

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Kortermaja osaühing

registrikood: 10882834

tänava/talu nimi, Raekoja plats 20
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 7302890

faks: +372 7302891

e-posti aadress: kortermaja@kortermaja.ee

veebilehe aadress: www.kortermaja.ee

Sisukord

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	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Eraldised	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 8 Turustuskulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Kortermaja tegutseb alates aastast 2002.

OÜ Kortermaja tegevuse eesmärk on kinnisvaraprojektide arendamine ja müük. 2011.a. oli selliseks kinnisvaraprojektiks Pärna-allee 3 ja Pärna-allee 4, Vahi küla, Tartu vald. 2008.aastal Tartu linna piiril kahes majas valmis 60 korterit. 31.12.2011.a. seisuga oli neist müüdud 59.

Müük ja majandustegevus

Müügitulu oli 2011.a. 140 tuhj. eurot (2010.a. 292 tuhj. eurot). Koguseliselt müüdi 2011.a. 3 korterimandit. (2010.a. vastav näitaja oli 5 korterimandit). Majandusaasta puhaskahjumiks kujunes 47 tuhj. eurot.

Majanduse üldisest madalseisust tingitult on elamispindade ostunõudlus kinnisvarasektoris jätkuvalt madal. Olulisteks põhjusteks võib tuua karmistunud eluasemelaenude väljastamise tingimusi ning eraisikute madalat kindlustunnet, seoses eluasemelaenude teenindamisevõimega.

Ettevõtte juhatus ei prognoosi käesoleval majandusaastal äritegevuse rentaabluse paranemist.

2012.a. peamiseks eesmärgiks on müügitegevuse lõpetamine läbi viimase korteri müügi.

Omanikutulu

Seoses laenukohustuste lõppemisega võimaldas varude müük omanikfirmadele dividenditulu. 2011.a. tasuti dividende 119 tuhj. eurot.

Organisatsioon, personal ja juhatus

2011. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud.

Ettevõtte tegevust koordineerivad OÜ Kortermaja omanikfirma poolt määratud selleks volitatud töötajad.

OÜ Kortermaja juhatus koosneb kahest liikmest, juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Kortermaja 2011.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kortermaja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Kortermaja on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	17 127	46 689
Nõuded ja ettemaksed	279	1 673
Varud	50 906	193 309
Kokku käibevara	68 312	241 671
Kokku varad	68 312	241 671
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	1 681	1 022
Kokku lühiajalised kohustused	1 681	1 022
Pikaajalised kohustused		
Eraldised	12 521	19 914
Kokku pikaajalised kohustused	12 521	19 914
Kokku kohustused	14 202	20 936
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	98 777	315 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 479	-97 604
Kokku omakapital	54 110	220 735
Kokku kohustused ja omakapital	68 312	241 671

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	140 460	291 723
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-140 216	-299 170
Brutokasum (-kahjum)	244	-7 447
Turustuskulud	-10 052	-74 758
Üldhalduskulud	-4 982	-7 503
Muud ärikulud	-1 018	-4
Ärikasum (kahjum)	-15 808	-89 712
Finantstulud ja -kulud	1	-416
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 807	-90 128
Tulumaks	-31 672	-7 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 479	-97 603

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	140 460	291 723
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-15 034	-88 540
Laekunud intressid	2	27
Makstud intressid	0	-442
Makstud ettevõtte tulumaks	-30 077	-7 475
Muud rahavood äritegevusest	-5 766	-29 240
Kokku rahavood äritegevusest	89 585	166 053
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-109 619
Makstud dividendid	-119 147	-28 121
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-119 147	-137 740
Kokku rahavood	-29 562	28 313
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 689	18 376
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-29 562	28 313
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 127	46 689

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	343 648	346 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-97 604	-97 604
Makstud dividendid			-28 121	-28 121
31.12.2010	2 556	256	217 923	220 735
Vigade parandamise mõju			1	1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	217 924	220 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-47 479	-47 479
Makstud dividendid			-119 147	-119 147
31.12.2011	2 556	256	51 298	54 110

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kortermaja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, finantskohustused on kajastatud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarde oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Aruandes kajastatud juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks.

Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruande valuuta on Euro.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Valmis- ja lõpetamata toodang kajastatakse tootmisomahinnas. Valmistoodanguna kajastatakse see toodang, mis on saanud kasutusloa ning on valmis ostjale üleandmiseks. Omahind jaotatakse proportsionaalselt müüdud toodangu osakaalule.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Kortermaja olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Potentsiaalsete kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Potentsiaalseid kohustusi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäeva järgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	17 127	46 689
Kokku raha	17 127	46 689

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Valmistoodang	50 906	193 309
Kokku varud	50 906	193 309

Lisa 4 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2010	
Garantiireserv	19 108	806	19 914	
Kokku eraldised	19 108	806	19 914	
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Garantiireserv	19 914	-7 635	242	12 521
Kokku eraldised	19 914	-7 635	242	12 521

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	140 460	291 723
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	140 460	291 723
Kokku müügitulu	140 460	291 723
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	140 460	291 723
Kokku müügitulu	140 460	291 723

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-147 367	-297 550
Kulud eraldiste moodustamiseks	7 151	-1 620
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-140 216	-299 170

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	-2 598	-1 916
Energia	-1 273	-4 666
Reklaamikulud	-863	-3 325
Turustuskulud	-4 828	-64 551
Muud	-490	-300
Kokku turustuskulud	-10 052	-74 758

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2011
	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	5 887

Aruande digitaalallkirjad

Kortermaja osuühing (registrikood: 10882834) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIINA PELLO	Juhatuse liige	26.06.2012
MARGUS KULL	Juhatuse liige	27.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	98 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 479
Kokku	51 298

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	98 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 479
Kokku	51 298

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	140460	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Merko Tartu	10081063		1278 EUR
Royal Ace OÜ	11528477		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302890
Faks	+372 7302891
E-posti aadress	kortermaja@kortermaja.ee
Veebilehe aadress	www.kortermaja.ee