

Majandusaasta aruanne

58100

delugnet
Märkko Laanik

aruandeaasta algus **01.01.2006**
aruandeaasta lõpp **31.12.2006**

ärinimi: **OÜ Kortered**
registrikood: **10348402**

tänava nimi: **Karja 27A**
linn: **Haapsalu**
postisihthumber: **90502**
maakond: **Lääne maakond**

telefon: **372 47 33850**
faks: **372 47 33996**
e-posti aadress: **kek@kek.ee**

Oru

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 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9-10
Lisa 2 Raha ja pangakontod	10
Lisa 3 Maksunõuded	10
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	11
Lisa 5 Lõpetamata põhivara ja ettemaksed	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Pikaajalised kohustused	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus	12
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused	13
Tegevjuhtkonna allkirjad 2006.aasta majandusaasta aruandele	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Osanike nimekiri	



Tegevusaruanne

OÜ Kortered põhitegevusala on kinnisvara arendus.

Aruandeaastal alustati poolelioleva 18.korteriga korterelamu projekteerimis- ja ehitustöödega.

Ettevõtte majandusaasta kahjum oli 10,1 tuhat krooni (2005.a.20,9 tuhat krooni).

Juhatus on ühe liikmeline. Juhatajale aruandeaastal töötasu makstud ei ole.

Osaühingul põhikohaga töötajaid ei ole. Lepingulisele töötajale on makstud töötasu koos sotsiaalmaksudega 4,0 tuhat krooni.

2007.a.lõpetatakse korterelamu arendusprojekt ja jätkatakse kinnistu haldamist.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ja sellele eelnenud aasta kohta:

	2006	2005
Omakapitali rentaablus	-20,90 %	-32,67 %
Aktivate rentaablus	-0,99 %	-9,45 %
Omakapitali määr	2,37 %	25,69 %
Võlakordaja	97,63 %	74,31 %

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali rentaablus: Puhaskasum/Perioodi keskmine omakapital

Aktivate rentaablus: Puhaskasum/Perioodi keskmised aktivad

Omakapitali määr: Omakapital/Aktiva kokku

Võlakordaja: Kohustused kokku/Aktiva kokku

Ilmar Pruul

juhatuse liige

.....
(allkiri) 10. aprillil 2007.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Korterid tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Korterid finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 10.04.2007 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud,
- OÜ Korterid on jätkuvalt tegutsev.

Ilmar Pruul

juhatuse liige

.....
(allkiri)

Haapsalus, 10. aprillil 2007. a.

Bilanss

(täiskroonides)

	31.12.2006	31.12.2005	Lisa
AKTIVA (vara)			
Käibevara			
Raha	649	13 392	2
Nõuded ja ettemaksed	577	969	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	191	565	3
Muud lühiajalised nõuded	386	404	4
Käibevara kokku	1 226	14 361	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	193 704	6
Materiaalne põhivara	1 827 843	0	5
Põhivara kokku	1 827 843	193 704	
AKTIVA (VARAD) KOKKU	1 829 069	208 065	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	442 613	0	7
Lühiajalised kohustused kokku	442 613	0	
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	1 343 117	154 611	8
Pikaajalised kohustused kokku	1 343 117	154 611	
Kohustused kokku	1 785 730	154 611	
Omakapital			
Osakapital (nimiväärtuses)	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 454	30 331	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 115	-20 877	
Omakapital kokku	43 339	53 454	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)	1 829 069	208 065	



Kasumiaruanne

(täiskroonides)

	2006	2005	Lisa
Mitmesugused tegevuskulud	5 063	10 678	10
Tööjõu kulud	4 002	3 193	
<i>palgakulu</i>	3 000	6 000	
<i>sotsiaalmaksud</i>	990	1 980	
<i>puhkusekohustus</i>	0	- 4 823	
<i>töötuskindlustusmaks</i>	12	36	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	700	2 100	6
Muud ärikulud	584	0	6
Ärikasum (-kahjum)	-10 349	-15 971	
Finantstulud ja -kulud	234	-4 906	
<i>intressikulud</i>	0	-5 098	
<i>muud finantstulud ja -kulud</i>	234	192	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 115	-20 877	
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)	-10 115	-20 877	



Rahavoogude aruanne

(täiskroonides)

	2006	2005	Lisa
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	-10 115	-20 877	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	700	2 100	6
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	584	0	6
Intressitulu	-234	-189	
Intressikulu	0	5 098	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	374	6 437	11
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	227 374	-4 823	11
Makstud intressid	0	-5 098	
Kokku rahavood äritegevusest	218 683	-17 352	
Rahavood investeerimistegevusest			
Lõpetamata ehituse väljamaksed	-483 687	0	5
Kinnisvarainvesteeringute müük	192 420	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	13 700	
Saadud intressid	252	171	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-291 015	13 871	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	214 200	0	7, 12
Laenude tagasimaksed	-154 611	0	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	59 589	0	
Rahavood kokku	-12 743	-3 481	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 392	16 873	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 743	-3 481	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	649	13 392	2



Omakapitali muutuste aruanne

(täiskroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum(kahjum)	Kokku
31.12.2004	40 000	4 000	30 331	74 331
Aruandeaasta kahjum			-20 877	-20 877
31.12.2005	40 000	4 000	9 454	53 454
Aruandeaasta kahjum			-10 115	-10 115
31.12.2006	40 000	4 000	-661	43 339



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Korterred 2006. 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 Korterred kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja selle ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas ning rahaturufondi osakuid.

Finantsvarad ja finantskohustused

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

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).

Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Põhivara

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid, mida kasutatakse majandustegevuses üle ühe aastase ajavahemiku jooksul ja maksumusega kuni 10 000 krooni ühiku kohta. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest:

hooned, ehitised	1,5 – 15%
masinad ja seadmed	5 – 40%
muu inventar, tööriistad ja sisseseade	15 - 40%

maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekt ja sellel teostatavad ehitustööde kulud kajastatakse kuni ehitustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana bilansikirjel *Lõpetamata ehitised ja ettemaksed*.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 % aastas, maad ei amortiseerita.

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real *Põhivara kulum ja väärtuse langus*.



Tulude arvestus

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.

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.

Rahavoogude aruanne

OÜ Kortered rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit

- mitterahaliste majandustehingute mõjuga,
- äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega,
- investeeringu- või finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega.

Tingimuslikud kohustused

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

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 22/78 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006. a. ja aruande koostamise päeva 10. aprill 2007. a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2006	31.12.2005
Raha kassas	208	208
Raha pangas	441	184
Rahaturufondi osakud	0	13 000
Kokku	649	13 392

Lisa 3 Maksunõuded

Maksuliik	31.12.2006 ettetmaks	31.12.2005 ettetmaks
Maamaks	191	565
Kokku	191	565



Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2005 nõue	31.12.2005 nõue
Intressid	0	18
Tulevaste perioodide kulud	386	386
Kokku	386	404

Lisa 5 Lõpetamata põhivara ja ettemaksed

Lõpetamata põhivara ja ettemaksed 31.12.2005	0
Ehitusjärgus pooleliolet korterelamu	1 340 000
Ehitustööde maksumus ja ettemaksed aruandeaastal	487 843
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed 31.12.2006	1 827 843

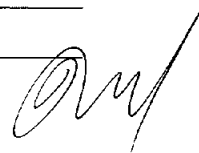
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	60 300	139 700	200 000
Müük	60 300	139 700	200 000
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	0	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	6 296	6 296
Amortisatsioonikulu aruandeaastal	0	700	700
Müüdnud kinnisvarainvesteeringu kulum	0	6 996	6 996
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2005	60 300	133 404	193 704
Jääkmaksumus 31.12.2006	0	0	0

Aruandeaastal müüdi kinnisvarainvesteering. Müügihind 193 000 krooni. Müügikahjum 584 krooni kajastatud kasumiaruande real *Muud ärikulud*.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005	Maksetähtaeg	Intressi- määr
Võlad tarnijatele	225 123	0		
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele (<i>laen</i>)	214 200	0	31.12.2007	6
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele (<i>intressid</i>)	1 039	0		
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele (<i>ostuarve</i>)	2 251	0		
Kokku	442 613	0		



Lisa 8 Pikaajalised kohustused

	31.12.2006	31.12.2005	Maksetähtaeg	Intressi- määr
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele (<i>laen</i>)	0	154 611	31.01.2007	0
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele (<i>laen</i>)	1 300 000	0	12.06.2008	6
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele (<i>intressid</i>)	43 117	0	12.06.2008	
Kokku	1 343 117	154 611		

Lisa 9 Osakapital

Osakapitali suurus on 40 000 krooni ja 100% omanik seisuga 31.12.2006 oli OÜ HMP Invest. Alates 15.03.2007 on osühingu omanik 100% AS Uuemõisa Invest.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

Kulu nimetus	31.12.2006	31.12.2005
Varakindlustus	2 100	1 971
Raamatupidamisteenused	1 416	1 416
Riigilõivud	700	0
Maamaks	573	844
Pangateenused	274	162
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	6 285
Kokku	5 063	10 678

Lisa 11 Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus**Äritegevusega seotud käibevara muutus**

Bilansi käibevara kirjed (suurenemine -, vähenemine +)	31.12.2006	31.12.2005
Ostjate tasumata arved	0	6 285
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	-129
Maksunõuded	374	281
Kokku	374	6 437

Äritegevusega seotud lühiajaliste kohustuste muutus

Bilansi lühiajaliste kohustuste (suurenemine +, vähenemine -)	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	225 123	-4 823
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele (<i>ostuarve</i>)	2 251	0
Kokku	227 374	-4 823



Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega***Kauba ning kinnisvara ostu- ja müügitehingud***

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	ost	müük
AS Uuemõisa Invest	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	1 301 200	193 000
AS Kiva	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	4 300	0
OÜ Kaare Vara	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	3 669	0

Saadud laenud

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	laen
AS Uuemõisa Invest	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	214 200

Saadud laenude tagasimaksed

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	tagasimakse
AS Uuemõisa Invest	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	154 611

Intressid

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	intressikulu
AS Uuemõisa Invest	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	44 156

Saldod seotud osapooltega

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	kohustus
AS Uuemõisa Invest	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	1 558 356
OÜ Kaare Vara	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	2 251

vt. lisad 8 ja 7

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused***Antud tagatised***

Bilansi kuupäeva seisuga on hüpoteegiga koormatud AS SEB Eesti Ühispank kasuks kinnistu AS Uuemõisa Invest (konsolideerimisgrupi ettevõtte) kohustuste tagamiseks.



Tegevjuhtkonna allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Korterid 2006. a. majandusaasta aruande allkirjastamine :

OÜ Korterid juhatuse liikmed:

Ilmar Pruul

juhatuse liige

.....
(allkiri)

10. aprillil 2007.a.

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Kortered juhatus teeb ettepaneku katta 2006 aasta kahjum 10 115 krooni eelmiste perioodide kasumist:

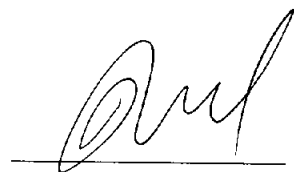
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 454
Aruandeaasta kahjum	-10 115
Kahjum aruandeperioodi lõpuks	-661

L I S A
2006.a. AASTAARUANDELE

OÜ K O R T E R E D
OSANIKE N I M E K I R I

Osakapitali suurus 40 000.00 (nelikümmend tuhat) EEK (eesti krooni).

OSANIK	OSA NIMIVÄÄRTUS
AS UUEMÕISA INVEST Registrikood 10043527 Karja 27 A 90501 Haapsalu	40 000.00



Ilmar Pruul
Juhataja