

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: osaühing Kortered

registrikood: 10348402

tänavatalu nimi, Karja 27a
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Haapsalu linn

vald:

postisihthnumber: 90502

maakond: Lääne maakond

telefon: +3724735030

faks: +3724733996

e-posti aadress: keke@keke.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Lisa 16 Rahavoogude aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Kortered tegevusaladeks on hoonestusprojektide arendus edasimüügi eesmärgil ja korterimandite müük ning haldamine.

Ettevõtte majandusaasta kahjum oli 179,8 tuhat krooni (2009.a.kasum 30,4 tuhat krooni).

Aruandeaastal korterimandite müüki ei toimunud. Müügitulu on saadud korterimandite haldamisest.

Osaühingul on üks lepinguline töötaja, kellele on makstud töötasu koos sotsiaalmaksudega 16,0 tuhat krooni.

Juhatus on ühe liikmeline. Juhatajale aruandeaastal töötasu ja muid tasusid makstud ei ole.

2011.a. jätkatakse korterite müügivõimaluse otsimisega ja korterimandite haldamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 367	1 070	2
Nõuded ja ettemaksed	43 800	93 881	3
Varud	17 268 161	17 268 161	5
Kokku käibevara	17 316 328	17 363 112	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 853 515		4
Kokku põhivara	1 853 515		
Kokku varad	19 169 843	17 363 112	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	100 000	92 200	6
Võlad ja ettemaksed	51 397	14 316	7
Kokku lühiajalised kohustused	151 397	106 516	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	19 000 450	17 058 847	6
Kokku pikaajalised kohustused	19 000 450	17 058 847	
Kokku kohustused	19 151 847	17 165 363	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	8
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	153 749	123 319	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-179 753	30 430	
Kokku omakapital	17 996	197 749	
Kokku kohustused ja omakapital	19 169 843	17 363 112	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	108 174	111 812	9
Muud äritulud	1 415	152	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-135 491	-112 633	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 357	-27 483	11
Tööjõukulud	-15 987	-16 225	12
Ärikasum (-kahjum)	-60 246	-44 377	
Finantstulud ja -kulud	-119 507	74 807	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-179 753	30 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-179 753	30 430	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-60 246	-44 377	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 892	16 021	
Varude muutus		-59 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 526	-1 448	
Makstud intressid	-70 441	-5 541	
Kokku rahavood äritegevusest	-127 053	-94 345	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-75		16
Laekunud intressid	122 625		
Kokku rahavood investeerimistegevusest	122 550		
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	79 400	111 400	
Saadud laenude tagasimaksed	-71 600	-19 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 800	92 200	
Kokku rahavood	3 297	-2 145	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 070	3 215	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 297	-2 145	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 367	1 070	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	123 319	167 319
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			30 430	30 430
31.12.2009	40 000	4 000	153 749	197 749
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-179 753	-179 753
31.12.2010	40 000	4 000	-26 004	17 996

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kortered 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kortered kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, ümardatuna lähima täiskroonini.

OÜ Kortered rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega, investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega.

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2010. a. ja aruande koostamise päeva 26. aprill 2011. a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontroll on üle 50% tütarettevõtte hääle-õiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest.

Tütarettevõtete aktsiad või osad on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Varud

Kaup võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud transportkuludest.

Varude kirjel kajastatakse müügioteel korteriomandid, mille soetusmaksumuse kindlaksmääramisel on kasutatud individuaalset hindamismeetodit.

Muude varude hindamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel "Kaubad".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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.

Seotud osapooled

OÜ Kortered aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
 - tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulutustega. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas		307
Arvelduskontod	4 367	763
Kokku raha	4 367	1 070

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	13 800	8 458
Muud nõuded	30 000	83 673
Intressinõuded		83 673
Muud lühiajalised nõuded	30 000	
Ettemaksed		1 750
Kokku Nõuded ja ettemaksed	43 800	93 881

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
OÜ Asbe	Eesti	Kruusa kaevandamine liivakarjäärist		55

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
OÜ Asbe	1 845 325	8 190	1 853 515
Kokku:	1 845 325	8 190	1 853 515

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Asbe	55	27.12.2010	1 845 325

Tütarettevõtte osalust on kajastatud bilansis kapitaliosaluse meetodil lähtudes olulisuse printsiibist. Jaanuaris 2011.a. toimus osaluste müük ning edaspidi kajastatakse investeeringut sidusettevõtteks.

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	17 268 161	17 268 161
Müügiootel korteriomandid	17 151 563	17 151 563
Müügiks ostetud kaubad	116 598	116 598
Kokku varud	17 268 161	17 268 161

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Juriidilised isikud	100 000	100 000			2011
Lühiajalised laenud kokku	100 000	100 000			
Pikaajalised laenud					
Juriidilised isikud	17 154 694		17 154 694		2012
Juriidilised isikud	1 845 756		1 845 756		2015
Pikaajalised laenud kokku	19 000 450		19 000 450		
Laenukohustused kokku	19 100 450	100 000	19 000 450		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Juriidilised isikud	92 200	92 200			
Lühiajalised laenud kokku	92 200	92 200			
Pikaajalised laenud					
Juriidilised isikud	17 058 847		17 058 847		
Pikaajalised laenud kokku	17 058 847		17 058 847		
Laenukohustused kokku	17 151 047	92 200	17 058 847		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	20 146	12 920
Võlad töövõtjatele	1 251	1 396
Tulevaste perioodide tulud	30 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 397	14 316

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	108 174	111 812
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	108 174	111 812
Kokku müügitulu	108 174	111 812
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Korteriomandite müük		
Korteriomandite üürile andmine ja käitus	108 174	111 812
Kokku müügitulu	108 174	111 812

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	20 638	15 688
Energia	114 853	96 157
Elektrienergia	21 561	21 540
Soojusenergia	93 292	74 617
Muud		788
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	135 491	112 633

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 581	1 677
Varakindlustus	7 000	13 518
Pangateenused	783	992
Ostetud teenused	8 993	11 296
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 357	27 483

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	11 858	12 146
Sotsiaalmaksud	4 129	4 079
Kokku tööjõukulud	15 987	16 225
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	8 190	
Intressitulud	38 952	80 348
Intressikulud	-166 649	-5 541
Intressikulu laenudelt	-166 649	-5 541
Kokku finantstulud ja -kulud	-119 507	74 807

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Seotud isikutega tehinguid teostatud ei ole.

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja andnud muid olulisi soodustusi.

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1.jaanuarist 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte seisuga 01.01.2011 oma raamatupidamiskontode saldod eurodesse ning sellest kuupäevast alates peetakse jooksvat arvestust majandustehingute üle eurodes. 2011.aasta ja järgnevate majandusaasta aruannete esitlusvaluutaks saab olema euro. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR.

Lisa 16 Rahavoogude aruanne

Mitterahaline tehing

Raamatupidamise aruandes on kajastatud tütarettevõtte soetusmaksumus 1 845 250 krooni pikaajalise kohustusena.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Kortered (registrikood: 10348402) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	27.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	153 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-179 753
Kokku	-26 004
Jaotamine	
Lisada jaotamata kasumile	-179 753
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	153 749
Kokku	-26 004

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	108174	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Valeri Viira	35402010227		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4735030
Telefon	+372 4733850
Faks	+372 4733996
E-posti aadress	kek@kek.ee