

10.11.2007

Alp 68000

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2006 – 31.12.2006

OÜ Kortermaja

Ettevõtte kontaktandmed

Äriregistri number: 10882834

Aadress: Raekoja plats 20
51004 Tartu
Eesti Vabariik

Telefon: +372 7302890

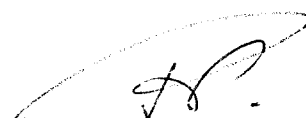
Faks: +372 7302891

Web: www.kortermaja.ee

Audiitor: E-Audit OÜ

Lisatud dokumendid:

- 1) Audiitori järeldusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
- 3) Osanike nimekiri



14.06.2007

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 hindamisalused	7
Lisa 2. Raha	9
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4. Varud	9
Lisa 5. Pangalaenud	10
Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 7. Osakapital	10
Lisa 8. Müügitulu	11
Lisa 9. Laenude tagatised ja panditud vara	11
Juhatuse allkirjad 2006 majandusaasta aruandele	12




14.06.2007

Tegevusaruanne

OÜ Kortermaja põhitegevusala on:

Kinnisvara arendus ja müük (EMTAK 70111)

2006.a. oli OÜ Kortermaja jaoks stabiilse arengu aasta. Ettevõtte tegevuse eesmärk oli koordineerida mõlema omanikfirma poolt ühiste kinnisvaraprojektide arendamist.

2006.a. esimeses kvartalis lõppes edukalt OÜ Kortermaja esimene arendusprojekt, mis hõlmas Mõisa pst. Vahi külas Tartumaal kolme korterelamu ehitamist ja müüki.

Kolmanda tegevusaasta peamiseks projektideks kujunesid:

1. Tartu linna piiril Raadimõisa elamurajoonis kolme korterelamu (Mõisa pst.) arendamine ja müük. Majandusaasta lõpu seisuga oli valminud esimene korterelamu. Kolmes majas valmis kokku 47 korterit. Aasta lõpu seisuga oli müümata kuus korterit.
2. Tartu linna piiril Raadimõisa elamurajoonis kahe korterelamu (Pärna-allee) arendamine ja müük. Kahes majas valmib kokku 60 korterit.

Müük ja majandustegevus

Müügitulu oli 2006.a. 27,77 milj. krooni. Sama näitaja 2005.a. lõpus oli 17,80 milj. krooni. Müügitgevuse positiivset muutust mõjutas Mõisa pst. majades asuvate korteriomandite müük. Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 4,30 milj. krooni, mida saab lugeda heaks tulemuseks võrrelduna müüdud korterite osakaaluga.

Ettevõtte 2006. aasta põhitegevust iseloomustavad suhtarvud on:

Puhaskasumimarginaal	15,5% (puhaskasum / müügitulu)
Äri kasumimarginaal	15,5% (äri kasum / müügitulu)
Omakapitali tootlus aastas	51,6% (puhaskasum / omakapital)
Aktivate tootlus aastas	7,9% (puhaskasum / varad)
Omakapitali määr	15,4% (omakapital / varad)

2007.a. peamiseks eesmärgiks on 2006.a. alanud Pärna-allee kinnisvaraprojekti arendamine.

Organisatsioon, personal ja juhatuse

2006. aastal oli ettevõttes üks palgaline töötaja, kelle brutotöötasu moodustas kolm tuhat krooni. Ettevõtte tegevust koordineerivad OÜ Kortermaja omanikfirmade poolt määratud selleks volitatud töötajad.

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



Margus Kull
Juhatuse liige



Riina Pello
Juhatuse liige

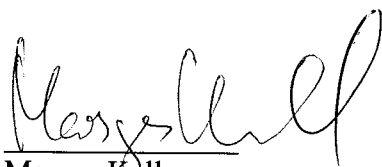
Raamatupidamise aastaaruanne
01.01.2006 - 31.12.2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

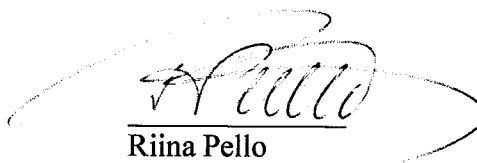
Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 12 toodud OÜ Kortermaja 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- 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.

28.02.2007.a.



Margus Kull
Juhatuse liige



Riina Pello
Juhatuse liige

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>ky</u>
Kuupäev/date	<u>12.02.07</u>
E-Audit OÜ, Tartu	

10.04.2017

Bilanss

AKTIVA	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Raha	2	528 604	16 546
Nõuded ja ettemaksed		2 018 603	2 198 828
Nõuded ostjate vastu			285 574
Mitmesugused nõuded		882	882
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	2 017 702	1 912 332
Muud lühiajalised nõuded		19	40
Varud	4	51 536 574	14 419 733
Lõpetamata toodang		47 829 225	7 863 675
Valmistoodang		3 707 349	6 556 058
<u>Käibevara kokku</u>		54 083 781	16 635 106
<u>AKTIVA KOKKU</u>		54 083 781	16 635 106
PASSIVA			
Lühiajalised laenud	5	-	7 073 797
Võlad ja ettemaksed		14 123 886	5 537 527
Võlad omanikele	6	13 460 739	3 388 474
Võlad tarnijatele		5 900	6 244
Intressivõlad		121 654	-
Muud võlad		-	9 062
Ostjate ettemaksed		535 593	2 133 746
<u>Lühiajalised kohustused kokku</u>		14 123 886	12 611 323
<u>Pikaajaline laen</u>	5	31 638 038	-
Omakapital aktsiaseltsis			
Osakapital nimiväärtuses	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Jaotamata kasum (kahjum)		8 277 857	3 979 783
<u>Omakapital aktsiaseltsis kokku</u>		8 321 857	4 023 783
<u>PASSIVA KOKKU</u>		54 083 781	16 635 106
<u>Kasumiaruanne</u>		2 006	2 005
Müügitulu	8	27 770 616	17 801 300
Müüdud toodangu kulu		-23 352 196	-15 929 009
Brutokasum		4 418 420	1 872 290
Turustuskulud		-35 701	-391 172
Üldhalduskulud		-85 464	-111 231
Muud äritulud		232	2 518
Muud ärikulud		-410	-97 319
Ärikulud kokku		-121 343	-597 204
Äri kasum (-kahjum)		4 297 077	1 275 087
Muud finantstulud- ja kulud		997	-14 130
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		4 298 074	1 260 957

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials km
Kuupäev/date 12.03.07
E-Audit OÜ, Tartu

1.0.00.0007

Rahavoogude aruanne**Otsene meetod****2006****2005****Äritegevus**

Laekunud müügitgevusest	30 509 451	19 951 794
Laekunud ettemaksud müügitgevusest	632 000	2 517 820
Makstud varude soetamise eest	-60 683 842	-20 797 006
Makstud tegevuskulud	-114 976	-662 749
Tööjõukulu koos sotsiaalmaksudega	-3 999	-33 752
Ettemaksud ja muud nõuded	-	15 394
Riigilt tagastatud käibemaks	5 983 000	-
Rahavood põhitegevusest	-23 678 366	991 501
Saadud intressid	1 028	1 301
Makstud intressid	-374 845	-318 750
Äritegevuse rahavoog	-24 052 183	674 052

Finantseerimistegevus

Võetud pikaajalisi laene	31 638 038	7 073 797
Tasutud pikaajalisi laene	-7 073 797	-7 747 254
Võetud lühiaajalisi laene	4 100 000	790 000
Tasutud lühiaajalisi laene	-4 100 000	-790 000
Finantseerimistegevuse rahavoog	24 564 241	-673 457
Rahavood kokku	512 058	595

Raha ja rahaekvivalendid perioodi algul	16 546	15 950
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpul	528 604	16 545
Raha ja rahaekvivalentide muutus	512 058	595

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nominaalväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	2 718 826	2 762 826
Aruandeaasta kasum	-	-	1 260 957	1 260 957
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	3 979 783	4 023 783
Aruandeaasta kasum	-	-	4 298 074	4 298 074
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	8 277 857	8 321 857

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K14
 Kuupäev/date 12.05.07
 E-Audit OÜ, Tartu

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

Lisa 1. Arvestusmeetodid ja hindamiselused

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 finantsvarade ostmise ja müügi kajastatakse tehingupäeval.

Aruandes kajastatud juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda 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 väärtapabereid (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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EM
Kuupäev/date 12.03.07
E-Audit OÜ, Tartu

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. 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.

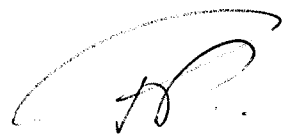
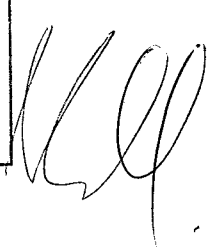
Potentsiaalsed kohustused

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 ilmnese 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 12.03.07
E-Audit OU, Tartu



10.06.2007

Lisa 2. Raha

Raha	31.12.06	31.12.05
Raha arvelduskontodel	528 604	16 545

Lisa 3. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

Maksud ja ettemakstud tulevaste perioodide kulud	31.12.06	31.12.05
Käibemaksu ettemaks	2 016 825	1 911 060
Maamaksu ettemaks	877	1 272
Kokku	2 017 121	1 912 332

Lisa 4. Varud

Varud	31.12.06	31.12.05
Lõpetamata toodang	47 829 225	7 863 675
Valmistoodang	3 707 349	6 556 058
Kokku	51 536 574	14 419 733

2006.a. lõpus kajastatakse lõpetamata toodanguna korterelamute Pärna-allee 3 ja Pärna-allee 4 kapitaliseeritud kulusid. Valmistoodanguna kajastatakse korterelamu Mõisa pst 1, Mõisa pst 1A ja Mõisa pst. 1B müümata korterite ehitamiseks tehtud kapitaliseeritud kulusid. Samuti kajastatakse valmistoodandus korterelamute Turu 29A ja Turu 29 B müümata garaažibokside hinnangulist soetusmaksumust.

Lisa 5. Pangalaenud

2006.a. alguse seisuga oli OÜ Kortermaja sõlminud arvelduslaenu lepingu AS'ga Hansapank. Laenu eesmärgiks on finantseerida Tartumaal Vahi külas Mõisa pst.-l kolme korterelamu ehitamist. Aasta lõpu seisuga oli laenukohustus pangale tasutud ja leping lõpetatud AS Hansapank arvelduslaenu väljastati krediidiiliini meetodil.

Pangalaenud	31.12.06	31.12.05
Krediidiasutus	AS Hansapank	AS Hansapank
Saldo	-	7 073 797
Maksimaalne võimalik laenukohustus	-	7 500 000
Krediidiiliini periood	-	03.06.05-27.11.07
Intressimäär (arvestatakse laenujäägilt)	-	3,6%

Initialiseeritud ainult identiteetseimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EM
Kuupäev/date 12.03.07
E-Audit OÜ, Tartu

10.06.2007

2006.a. mai kuul sõlmiti OÜ Kortermaja ja AS Sampo Pank vahel arvelduslaenu leping. Laenu eesmärgiks on finantseerida Tartumaal Raadimõisa elamurajoonis Pärna-alleel kahe korterelamu ehitamist.

AS Sampo Pank arvelduslaen on väljastatud krediidiliini meetodil.

Pangalaenud	31.12.06	31.12.05
Krediidiasutus	AS Sampo Pank	AS Sampo Pank
Saldo	31 638 040	-
Maksimaalne võimalik laenukohustus	32 000 000	-
Krediidiliini periood	26.05.06-26.05.08	-
Inressimäär (arvestatakse laenujäägilt)	4,53%	-

Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega

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

Seotud osapool	Tehingud	31.12.06	31.12.05
Merko Tartu AS	Tasumata arved	13 466 639	3 388 474
Kokku		13 466 639	3 388 474

Seotud osapooltega toimunud tehingud perioodil	01.01.06...31.12.06	
	OÜ TR Majad	AS Merko Tartu
Tasutud intressid	-	52 643
Tasutud arved	-	60 739 670
Võetud lühiajalisi laene	-	4 100 000
Tasutud lühiajalisi laene	-	4 100 000

Lisa 7. Osakapital

Osakapital üldsummas 40 000 krooni jaguneb kaheks osaks, millest mõlema nimiväärtused on 20 000 krooni.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialised for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials KM
Kuupäev/date 12.03.07
E-Audit OÜ, Tartu

Lisa 8. Müügitulu

Müügitulu	31.12.06	31.12.05
Eestis	27 770 616	17 801 300

Käive on seotud arendusprojektidega:

- 1) Tartus, Turu tänaval ehitatud kolme korterelamu müügitegevusega;
- 2) Tartumaal Vahi külas Mõisa pst.-l kolme korterelamu müügitegevusega.

Lisa 9. Laenude tagatised ja panditud vara

AS Sampo Pank laenukohustuse tagamiseks on seatud I ja II järjekoha hüpoteek kinnistule asukohaga Turu tn.29, 29A, 29B Tartu hüpoteegisummaga 8 500 000 krooni ja Pärna-allee 3, Pärna-allee 4 Tartumaa, hüpoteegisummadega vastavalt I jrk 8 500 000 kr ja II jrk 23 500 000 kr.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KM
Kuupäev/date 12.03.07
E-Audit OÜ, Tartu



**AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ KORTERMAJA OSANIKELE**

Oleme kontrollinud OÜ Kortermaja 31.12.2006 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Kortermaja finantsseisundit seisuga 31.12.2006 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

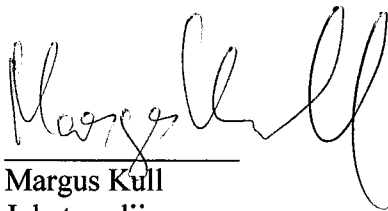
Tartu, 12.märtsil 2007

Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor

Kersti Torp
Vannutatud audiitor

Juhatuse allkirjad 2006 majandusaasta aruandele

OÜ Kortermaja 2006 majandusaasta aruanne, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 02.04.2007 otsusega, allkirjastati juhatuse liikmete poolt 02.04.2007.



Margus Kull
Juhatuse liige



Riina Pello
Juhatuse liige

10.04.2007

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

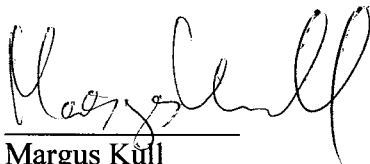
OÜ Kortermaja puhaskasum 31.12.2006 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 979 783
Aruandeaasta puhaskasum	4 298 074
Jaotamata kasum kokku	8 321 857

OÜ Kortermaja juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

- kasum jätta jaotamata.

26.03.2007.a.



Margus Küll
Juhatuse liige



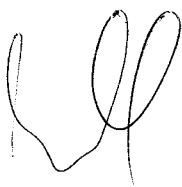
Riina Pello
Juhatuse liige

TARTU LAALE
HISUTUSKORRUTUS
SIS/3-100-000
10.04.2007

Osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Registrikood	Osa nimiväärtus
AS Merko Tartu	Kaarlimõisa, Mäksa vald, Tartumaa	10081063	20 000
OÜ TR Majad	Posti 4, Rakvere, Lääne-Virumaa	10769345	20 000

28.02.07.a.



OÜ KORTERMAJA

Raekoja plats 20, Tartu, Eesti Vabariik

TARTU MAJANDUS-
REGISTRI KODI
10882834

10.04.2007

www.majandusregister.ee

OÜ Kortermaja osanike otsus

Tartu

02.aprill 2007

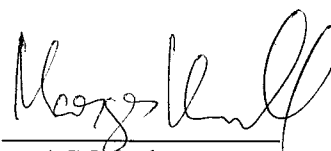
Osühing Kortermaja (asukoht Raekoja plats 20, Tartu, Eesti Vabariik, äriregistri kood 10882834) osanikud on teinud alljärgneva otsuse:

1. Kinnitada OÜ Kortermaja juhatuse poolt koostatud 2006.a. majandusaasta aruanne.
2. Jaotada OÜ Kortermaja kasum kinnitatud raamatupidamise aastaaruande alusel vastavalt kasumi jaotamise ettepanekule alljärgnevalt:

(i) **kinnitada 2006.a. majandusaasta puhaskasum 4 298 074 (neli miljonit kakssada üheksakümmend kaheksa tuhat seitsekümmend neli) Eesti krooni;**



OÜ TR Majad
Riina Pello

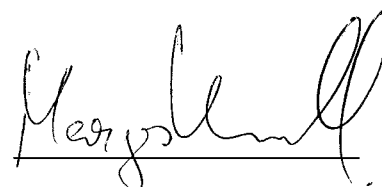


AS Merko Tartu
Margus Kull

OÜ Kortermaja
02.04.2007 üldkoosolekul osalevate
osanike nimekiri

Nimi	Registreerimisnumber / Isikukood	Asukoht / Elukoht	Osade arv	Osalus
AS Merko Tartu	10081063	Kaarlimõisa, Mäksa vald, Tartumaa	1	50%
OÜ TR Majad	10769345	Posti 4, Rakvere, Lääne- Viru	1	50%

AS Merko Tartu esindaja Margus Kull,
koosoleku juhataja



OÜ TR Majad, esindaja Riina Pello,
protokollija

