Adler Kinnisvara kasum 614 454.- Eesti krooni. Kasum võrreldes aastaga 2005 vähenes ligi 2 korda. Põhjuseks oli, et 2005. aasta bilansis oli kinnisvara vastavalt turuväärtusele ümberhinnatud ja kajastus 2005. aasta aruandes kasumina. Nimetatud varade müük toimus aga alles 2006.aastal.

2007. a on plaanis kinnisvarabüroo tegevust laiendada ja alustada uute arendusprojektidega juhul kui ei toimu kinnisvara turul olulist hinnalangust.

Juhatuse liikmete töötasu aastal 2006. a. oli 157696.- Eesti krooni. Juhatuse liikmetele lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.



Juhatusdeklaratsioon

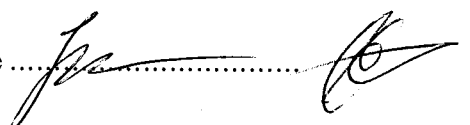
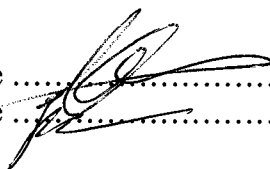
OÜ Adler Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2006 a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1.) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused 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 ettevõtte.

Tallinnas, 11. juunil 2007.a

Kalle Kõõmnemägi
Küllil Koort

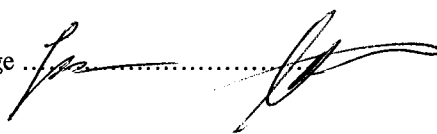
juhatuse liige
juhatuse liige



Bilanss

(Eesti kroonides)

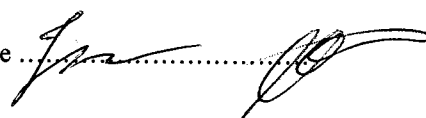
	AKTIVA	31.12.2006	31.12.2005	Lisa nr
KÄIBEVARA				
Raha ja pangakontod				
sh raha kassas		33273	15069	2
sh raha pangakontol		165347	34851	
Kokku		198620	49920	
Varud				
Kaup ja materjal		205000	1236000	
Nõuded ostjate vastu		1895000		
Ettemaksed				
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		28706	24372	
KÄIBEVARA KOKKU			1310292	
PÕHIVARA				
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		279931	319138	
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		2474000	1490000	
Põhivara akumulieeritud kulum		-66750	-15550	
PÕHIVARA KOKKU		2687181	1793588	3
AKTIVA KOKKU (varad)		5014507	3103880	
PASSIVA				
Võlakohustused				
Lühiajaline laen			115000	4
Pikaajaline laen		2326005	1002182	4
Maksuvõlad		62524	53130	5
Võlad töövõtjatele		21278	23562	5
Võlad tarnijatele		65830	41091	5
Ostjate ettemaksud		60000	4500	
KOHUSTUSED KOKKU		2535119	1239465	
Omakapital		60000	60000	
Eelmiste aastate jaotamata kasum (-kahjum)		1804415	449163	
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)		614454	1355252	
PASSIVA KOKKU (kohustused ja omakapital)		5014507	3103880	



Kasumiaruanne skeem 1

(Eesti kroonides)

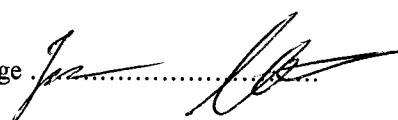
ÄRITULUD	2006.a	2005.a	Lisa nr
Müügitulu	9211680	3378034	
Muud tulud	3	975000	
ÄRITULUD KOKKU	9211683	4353034	6
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal, teenused	7336893	1595780	
Mitmesugused tegevuskulud	660788	1204683	
Tööjõu kulud	565504	181769	
Palgakulu	425191	135682	
Sotsiaalmaks	140313	44718	
Põhivara kulum	12400	15550	
Muud ärikulud	207		
Ärikasum	635891	1355252	
FINANTSTULUD ja -KULUD			
intressikulud	-21437		
muud finantstulud ja -kulud	230		
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	614454	1355252	



Rahavoogude aruanne

(Eesti Kroonides)

	2006.a.	2005.a
Äritegevus		
Kasum (-kahjum)	614454	1355252
Eelmiste perioodide kasum (-kahjum)	1804415	449163
Põhivara amortisatsioon	66750	15550
Varude muutus - kaubad	-205000	-1236000
Võlad hankijatele	65831	41091
Ettemaksud	-28706	-24372
Ostjate tasumata arved	-1895000	0
Maksuvõlad	62524	53130
Ostjate ettemaksud	60000	4500
Võlad töövõtjatele	21278	23562
Kokku rahavood äritegevusest		681875
Investeermistegevus		
Väljaminekud (inventari ja töövahendite ostmise)	-279931	-319138
Kinnisvara	-2474000	-1490000
Netorahavoog investeermistegevusest	-2753931	-1809138
Finantseermistegevus		
Osakapital	60000	60000
Sissetulekud lühiajaline laen	0	115000
Sissetulekud pikaajaline laen	2326005	1002182
Kokku netorahavoog finantseermistegevusest	2386005	1177182
Kokku netorahavood:	198620	49920



Omakapitali muutuse aruanne
(Eesti kroonides)

	Osa- kapital	Üle- kurs	Ümber- hindluse reserv	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodid e jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum (- kahjum)	Kokku
Seisuga 22.11.2002	40000			4000	-	-	44000
Seisuga 31.12.2002	40000			4000	-	-	44000
Seisuga 01. 01. 2003	40000			4000	-	-514	43486
Osakapitali suurendamine 26.11.2003	60000			6000	-514		65486
Seisuga 31.12.2003	60000			10605	-514	92106	162197
Seisuga 31.12.2004	60000			10605	91592	357094	519291
Seisuga 31.12.2005	60000			10605	449163	1355252	1875020
Seisuga 31.12.2006	60000			10605	1804415	614972	2489992

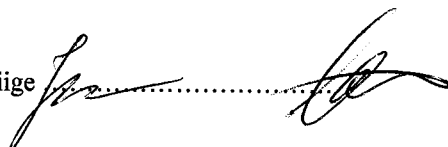
Vastavalt OÜ Adler Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160000 krooni.

Osa nimiväärtuseks on 100 krooni.

Mitterahalise sissemaksega osade eest tasutud ei ole.

2005. a dividende väljakuulutatud ja väljamakstud ei ole.

2006. a majandusaasta aruande kinnitamisel otsustas osanike koosolek dividende mitte maksta.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

(kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides)

Lisa 1. Rakendatavad arvestuspõhimõtted

1.1. Arvestusmeetodid ja hindamise alused

OÜ Adler Kinnisvara 2006.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. OÜ Adler Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt.

1.2. Varud

Ostetud kaup võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast.

1.3. Materiaalne põhivara

Soetusmaksumusega alla 10000 krooni varasid ei võeta arvele põhivarana. Varad, mille soetusmaksumus on alla 10000 krooni kantakse täielikult kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses.

Põhivara amortiseeritakse lähtuvalt kasulikust tööeast. Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid:

- | | | |
|-----------------------|----------|--------|
| • hooned, ehitised | 3% | aastas |
| • arvutustehnika | kuni 40% | aastas |
| • teised põhivahendid | 20% | aastas |

Maad ei amortiseerita.

1.4. Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

1.5 Tulu kajastamine

Müügitulu kajastatakse raamatupidamises siis kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;

- tehingust saadava tulu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasusid kajastatakse tuluna siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurst on võimalik usaldusväärselt hinnata.

1.6 Reservide moodustamine

Vastavalt äriseadustikule ja OÜ Adler Kinnisvara põhikirjale on juhatuse otsusega moodustatud reservkapital 10506.- krooni, mis moodustab 17,66 % osakapitalist.

1.7 Seotud osapooled

Osapooled on seotud kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolustele otsustele. OÜ Adler Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena juhatust ja ettevõtte töötajaid.

Aruandeaastal teostati järgmised tehingud seotud osapooltega:

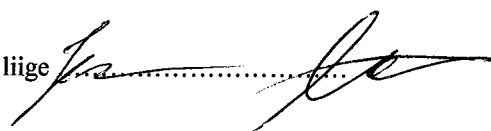
Kalle Kõõmnemägi müis Tallinnas Padu 12 ja Loomisvälja tee 7 kinnistud OÜ Adler Kinnisvarale.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	2006	2005
Sularaha kassas	33273	15069
Pangakontod EEK	165347	34851
Kokku	198620	49920

Lisa 3. Materiaalse põhivara liikumine

	Töövahendid ja inventar
Soetusmaksumus 31.12.2002	28982
Müük (-)	-21000
Soetusmaksumus 31.12.2003	7982
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-1357
Jääkmaksumus 31.12.2002	28982
Jääkmaksumus 31.12.2003	6625
Mahakandmine (-)	-7982
Põhivara ostmine	30000
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-250
Jääkmaksumus 31.12.2004	29750
Põhivara ostmine	1134387
Põhivara ümberhindlus	645000
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-15550
Jääkmaksumus 31.12.2005	1793587
Põhivara müük	-1557137
Põhivara ostmine	2501931
Akumuleeritud kulum	-51200
Jääkmaksumus 31.12.2006	2671631



Lisa 4. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2006.a.

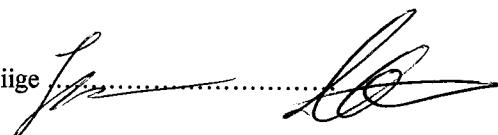
	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
AS Sampo pank		657130	418005	5,5	2020
Laenud osanikelt			1908000	0	2010

Lisa 5 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

	31.12.2006		31.12.2005	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2956	5206	
Sotsiaalmaks		35991		31913
Tulumaks		22621		19695
Kogumispension		378		595
Töötuskindlustuse maksed		578		927
Ettemaks kokku 31.12.2005			5206	
Maksuvõlg kokku 31. 12. 2005				53130
Ettemaks kokku 31.12.2006				
Maksuvõlg kokku 31. 12. 2006		62524		

Lisa 6 Müügitulu

Müügitulu laekus kinnisvaraobjektide müügist, vahendustegevusest ja kinnisvara alastest konsultatsioonidest ja kinnisvara üürileandmisest.



Juhatuses allkirjad 2006.a majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2006.a tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku. Juhatus on esitanud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest osanike üldkoosolekule kinnitamiseks.

Kalle Kõõmnemägi

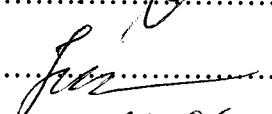
juhatuse liige



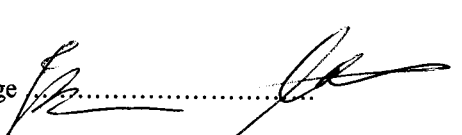
11.06.2007.a.

Külli Koort

juhatuse liige



11.06.2007

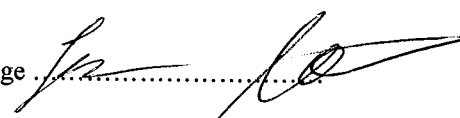


Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Adler Kinnisvara vaba omakapital 31. detsembri 2006.a seisuga on järgmine:

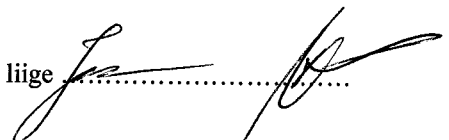
Kasum aruandeaasta majandustegevusest	614454 krooni
Eelmiste aastate jaotamata kasum	1804415 krooni
Kokku jaotamata kasum	2418869 krooni

OÜ Adler Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jätta 2006. a majandusaasta kasum jaotamata.



Adler Kinnisvara OÜ osanike nimekiri

Jrk nr	Osaniku nimi	Aadress	Isikukood	Osa omandamise aeg	Osa suurus
1.	Külli Koort	Rahe 33, Tallinn	47203032732	17.12.2002	24000
2.	Kalle Köömnemägi	Muraka 8, Tallinn	36212182711	17.12.2002 04.11.2003	36000



Tallinnas

11. juuni 2007

OÜ Adler Kinnisvara üldkoosoleku protokoll

Koosoleku algus kl 9.00

Koosoleku lõpp kl 9.50

Koosoleku juhataja: Kalle Kõõmnemägi

Koosoleku protokollija: Külli Koort

Koosolekust võtab osa 2 osanikku, kes esindavad 100% häälest.

Osavõtjad nimeliselt: Kalle Kõõmnemägi, Külli Koort.

Osavõtu registreerimisleht on käesolevale protokollile lisatud.

Ühel häälel kinnitatakse juhatuse poolt määratud koosoleku päevakord.

Päevakord:

1. 2006. a majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamine

1. 2006. a majandusaasta aruande kinnitamine

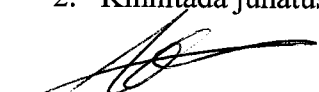
Majandusaasta aruanne koosneb järgmistest osadest:

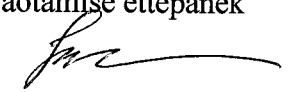
- Tegevusaruanne
- Raamatupidamise aastaaruanne
- Juhatuse deklaratsioon
- Raamatupidamise aastaaruande põhiaruanded
- Bilanss
- Kasumiaruanne skeem 1
- Rahavoogude aruanne
- Omakapitali muutuste aruanne
- Raamatupidamise aastaaruande lisad
- Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
- Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006.a majandusaasta aruandele

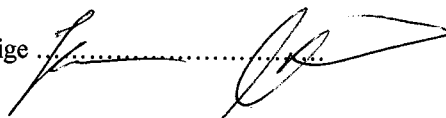
Majandusaasta aruandele on lisatud osanike nimekiri, mis tuleb koos aruandega äriregistrile esitada.

Koosolek olles ärakuulanud juhatuse ettekande ja selgitused otsustab:

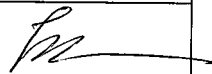
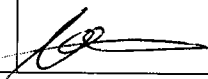
1. Kinnitada 2006. a majandusaasta aruanne
2. Kinnitada juhatuse poolt kinnitatud kasumi jaotamise ettepanek


Kalle Kõõmnemägi
Juhataja


Külli Koort
protokollija



OÜ Adler Kinnisvara üldkoosolekust osavõtjate nimekiri
Üldkoosoleku toimumise aeg 11. juuni 2007.a.

Jrk nr	Osaniku nimi	Aadress	Isikukood	Osa suurus	Häälte arv	Allkiri
1.	Külli Koort	Rahe 33, Tallinn	47203032732	24000	240	
2.	Kalle Kõõmnemägi	Muraka 8, Tallinn	36212182711	36000	360	


Kalle Kõõmnemägi
Koosoleku juhataja


Külli Koort
protokollija

