

10.06.2009

1604 97373



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: OÜ Kortermaja

registrikood: 10882834

tänava nimi: Raekoja plats

maja number: 20

linn: Tartu

vald: Tartu

postisihtnumber: 51004

maakond: Tartu maakond

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	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	6
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	7
Lisa 1. Arvestusmeetodid ja hindamiselused	7
Lisa 2. Raha	8
Lisa 3. Varud	9
Lisa 4. Pangalaenu	9
Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega	10
Lisa 6. Maksuvõlad	10
Lisa 7. Osakapital	10
Lisa 8. Müügitulu	10
Lisa 9. Turustuskulud	11
Lisa 10 Intressitulud ja -kulud	11
Lisa 11. Laenude tagatised ja panditud vara	11
Sõltumatu audiitori aruanne	12
Juhatusel allkirjad 2008 majandusaasta aruandele	13
Kasumi jaotamise ettepanek	14
Osanike nimekiri	15
OÜ Kortermaja müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	16



Tegevusaruanne

OÜ Kortermaja põhitegevusala on:

Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101)

2008.a. oli OÜ Kortermaja jaoks keeruline aasta. Kinnisvaraturu madalseisust tingituna vähenes müük 9 korda. Toimus muudatus omanikeringis.

Viienda tegevusaasta peamiseks projektiks oli:

- Tartu linna piiril Raadimõisa elamurajoonis kahe korterelamu (Pärna-allee 3 ja 4) arendamine ja müük. Kahes majas valmis 2007.a. kokku 60 korterit. Müümata on majandusaasta lõpu seisuga 26 korterit.
- Täielikult lõpetati 2005.a. alanud Mõisa pst kolme korterelamu arendusprojekt. Kaks viimast korterit müüdi 2008.a.

Müük ja majandustegevus

Müügitulu oli 2008.a. 4,05 milj. krooni. Sama näitaja 2007.a. 39,12 milj. krooni.

2008.a. müüdi 4 korteriomandit. Sama näitaja 2007.a. oli 36.

Majandusaasta puhaskahjumiks kujunes -3,82 milj. krooni (2007.a. oli kasum 5,24 milj. krooni). Kahjum sisaldab 3,5 milj. krooni valmistoodangu realiseerimismaksumuse vähendamisest tekkivat kahjumit.

Ettevõtte 2008.a põhitegevust iseloomustavad suhtarvud on:

	2008	2007
Puhaskasumimarginaal	-	13,4% (puhaskasum / müügitulu)
Ärikasumimarginaal	-	15,0% (ärikasum / müügitulu)
Omakapitali tootlus aastast	- 33%	38,6% (puhaskasum / omakapital)
Aktivate tootlus aastast	- 16%	19,2% (puhaskasum / varad)
Omakapitali määr	47%	49,6% (omakapital / varad)

2009.a. peamiseks eesmärgiks on eelnimetatud kahe korterelamu korterite müük.

Muutused omanikeringis

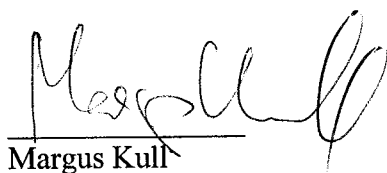
OÜ TR Majad asemel on uueks 50% omanikuks Royal Ace OÜ, Ahtri 6, Tallinn.

Organisatsioon, personal ja juhatuse

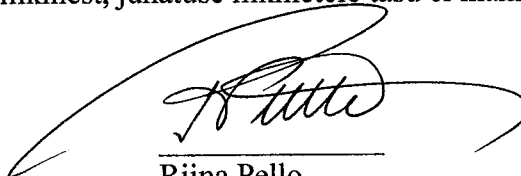
2008. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud.

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

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



Margus Kull
Juhatuse liige



Riina Pello
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne
01.01.2008 – 31.12.2008

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

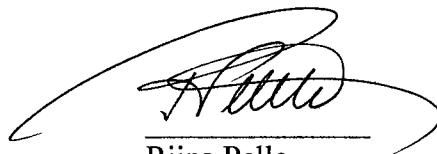
Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 toodud OÜ Kortermaja 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- 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.

18.02.2009.a.



Margus Kull
Juhatuse liige



Riina Pello
Juhatuse liige

Bilanss

AKTIVA	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	115 299	6 708
Nõuded ja ettemaksed		10 955	3 482
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	10 064	382
Tulevaste perioodide kulud		889	3 100
Muud lühiajalised nõuded			
Varud	3	20 623 943	27 306 252
Valmistoodang		20 623 943	27 306 252
Käibevara kokku		20 750 197	27 316 442
AKTIVA KOKKU		20 750 197	27 316 442
PASSIVA			
Lühiajalised laenud	4	-	13 459 358
Võlad ja ettemaksed		67 344	297 388
Võlad omanikele	5	43 281	4 838
Võlad tarnijatele		24 063	47 131
Maksuvõlad	6	-	189 732
Intressivõlad		-	55 687
Lühiajalised kohustused kokku		67 344	13 756 746
Pikaajaline laen	4	10 948 000	-
Pikaajalised kohustused kokku		10 948 000	-
Omakapital aktsiaseltsis			
Osakapital nimiväärtuses	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum (kahjum)		9 690 853	13 515 696
Omakapital aktsiaseltsis kokku		9 734 853	13 559 696
PASSIVA KOKKU		20 750 197	27 316 442
<u>Kasumiaruanne</u>		2 008	2 007
Müügitulu			
Müügitulu	8	4 050 781	39 120 526
Müüdud toodangu kulu		-6 783 622	-31 864 425
Brutokasum		-2 732 841	7 256 101
Turustuskulud	9	-317 249	-992 725
Üldhalduskulud		-106 864	-96 685
Muud ärikulud		-495	-317 313
Ärikulud kokku		-424 608	-1 406 723
Ärikasum (-kahjum)		-3 157 449	5 849 378
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud- ja kulud		-667 394	-611 539
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	10	-3 824 843	5 237 839

Rahavoogude aruanne

Otsene meetod

	2008	2007
Äritegevus		
Laekunud müügitgevusest	4 050 781	38 584 933
Makstud varude soetamise eest		-18 501 816
Makstud tegevuskulud	-408 390	-1 123 784
Riigilt tagastatud /tasutud käibemaks	-871 856	-3 261 629
Käibemaksu netorahavoog	572 497	3 417 667
Rahavood põhitegevusest	3 343 032	19 115 371
Saadud intressid	14 404	4 392
Makstud intressid	-737 487	-1 462 979
Äritegevuse rahavoog	2 619 949	17 656 784
 Finantseerimistegevus		
Võetud lühiajalisi laene	175 000	-
Tasutud lühiajalisi laene	-175 000	-
Võetud pikaajalisi laene	13 042 000	-
Tasutud pikaajalisi laene	-15 553 358	-18 178 680
Finantseerimistegevuse rahavoog	-2 511 358	-18 178 680
Rahavood kokku	108 591	-521 896
 Raha ja rahaekvivalendid perioodi algul	6 708	528 604
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul	115 299	6 708
Raha ja rahaekvivalentide muutus	108 591	-521 896

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nominaalväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	8 277 857	8 321 857
Aruandeaasta kasum	-	-	5 237 839	5 237 839
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	13 515 696	13 559 696
Aruandeaasta kahjum			-3 824 843	-3 824 843
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	9 690 853	9 734 853

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 18. veebruar 2009

Signature/allkiri..... E. P.

Statistik Andit OÜ, Tartu

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Korterimaja 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 väärtusel, finantskohustused on kajastatud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Aruandes kajastatud juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded

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 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.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 18. märts 2009

Signature/alks.....

18. märts 2009, OÜ, Tartu

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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.

Potentsiaalsed kohustused

Potentsiaalsete kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta.

Potentsiaalseid kohustusi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesh 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

Raha	31.12.08	31.12.07
Raha arvelduskontodel	25 299	6 708
Raha lühiajalises deposiidis	90 000	-
Kokku	115 299	6 708

Lisa 3. Varud

Varud	31.12.08	31.12.07
Valmistoodang	20 623 943	27 306 252

Valmistoodanguna kajastatakse korterelamute:

- Pärna-allee 3 ja Pärna-allee 4, Tartumaa müümata korterite kapitaliseeritud kulused,
Turu 29, Tartu müümata garaažiboksi hinnangulist soetusmaksumust. Seoses valmistoodangu realiseerimismaksumuse langemise alla soetusmaksumuse, on 2008.a varusid alla hinnatud summas 3 500 000 krooni.

Lisa 4. Pangalaenud

2008.a. alguse seisuga oli OÜ Kortermaja sõlminud arvelduslaenu lepingu AS'ga Sampo Pank. Laenu eesmärgiks on finantseerida Tartumaal Raadimõisa elamurajoonis Pärna-alleel kahe korterelamu ehitamist.

Pangalaenud	31.12.08	31.12.07
Krediidiasutus	AS Sampo Pank	AS Sampo Pank
Jääk	10 948 000	13 459 358
Laenuleping	13 042 000	32 000 000
Laenu periood	27.05.08-26.05.10	26.05.06-26.05.08
Inressimäär (arvestatakse laenujäägilt)	EURIBOR+1,5%	4,53%

Ettevõtte sõlmis 06.12.08.a. AS'ga Sampo Pank täiendava laenulepingu mahus 8 000 000 krooni, intressiga EURIBOR+1,2%. Laenu võimaliku kasutamise perioodiks määrati 26.05.08...26.05.2010.a. Laenu eesmärgiks oli vajadusel kas osaliselt või täielikult refinantseerida 06.05.06.a. sõlmitud ja 26.05.08.a. lõppevat krediidi meetodil väljastatud laenu.

Laenu väljastamise hetkel suurendati laenulepingut 5 042 000 krooni võrra, mille tingis 2008.a. oodatust kehvemad müügitulemused. Laenu suurendamisel muutus intress EURIBOR+1,5%'ni.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 10. märts 2009

Signature/allkiri.....

Steinberg Audit OÜ, Tartu

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega on seotud Tartus Turu tn. kolme korterelamu kinnisvaraprojektiga.

Seotud osapool	Tehingud	31.12.07	31.12.06
Merko Tartu AS	Tasumata arved	43 281	4 838
Kokku		43 281	4 838

Seotud osapooltele tasutud tehingute eest perioodil

01.01.08...31.12.08

	AS Merko Tartu
Tasutud arved	84 044
Antud lühiajaline laen	175 000
Lühiajalise laenu intress	1 062

Lisa 6. Maksuvõlad

Maksuvõlad	31.12.08	31.12.07
Käibemaks (kohustus)	-	189 732
Käibemaks (ettemaks)	10 060	-
Maamaks (intressi ettemaks)	4	4
Maamaks (ettemaks)	-	378

Lisa 7. Osakapital

Osakapital üldsummas 40 000 krooni jaguneb kaheks osaks, nimiväärtustega 20 000 krooni.

Lisa 8. Müügitulu

Müügitulu	31.12.08	31.12.07
Eestis	4 050 781	39 120 526

Müügitulu on seotud arendusprojektidega:

- 1) Tartus, Turu tn.-l kolme korterelamu müügitegevusega (garažiboksid);
- 2) Tartumaal Vahi külas Mõisa pst-l kolme korterelamu müügitegevusega;
- 3) Tartumaal Vahi külas Pärna allee.-l kahe korterelamu müügitegevusega.

Lisa 9. Turustuskulud

Turustuskulud	31.12.08	31.12.07
Korterite sisustus (köök, -tehnik)	-	-538 150
Müügiootel korterite kommunaalkulud	-262 131	-203 246
Reklaam	-54 139	-235 094
Muud turustuskulud	-979	-16 235
Kokku	317 249	-992 725

Lisa 10. Intressitulud ja -kulud

Intressitulud ja -kulud	31.12.08	31.12.07
Muu intressitulu ja -kulu	4 373	4 373
Pärna-allee 3 ja 4 ehitusperioodi järgsed pangalaenu intressid	-681 801	-615 912
Kokku	-667 394	-611 539

Lisa 11. Laenude tagatised ja panditud vara

AS Sampo Pank laenukohustuse tagamiseks on seatud I ja II järjekoha hüpoteek kinnistule asukohaga Pärna-allee 3, Pärna-allee 4 Tartumaa, hüpoteegisummadega vastavalt I jrk 8 500 000 kr ja II jrk 23 500 000 kr.



Initialed for Identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....18.12.2009
Signature/allkiri.....
Soleberg Audit OÜ, Tartu

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE
OSAÜHINGU KORTERMAJA OMANIKELE

Olen auditeerinud osaühingu Kortermaja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

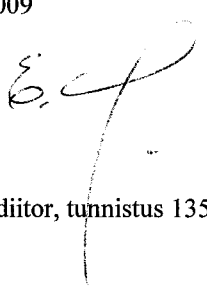
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühingu Kortermaja finantsseisundit seisuga 31.detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

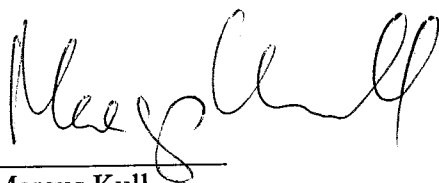
18.veebruar 2009


Epp Steinberg

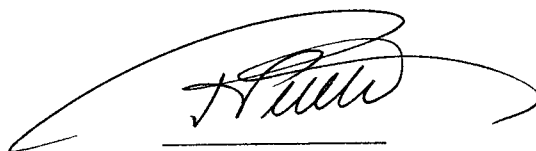
Vannutatud audiitor, tunnistus 135

Juhatuse allkirjad 2008 majandusaasta aruandele

OÜ Kortermaja 2008 majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 18.02.2009 otsusega, allkirjastati juhatuse liikmete poolt 18.02.2009.



Margus Kull
Juhatuse liige



Riina Pello
Juhatuse liige

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

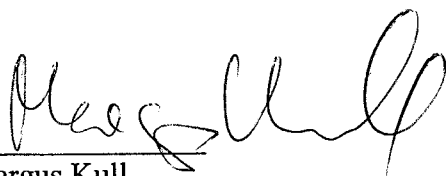
OÜ Kortermaja puhaskasum 31.12.2008 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	13 515 696
Aruandeaasta puhaskasum	-3 824 843
Jaotamata kasum kokku	9 690 853

OÜ Kortermaja juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

- kasum jätta jaotamata.

18.02.09.a.



Margus Kull
Juhatuseliige



Riina Pello
Juhatuseliige

Osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Registrikood	Osa nimiväärtus
AS Merko Tartu	Kaarlimõisa, Mäksa vald, Tartumaa	10081063	20 000
OÜ Royal Ace	Ahtri 6, Tallinn	11528477	20 000

18.02.09.a.

Two handwritten signatures in black ink. The first signature is a stylized 'R' followed by a vertical line. The second signature is a stylized 'H' followed by a horizontal line.

OÜ Kortermaja müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	<u>2007-2008</u>
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	4 050 781
	Müügitulu kokku	4 050 781

