

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: KORTERI HALDUSE OÜ

registrikood: 11066195

tänava/talu nimi, Majaka 26

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11412

telefon: +372 5020784, +372 6051234

faks: +372 6051256

e-posti aadress: info@flatmanagement.ee

veebilehe aadress: www.flatmanagement.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

2011 a. põhitegevuseks oli majutus- ja asjaajamisteenuste osutamine.

Majutusteenuste käive langes 2010.aastaga võrreldes 7%.

Majandusaastal firmal töötajad puudusid.

Juhatuse liikmele 2011.aastal tasu makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 282	41 114	
Nõuded ja ettemaksed	79 896	24 555	2,3,4
Kokku käibevara	86 178	65 669	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	113 429	113 722	5
Kokku põhivara	113 429	113 722	
Kokku varad	199 607	179 391	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	70 145	48 773	6
Võlad ja ettemaksed	86 014	84 127	7
Kokku lühiajalised kohustused	156 159	132 900	
Kokku kohustused	156 159	132 900	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	43 679	49 751	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 043	-6 072	
Kokku omakapital	43 448	46 491	
Kokku kohustused ja omakapital	199 607	179 391	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	25 575	23 020	10
Mitmesugused tegevuskulud	-26 045	-26 518	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 573	-2 571	
Muud ärikulud	0	-21	
Ärikasum (kahjum)	-3 043	-6 090	
Finantstulud ja -kulud	0	18	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 043	-6 072	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 043	-6 072	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 043	-6 090
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 573	2 571
Kokku korrigeerimised	2 573	2 571
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 341	-15 515
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 887	-2 149
Kokku rahavood äritegevusest	-9 924	-21 183
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 280	-6 672
Antud laenud	-44 000	-677
Antud laenude tagasimaksed	0	573
Laekunud intressid	0	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-46 280	-6 758
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	21 847	45 249
Saadud laenude tagasimaksed	-475	-224
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	21 372	45 025
Kokku rahavood	-34 832	17 084
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 114	24 030
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-34 832	17 084
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 282	41 114

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	49 751	52 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-6 072	-6 072
31.12.2010	2 556	256	43 679	46 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 043	-3 043
31.12.2011	2 556	256	40 636	43 448

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteri Halduse OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel käsitletakse äriühingut jätkuvalt tegutseva organisatsioonina ja raamatupidamises on jätkuvalt kasutatud samu ja aruandeskeeme.

Aruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassa ja arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 650 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 650

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intrassitulu on arvestatud kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 374	14 512	
Ostjatelt laekumata arved	24 374	14 512	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 595	2 709	3
Muud nõuded	51 844	7 266	
Laenunõuded	49 864	5 864	4
Viitlaekumised	1 980	1 402	
Ettemaksed	83	68	
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 896	24 555	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	3 595		2 709
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 595	3 595	2 709

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	49 864	49 864		
Viitlaekumised	1 980	1 980		
Kokku muud nõuded	51 844	51 844		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	5 864	5 864		
Viitlaekumised	1 402	1 402		
Kokku muud nõuded	7 266	7 266		

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	13 062	6 327	93 869	93 869	113 258
Akumuleeritud kulum	-3 004	-633	0		-3 637
Jääkmaksumus	10 058	5 694	93 869	93 869	109 621
Ostud ja parendused			6 672	6 672	6 672
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused			6 672	6 672	6 672
Amortisatsioonikulu	-1 306	-1 265	0		-2 571
31.12.2010					
Soetusmaksumus	13 062	6 327	100 541	100 541	119 930
Akumuleeritud kulum	-4 310	-1 898			-6 208
Jääkmaksumus	8 752	4 429	100 541	100 541	113 722
Ostud ja parendused			2 280	2 280	2 280
Amortisatsioonikulu	-1 306	-1 267			-2 573
31.12.2011					
Soetusmaksumus	13 062	6 327	102 821	102 821	122 210
Akumuleeritud kulum	-5 616	-3 165			-8 781
Jääkmaksumus	7 446	3 162	102 821	102 821	113 429

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Kiosaki Kinnisvara	12 972	12 972		
Klaimer	57 173	57 173		
Lühiajalised laenud kokku	70 145	70 145		
Laenukohustused kokku	70 145	70 145		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Kiosaki Kinnisvara	13 046	13 046		
Klaimer	35 727	35 727		
Lühiajalised laenud kokku	48 773	48 773		
Laenukohustused kokku	48 773	48 773		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	86 014	84 085
Saadud ettemaksed	0	42
Kokku võlad ja ettemaksed	86 014	84 127

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	40 636	34 506
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	8 534	9 173
Kokku tingimuslikud kohustused	49 170	43 679

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 575	23 020
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 575	23 020
Kokku müügitulu	25 575	23 020
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenus	8 925	9 545
Asjaajamisteenus	16 650	13 475
Kokku müügitulu	25 575	23 020

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttes töötajad puudusid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Kiosaki Kinnisvara As
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		12 972		13 047
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 658		2 079	

Juhatusel liikmele 2011.aastal tasu makstud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

KORTERI HALDUSE OÜ (registrikood: 11066195) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BEGUTA KEVVAI	Juhatuse liige	29.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	43 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 043
Kokku	40 636
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 636
Kokku	40 636

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	43 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 043
Kokku	40 636
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 636
Kokku	40 636

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	16650	65.10%	Jah
Külaliskorter	55204	8925	34.90%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS KIOSAKI KINNISVARA	10974602	Majaka 26	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6051234
Faks	+372 6051256
Mobiiltelefon	+372 5020784
E-posti aadress	info@flatmanagement.ee
Veebilehe aadress	www.flatmanagement.ee