

21-06-2005

17
.....
Elo Matsi

Adler Kinnisvara OÜ

2004. a majandusaasta aruanne

Põhitegevusala

Juriidiline aadress

Äriregistri nr

Telefon

Faks

E-post

Tegevjuht

Audiitor

Aruandeaasta algus

Aruandeaasta lõpp

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid

Kinnisvara ost-müük, kinnisvara
vahendustehingud

Muraka 8-1

10913 Tallinn

Eesti Vabariik

10907882

6464065

6577337

info@adlerkinnisvara.ee

Kalle Kõõmnemägi

Liilia Veskimäe

01. jaanuar 2004. a.

31. detsember 2004.a.

- audiitori järeldusotsus
- kasumi jaotamise ettepanek
- üle 10% osalust omavate osanike
nimekiri

Sisukord

1	Sisukord
2	Tegevusaruanne
3	Juhatus deklaratsioon
4	Bilanss
5	Kasumiaruanne skeem I
6	Rahavoogude aruanne
7	Omakapitali muutuse aruanne
8	Raamatupidamise aastaaruande lisad
8	Lisa 1. Rakendatavad arvestuspõhimõtted
9	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
11	Juhatus allkirjad 2003. a. majandusaasta aruandele
12	Auditori järeldusotsus
13	Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
14	Ule 10% osalust omavate osanike nimed

2007-06-12

SISSETLNUD
Registriesakond
Tallinna Linnakohus

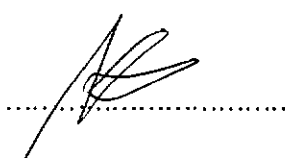
**Osaühing Adler Kinnisvara
2004 a. tegevusaruanne**

Osaühing Adler Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara ostmine, müümine, vahendamine ja kinnisvaraalaste konsultatsioonide pakkumine. Väljaostetud objektide puhul viisime mitmel juhul lõpule maa erastamise ja objekti kinnistusraamatusse kandmise, mis võimaldas neid kõrgema hinnaga müüa. Samuti saime aasta lõpuks valmis kooskõlastatud projekti Saku valda Männiku külla 5 boksiga ridaelamu ehitamiseks.

Aastal 2004 oli Adler Kinnisvara OÜ kasum 357 094 Eesti krooni. Võrreldes 2003. aastaga suurenes Adler Kinnisvara OÜ kasum 265 025 Eesti krooni võrra ehk 3,8 korda. Realiseerimise netokäive oli 2004. aastal 848 418 eesti krooni – see suurenes võrreldes aastaga 2003. a veidi üle kolme korra.

2005. a on plaanis kinnisvarabüroo tegevust laiendada, sõlmida lepinguid maakleritega, ehitada valmis ridaelamu Saku vallas Männiku külas, alustada Vabriku 15 hoone korterelamuks projekteerimist, alustada uusi kinnisvara arendusprojekte ja suurendada kasumit.

Juhatuse liikme töötasu aastal 2004. a. oli 46 494 krooni. Juhatuse liikmele temaga lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

21-06-2005

Juhatuse deklaratsioon

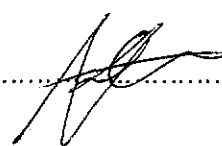
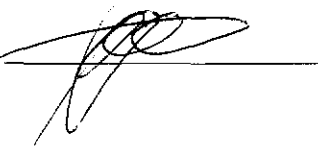
Adler Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust 2004 a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Tallinnas, 17. märtsil 2005.a

Kalle Kõõmnemägi

juhatuse liige



21-06-2005

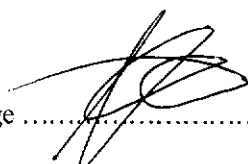
Bilanss
 (Eesti kroonides)

	AKTIVA	31.12.2004	31.12.2003	Lisa nr
KÄIBEVARA				
Raha ja pangakontod				
sh raha kassas		3612	10687	2
sh raha pangakontol		383862	215132	
Kokku		387474	225819	
Varud				
Kaup ja materjal		400000	0	
Nõuded ostjate vastu		10000		
Ettemaksed				
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		63175	10710	
KÄIBEVARA KOKKU		860649	236529	
PÕHIVARA				
Inventar ja töövahendid		30000	7982	
Põhivara akumulatsioonid kulum		-250	-1357	
PÕHIVARA KOKKU		29750	6625	3
AKTIVA KOKKU (varad)		890399	243154	
PASSIVA				
Võlakohustused				
Lühiajaline laen		0	29600	4
Pikaajaline laen		379550	60050	4
Maksuvõlad		145	48	5
Võlad hankijatele		1541	1387	5
KOHUSTUSED KOKKU		381236	91048	
Omakapital		60000	60000	
Eelmiste aastate jaotamata kasum (-kahjum)		92069	-514	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		357094	92583	
PASSIVA KOKKU (kohustused ja omakapital)		890399	243154	

21-06-2005

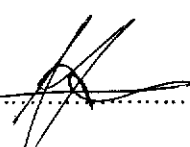
Kasumiaruanne skeem 1
(Eesti kroonides)

ÄRITULUD	2004.a	2003.a	Lisa nr
Realiseerimise netokäive	848418	274960	
ÄRITULUD KOKKU	848418	274960	6
ÄRIKULUD			
Kaubakulud	636002	52895	
Mitmesugused tegevuskulud	192053	117409	
Tööjõu kulud	63019	10716	
Palgakulu	46494	7968	
Sotsiaalmaks	15347	2629	
Kogumispension	928	119	
Amortisatsioon	250	1357	
ÄRIKULUD KOKKU	891078	182377	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	357094	92583	



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**21-06-2005****Rahavoogude aruanne**
(Eesti Kroonides)

	2004.a	2003.a
Äritegevus		
Kasum (-kahjum)	357094	92583
Eelmiste perioodide kasum (-kahjum)	92069	-514
Põhivara amortisatsioon	250	1357
Maksude ettemaksed	-3975	-10710
Varude muutus - kaubad	-400000	0
Võlad hankijatele	1541	1387
Ettemaksud hankijatele	-59200	
Ostjate tasumata arved	-10000	
Maksuvõlad	145	48
Kokku rahavood äritegevusest	-22076	84151
Investeeringustegevus		
Väljaminekud (inventari ja töövahendite ostmise)	-30000	-7982
Netorahavoog investeeringustegevusest	-30000	-7982
Finantseeringustegevus		
Osakapital	60000	60000
Sissetulekud lühiajaline laen	0	29600
Sissetulekud pikaajaline laen	379550	60050
Kokku netorahavoog finantseeringustegevusest	439550	149650
Kokku netorahavood:	387474	225819



21-06-2005

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 31.12.2003	60000			10605	91592	357094	519291

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

Osa nimiväärtuseks on 100 krooni.

Mitterahalise sissemaksega osade eest tasutud ei ole.

2003. a dividende väljakuulutatud ja väljamakstud ei ole.

2004. a majandusaasta aruande kinnitamisel otsustas osanike koosolek dividende mitte maksta.



21-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

(kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides)

Lisa 1. Rakendatavad arvestuspõhimõtted

1.1. Arvestusmeetodid ja hindamise alused

Adler Kinnisvara OÜ 2004. 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. Adler Kinnisvara OÜ 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.

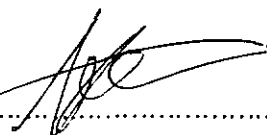
1.4. Rahavoogude aruanne

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.

21-06-2005

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

1.6 Reservide moodustamine

Vastavalt äriseadustikule ja Adler Kinnisvara OÜ 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 ärilistele otsustele. OÜ Adler Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena juhatust ja ettevõtte töötajaid.

Aruandeaastal tehinguid seotud osapooltega teostatud ei ole.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	2004	2003
Sularaha kassas	3612	10687
Pangakontod EEK	383862	215132
Kokku	387474	225819

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	-
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	1357
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	1357
Jääkmaksumus 31.12.2002	28982
Jääkmaksumus 31.12.2003	6625
Mahakandmine (-)	-7982
Põhivara ostmise	30000
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-250
Jääkmaksumus 31.12.2004	29750

Lisa 4. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a.

	Lühiajaline	Pikaajaline	Saldo	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laenud osanikelt	29600	60050	89650	0	2006
Laenud osanikelt		379550	379550	0	2010

21-06-2005

Lisa 5 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

Maksuliik	31.12.2003		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	9937		3975	
Sotsiaalmaks	37			135
Tulumaks				
Kogumispension				10
Töötuskindlustuse maksed	11			
Ettemaks kokku 31.12.2003	9937			
Maksuvõlg kokku 31.12.2003		48		
Ettemaks kokku 31.12.2004			3975	
Maksuvõlg kokku 31.12.2004				145

Lisa 6 Müügitulu

Müügitulu laekus kinnisvaraobjektide müügist, vahendustegevusest ja kinnisvara alastest konsultatsioonidest.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

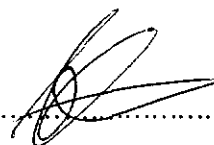
21-06-2005

Juhatuse allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2004.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



21-06-2005

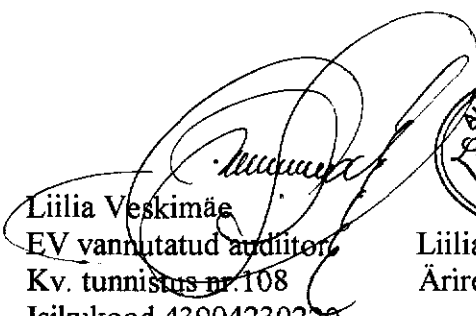
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Adler Kinnisvara OÜ

Olen auditeerinud Adler Kinnisvara OÜ 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 3 kuni 11. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt. Osaühingu Adler Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.


Liilia Veskimäe
EV vannutatud auditiir
Kv. tunnistus nr. 108
Isikukood 43904230220



Liilia Veskimäe Audiitorbüroo OÜ
Äriregistri kood 10590735

Tallinnas,
17. märts 2005.a.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

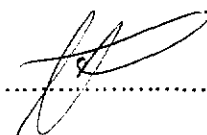
21-06-2005

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Adler Kinnisvara OÜ vaba omakapital 31. detsembri 2004.a seisuga on järgmine:

Kasum aruandeaasta majandustegevusest	357094 krooni
Eelmiste aastate jaotamata kasum	92069 krooni
Kokku jaotamata kasum	449163 krooni

Adler Kinnisvara OÜ juhatus teeb ettepaneku jätta 2004. a majandusaasta kasum jaotamata.

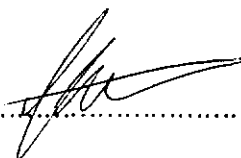


Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

21-06-2005

Adler Kinnisvara OÜ
üle 10% hääleõigusega osanike nimekiri

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



Tallinnas

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
17. märts 2005
SISSE TULNUD

21-06-2005

Adler Kinnisvara OÜ 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. 2004. a majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamine
3. Audiitori kinnitamine

1. 2004. a majandusaasta aruande kinnitamine

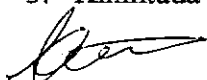
Majandusaasta aruanne koosneb järgmistest osadest:

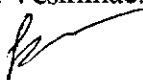
- Tegevusaruanne
- Raamatupidamise aastaaruanne
- Juhatuse deklaratsioon
- Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded
- Bilanss
- Kasumiaruanne skeem 1
- Rahavoogude aruanne
- Omakapitali muutuste aruanne
- Raamatupidamise aastaaruande lisad
- Audiitori järeldusotsus
- Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
- Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele

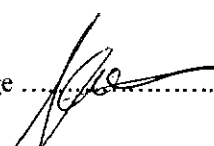
Majandusaasta aruandele on lisatud osanike nimekiri, mis tuleb koos aruandega äriregistrile esitada.

Koosolek olles ära kuulanud juhatuse ettekande ja selgitused otsustab:

1. Kinnitada 2004. a majandusaasta aruanne
2. Kinnitada juhatuse poolt kinnitatud kasumi jaotamise ettepanek
3. Kinnitada 2005.a majandusaasta audiitoriks Liilia Veskimäe.


Kalle Kõõmnemägi
Juhataja


Külli Koort
protokollija



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

21-06-2005

Adler Kinnisvara OÜ üldkoosolekust osavõtjate nimekiri
Üldkoosoleku toimumise aeg 17. märts 2005.a.

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


Kalle Kõõnnemägi
Koosoleku juhataja


Külli Koort
protokollija

