

12. 11. 2008 

Majandusaasta aruanne

.....lk. nr. **69321**

Eve Mii 

Majandusaasta algus **01.01.2007**
Majandusaasta lõpp **31.12.2007**

Ärinimi **OÜ Kortered**
Registrikood **10348402**

Tänavanimi **Karja 27A**
Linn **Haapsalu**
Postisihtnumber **90502**
Maakond **Lääne maakond**

Telefon **372 47 33850**
Faks **372 47 33996**
E-posti aadress **kek@kek.ee**


registrisekretär Viivi Talvik

12. 11. 2008
.....



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 Muud lühiajalised nõuded	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Lõpetamata põhivara ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Pikaajalised kohustused	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Mütigitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	12-13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused	13
Tegevjuhtkonna allkirjad 2007.aasta majandusaasta aruandele	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Osanike nimekiri	

Tegevusaruanne

OÜ Kortered 2007.a. tegevusaladeks olid hoonestusprojektide arendus edasi müügi eesmärgil (41101) ja elamute ja mitteeluhoonete ehitus (41201).

Ettevõtte majandusaasta kasum oli 0,4 tuhat krooni (2006.a. kahjum 10,1 tuhat krooni).

Aruandeaastal jätkati poolelioleva 18- korteriga korterelamu projekteerimis- ja ehitustöödega. Ehitustööd telliti alltöövõtjatelt.

Korterelamu ehituseks võeti 2007.a. aasta juulis SEB Pangalt pikaajaline pangalaen.

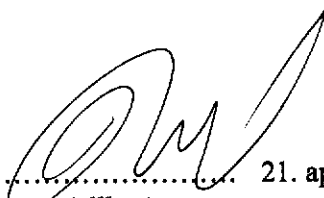
Osaühingul põhikohaga töötajaid ei ole. Lepingulisele töötajale on makstud töötasu koos sotsiaalmaksudega 2,0 tuhat krooni.

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

2008.a.lõpetatakse korterelamu arendusprojekt ja alustatakse korterite müüki ning jätkatakse korteriomandite haldamisega (EMTAK 6832).

Ilmar Pruul

juhatuse liige


(allkiri)

21. aprillil 2008.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

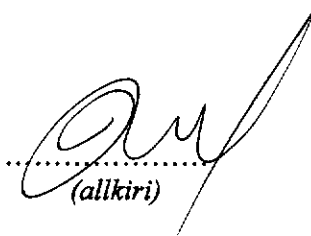
OÜ Korterred tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Korterred finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 21.04.2008 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud,
- OÜ Korterred on jätkuvalt tegutsev.

Ilmar Pruul

juhatuse liige

Haapsalus, 21. aprillil 2008. a.



(allkiri)

Bilanss

(täiskroonides)

	31.12.2007	31.12.2006	Lisa
AKTIVA (vara)			
Käibevara			
Raha	4 351	649	2
Nõuded ja ettemaksed	47 247	577	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	191	
Muud lühiajalised nõuded	47 247	386	3
Varud	38 000	0	4
Käibevara kokku	89 598	1 226	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	19 454 275	1 827 843	5
Põhivara kokku	19 454 275	1 827 843	
AKTIVA (VARAD) KOKKU	19 543 873	1 829 069	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Võlad ja ettemaksed	10 650 100	442 613	6
Lühiajalised kohustused kokku	10 650 100	442 613	
Pikaajalised laenukohustused	3 050 000	0	7
Muud pikaajalised võlad	5 800 000	1 343 117	7
Pikaajalised kohustused kokku	8 850 000	1 343 117	
Kohustused kokku	19 500 100	1 785 730	
Omakapital			
Osakapital (nimiväärtuses)	40 000	40 000	8
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-661	9 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	434	-10 115	
Omakapital kokku	43 773	43 339	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)	19 543 873	1 829 069	

Kasumiaruanne

(täiskroonides)

	2007	2006	Lisa
Müügitulu	35 000	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	32 790	5 063	10
Tööjõu kulud	2 024	4 002	
<i>palgakulu</i>	1 454	3 000	
<i>sotsiaalmaksud</i>	480	990	
<i>puhkusekohustus</i>	86	0	
<i>töötuskindlustusmaks</i>	4	12	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	700	
Muud ärikulud	0	584	
Ärikasum (-kahjum)	186	-10 349	
Finantstulud ja -kulud	248	234	
<i>muud finantstulud ja -kulud</i>	248	234	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	434	-10 115	
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)	434	-10 115	

Rahavoogude aruanne

(täiskroonides)

	2007	2006	Lisa
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	434	-10 115	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	700	
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	584	
Intressitulu	-248	-234	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-71 566	374	
Varude muutus	-38 000	0	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-152 004	227 374	
Makstud intressid	-14 466	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-275 850	218 683	
Rahavood investeerimistegevusest			
Lõpetamata ehituse väljamaksed	-17 001 083	-483 687	
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	192 420	
Saadud intressid	235	252	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 000 848	-291 015	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 215 400	214 200	
Laenude tagasimaksed	-2 935 000	-154 611	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	17 280 400	59 589	
Rahavood kokku	3 702	-12 743	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	649	13 392	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 702	-12 743	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 351	649	2

Omakapitali muutuste aruanne
(täiskroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum(kahjum)	Kokku
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
Aruandeaasta kasum			434	434
31.12.2007	40 000	4 000	-227	43 773

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Kortered 2007. 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, ümardatuna lähima täiskroonini.

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.

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

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

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,
 investeerimis- 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 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007. a. ja aruande koostamise päeva 21. aprill 2008. a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2006
Raha kassas	208	208
Raha pangas	343	441
Rahaturufondi osakud	3 800	0
Kokku	4 351	649

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded emaettevõtte ja teiste grupi ettevõtete vastu	35 000	0
Intressid	13	0
Tulevaste perioodide kulud	12 234	386
Kokku	47 247	386

Lisa 4 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Ostetud kaubad müügiks	38 000	0
Kokku	38 000	0

Lisa 5 Lõpetamata põhivara ja ettemaksed

Lõpetamata põhivara ja ettemaksed 31.12.2006	1 827 843
Ehitustööde maksumus ja ettemaksed aruandeaastal	17 626 432
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed 31.12.2007	19 454 275

Poolelioleva korterelamu projekteerimis- ja ehitustöödega seotud kulud ja väljamaksed.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006	Maksetähtaeg	Intressi- määr
Võlad tarnijatele	39 899	225 123		
Võlad töövõtjatele	86	0		
Võlad emaettevõttele (<i>laen</i>)	9 944 600	214 200	31.12.2008	6
Võlad emaettevõttele (<i>intressid</i>)	625 228	1 039		
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtetele (<i>arved</i>)	38 000	0		
Intressivõlad (muud ettevõtted)	2 287	0		
Kokku	10 650 100	442 613		

Lisa 7 Pikaajalised kohustused

	31.12.2007	31.12.2006	Maksetähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised laenukohustused (<i>pangalaen</i>)	3 050 000	0	28.07.2009	Panga baas % + 1,5
Muud pikaajalised võlad (<i>emaettevõtte</i>)	5 800 000	1 343 117	28.07.2009	6
Kokku	8 850 000	1 343 117		

Lisa 8 Osakapital

Osakapitali suurus on 40 000 krooni ja omanik 100% AS Uuemõisa Invest.

Lisa 9 Müügitulu

Kulu nimetus	31.12.2007	31.12.2006
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (4120 EMTAK) (remonditööd büroohoonetes)	35 000	0
Kokku	35 000	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

Kulu nimetus	31.12.2007	31.12.2006
Küte, elekter	18 565	0
Valveteenus	4 595	0
Varakindlustus	4 448	2 100
Elektripaigalduse käidutasu	1 770	0
Maamaks	1 146	573
Raamatupidamisteenused	1 416	1 416
Ostetud teenustööd	634	0
Pangateenused	216	274
Riigilõivud	0	700
Kokku	32 790	5 063

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega***Kaupade, teenuste ning kinnisvara ostu- ja müügitehingud***

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	ost	müük
AS Uuemõisa Invest	Emaettevõte	2 181	35 000
OÜ Kaare Vara	Konsolideerimisgrupi ettevõte	123 450	0
OÜ Tagalaht	Konsolideerimisgrupi ettevõte	38 000	0

Saadud laenud

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	laen
AS Uuemõisa Invest	Emaettevõte	17 165 400

Saadud laenude tagasimaksed

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	tagasimakse
AS Uuemõisa Invest	Emaettevõte	2 935 000

Intressid

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	intressikulu
AS Uuemõisa Invest	Emaettevõte	581 072

Saldod seotud osapooltega

Seotud osapool	Osapoolte kirjeldus	nõue	kohustus
AS Uuemõisa Invest	Emaettevõte	35 000	16 369 828
OÜ Tagalaht	Konsolideerimisgrupi ettevõte	0	38 000

vt. lisad 6 ja 7

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

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused**Antud tagatised**

Bilansi kuupäeva seisuga on hüpoteegiga koormatud AS SEB Pank kasuks kinnistu (lõpetamata korterelamu) summas 15,9 tuhat krooni OÜ Kortered ja AS Uuemõisa Invest (emaettevõte) kohustuste tagamiseks.



Tegevjuhtkonna allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Korterid 2007. a. majandusaasta aruande allkirjastamine :

OÜ Korterid juhatuse liikmed:

Ilmar Pruul

juhatuse liige

.....
(allkiri)

21. aprillil 2008.a.

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Kortered juhatus teeb ettepaneku kanda 2007 aasta kasum 434 krooni eelmiste perioodide kahjumi katteks :

Eelmiste perioodide kahjum	-661
Aruandeaasta kasum	434
Kahjum aruandeperioodi lõpuks	-227