

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kortermaja osaühing

registrikood: 10882834

tänavatalu nimi, Raekoja plats 20
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthumber: 51004

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7302890

faks: +372 7302891

e-posti aadress: kortermaja@kortermaja.ee

veebilehe aadress: www.kortermaja.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Eraldised	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Turustuskulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Kortermaja tegutseb alates aastast 2002.

OÜ Kortermaja asutamise eesmärk oli omanikfirmade ühiste kinnisvaraprojektide arendus ja müük. 2009.a. oli selliseks kinnisvaraprojektid Pärna-allee 3 ja Pärna-allee 4, Vahi küla, Tartu vald arendamine ning müük. Projekti tulemusena valmis 2008.aastal Tartu linna piiril kahes majas 60 korterimandit. 31.12.2009.a. seisuga on müüdnud 50 korterit.

Müük ja majandustegevus

Müügitulu oli 2009.a. 10,4 milj. krooni. (2008.a. 4,0 milj. krooni). Majandusaasta jooksul müüdi 16 korterimandit. (2008.a. müüdi 4 korterimandit). Majandusaasta puhaskahjumiks kujunes 4,3 milj. krooni.

Müügitulu võrreldes 2009.a. kasvas, kuid samas suurenes surve korterimandit m2 lõpptarbija hinna alanemisele, mis põhjustas negatiivse majandustulemuse.

Majanduse üldisest madalseisust tingitult on elamispindade ostunõudlus kinnisvarasektoris jätkuvalt madal. Oluliseks põhjuseks võib tuua karmistunud eluasemelaenude väljastamise tingimused ning eraisikute madal kindlustunne, seoses eluasemelaenude teenindamisevõimega.

Samas saab märkida, et korterimandite müügihind on 2004.a. tasemel, mis võiks olla tarbijatele atraktiivne ja omada positiivset mõju 2010.a. majandustegevusele.

Ettevõtte 2009. aasta majandustegevust iseloomustavad suhtarvud võrrelduna eelmise majandusaastaga:

	2009	2008	
Puhaskasumimarginaal	-	-	(puhaskasum / müügitulu)
Ärikasumimarginaal	-	-	(ärikasum / müügitulu)
Omakapitali tootlus	- 80%	- 33%	(puhaskasum/omakapital)
Aktivate tootlus aastast	-57%	-16%	(puhaskasum / varad)
Omakapitali määr	71%	47%	(omakapital / varad)

Ettevõtte juhatus ei prognoosi käesoleval majandusaastal äritegevuse rentaabluuse paranemist.

2010.a. peamiseks eesmärgiks on eelnimetatud kahe korterelamu korterite müük.

Organisatsioon, personal ja juhatus

2009. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud.

Ettevõtte tegevust koordineerivad OÜ Kortermaja omanikfirma poolt määratud selleks volitatud töötajad.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Kortermaja 2009.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.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	287 517	115 299	2
Nõuded ja ettemaksed	15 008	10 955	
Varud	7 294 792	20 623 943	3
Kokku käibevara	7 597 317	20 750 197	
Kokku varad	7 597 317	20 750 197	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 715 169		4
Võlad ja ettemaksed	162 243	67 344	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 877 412	67 344	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused		10 948 000	4
Eraldised	298 975		6
Kokku pikaajalised kohustused	298 975	10 948 000	
Kokku kohustused	2 176 387	11 015 344	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 690 853	13 515 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 313 923	-3 824 843	
Kokku omakapital	5 420 930	9 734 853	
Kokku kohustused ja omakapital	7 597 317	20 750 197	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	10 379 669	4 050 781	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 853 939	-6 783 622	9
Brutokasum (-kahjum)	-3 474 270	-2 732 841	
Turustuskulud	-359 121	-317 249	10
Üldhalduskulud	-115 876	-106 864	
Muud äritulud	1 832		
Muud ärikulud	-7 374	-495	
Äri kasum (-kahjum)	-3 954 809	-3 157 449	
Finantstulud ja -kulud	-359 114	-667 394	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 313 923	-3 824 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 313 923	-3 824 843	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	10 379 669	4 050 781
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-724 972	-408 390
Laekunud intressid	5 371	14 404
Makstud intressid	-370 019	-737 487
Muud rahavood äritegevusest	113 169	-299 359
Kokku rahavood äritegevusest	9 403 218	2 619 949
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	800 000	13 042 000
Saadud laenude tagasimaksed	-10 031 000	-15 553 358
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 231 000	-2 511 358
Kokku rahavood	172 218	108 591
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	115 299	6 708
Raha ja raha ekvivalentide muutus	172 218	108 591
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	287 517	115 299

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	13 515 696	13 559 696
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-3 824 843	-3 824 843
31.12.2008	40 000	4 000	9 690 853	9 734 853
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 313 923	-4 313 923
31.12.2009	40 000	4 000	5 376 930	5 420 930

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 väärtusel, finantskohustused on kajastatud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarde oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Aruandes kajastatud juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded ja ettemaksed

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 soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. 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.

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. Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	68 517	25 299
Tähtajalised hoiused	219 000	90 000
Kokku raha	287 517	115 299

Lisa 3 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Valmistoodang	7 294 792	20 623 943
Kokku varud	7 294 792	20 623 943

Valmistoodanguna kajastatakse korterelamute Pärna-allee 3 ja Pärna-allee 4, Tartumaa müümata korterite kapitaliseeritud kulused.

Seoses valmistoodangu realiseerimismaksumuse langemise alla soetumaksumuse, on 2009.a varusid alla hinnatud summas 1 141 529 krooni (2008.a. 3 500 000 krooni).

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				

Danske Bank A/S Eesti filiaal	1 615 169	1 615 169		
AS Merko Tartu	100 000	100 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 715 169	1 715 169		
Laenukohustused kokku	1 715 169	1 715 169		
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	10 948 000		10 948 000	
Pikaajalised laenud kokku	10 948 000		10 948 000	
Laenukohustused kokku	10 948 000		10 948 000	

2009.a. alguse seisuga oli OÜ Kortermaja sõlminud arvelduslaenu lepingu Danske Bank A/S Eesti filiaaliga. Laenu eesmärgiks on finantseerida Tartumaal Raadimõisa elamurajoonis Pärna-alleel kahe korterelamu ehitamist.

Laenu intress on EURIBOR+1,5%.

Danske Bank A/S Eesti filiaal laenukohustuse tagamiseks on seatud I ja II järjekoha hüpoteek kinnistule asukohaga Pärna-allee 3, Pärna-allee 4 Tartumaa, hüpoteegisummadega vastavalt I jrk 8 500 000 kr ja II jrk 23 500 000 kr.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	59 656	67 344
Maksuvõlad	102 587	
Kokku võlad ja ettemaksed	162 243	67 344

Lisa 6 Eraldised

(kroonides)

	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2009
Garantiireserv	298 975	298 975
Kokku eraldised	298 975	298 975

31.12.09.a. seisuga moodustati garantiireserv müüdud korteritele. Garantiireservi moodustamise aluseks on OÜ Kortermaja ja klientide vahel sõlmitud notariaalsed ostu-müügilepingud, kus OÜ Kortermaja annab ostjale 2.a garantiiperioodi ostumomendist alates.

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 379 669	4 050 781
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	10 379 669	4 050 781
Kokku müügitulu	10 379 669	4 050 781
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara müük	10 379 669	4 050 781
Kokku müügitulu	10 379 669	4 050 781

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	-1 141 529	-3 500 000	
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-12 378 923	-3 246 379	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-298 975		6
Muud	-34 512	-37 243	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 853 939	-6 783 622	

Lisa 10 Turustuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	-14 500	
Energia	-188 421	-262 131
Reklaamikulud	-105 585	-54 139
Muud	-50 615	-979
Kokku turustuskulud	-359 121	-317 249

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	5 369	14 406
Intressikulud	-364 483	-681 800
Kokku finantstulud ja -kulud	-359 114	-667 394

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Merko Tartu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Merko Ehitus
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	120 945	43 281

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	-210 470	-105 017

Aruande digitaalallkirjad

Kortermaja osäühing (registrikood: 10882834) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KULL	Juhatuse liige	24.03.2010
RIINA PELLO	Juhatuse liige	26.03.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kortermaja osaühing osanikele

Oleme auditeerinud Kortermaja osaühing raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaütajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Kortermaja osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Tegevulda number 140

Kaunase pst.52-3, Tartu 50706

Vandeaudiitori aruande kuupäev: 28.03.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Kortermaja osühing (registrikood: 10882834) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Audiitor	28.03.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 690 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 313 923
Kokku	5 376 930
Kasum jätta jaotamata	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 690 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 313 923
Kokku	5 376 930
Kasum jätta jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	10379669	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Merko Tartu	10081063		20000 EEK
Royal Ace OÜ	11528477	Ahtri 6, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302890
Faks	+372 7302891
E-posti aadress	kortermaja@kortermaja.ee
Veebilehe aadress	www.kortermaja.ee