

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Kortermaja osaühing

registrikood: 10882834

tänava/talu nimi, Raekoja plats 20
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 7302890

faks: +372 7302891

e-posti aadress: kortermaja@kortermaja.ee

veebilehe aadress: www.kortermaja.ee

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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Eraldised	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 8 Turustuskulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Kortermaja tegutseb alates aastast 2002.

OÜ Kortermaja tegevuse eesmärk on kinnisvaraprojektide arendamine ja müük. 2012.a. oli selliseks kinnisvaraprojektiks müügiks ehitatud korterid kortermajades Pärna-allee 3 ja Pärna-allee 4, Vahi, Tartu vald, Tartumaa. 2008.aastal Tartu linna piiril kahes majas valmis 60 korterit. 31.12.2011.a. seisuga oli neist müüdud 59.

Müük ja majandustegevus

Müügitulu oli 2012.a. 51 tuh. eurot (2011.a. 140 tuh. eurot). Koguseliselt müüdi 2012.a. 1 korterimand. (2011.a. vastav näitaja oli 3 korterimandit).

2012.a. peamiseks eesmärgiks oli müügitegevuse lõpetamine läbi viimase korteri müügi.

Ettevõtte juhatus ei prognoosi 2013.a. uute projektide alustamist OÜ Kortermaja vahendusel.

Omanikutulu

2012.a. tasuti dividende 5,3 tuh. eurot.

Organisatsioon, personal ja juhatus

2012. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud.

Ettevõtte tegevust koordineerivad OÜ Kortermaja juhatuse liikmed.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Kortermaja 2012.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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 770	17 127	2
Nõuded ja ettemaksed	0	279	
Varud	0	50 906	3
Kokku käibevara	5 770	68 312	
Kokku varad	5 770	68 312	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	1 681	
Kokku lühiajalised kohustused	0	1 681	
Pikaajalised kohustused			
Eraldised	2 958	12 521	4
Kokku pikaajalised kohustused	2 958	12 521	
Kokku kohustused	2 958	14 202	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 954	98 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 954	-47 479	
Kokku omakapital	2 812	54 110	
Kokku kohustused ja omakapital	5 770	68 312	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	50 906	140 460	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-61 134	-140 216	7
Brutokasum (-kahjum)	-10 228	244	
Turustuskulud	-2 276	-10 052	8
Üldhalduskulud	-6 473	-4 982	
Muud ärikulud	-25 557	-1 018	
Äri kasum (kahjum)	-44 534	-15 808	
Finantstulud ja -kulud	1	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-44 533	-15 807	
Tulumaks	-1 421	-31 672	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 954	-47 479	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	50 906	140 460
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-20 227	-15 034
Laekunud intressid	1	2
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 421	-30 077
Muud rahavood äritegevusest	-35 272	-5 766
Kokku rahavood äritegevusest	-6 013	89 585
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-5 344	-119 147
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 344	-119 147
Kokku rahavood	-11 357	-29 562
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 127	46 689
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 357	-29 562
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 770	17 127

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	217 923	220 735
Vigade parandamise mõju			1	1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	217 924	220 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-47 479	-47 479
Makstud dividendid			-119 147	-119 147
31.12.2011	2 556	256	51 298	54 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-45 954	-45 954
Makstud dividendid			-5 344	-5 344
31.12.2012	2 556	256	0	2 812

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 väärtuses, 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 aastaaruande valuuta on Euro.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (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 väärtuses. 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Potentsiaalsete kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus 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 ilmsid 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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	5 770	17 127
Kokku raha	5 770	17 127

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Valmistoodang		50 906
Kokku varud		50 906

Lisa 4 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Garantiireserv	19 914	-7 635	242	12 521
Kokku eraldised	19 914	-7 635	242	12 521
	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2012
Garantiireserv	12 521	-9 882	319	2 958
Kokku eraldised	12 521	-9 882	319	2 958

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	50 906	140 460
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	50 906	140 460
Kokku müügitulu	50 906	140 460
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	50 906	140 460
Kokku müügitulu	50 906	140 460

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-61 134	-147 367
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	7 151
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-61 134	-140 216

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	0	-2 598
Energia	-523	-1 273
Reklaamikulud	0	-863
Turustuskulud	-1 222	-4 828
Muud	-531	-490
Kokku turustuskulud	-2 276	-10 052

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2012	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 565

2011	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 887

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2013

Kortermaja osühing (registrikood: 10882834) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIINA PELLO	Juhatuse liige	27.03.2013
MARGUS KULL	Juhatuse liige	27.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 954
Kokku	0

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 954
Kokku	0

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	50906	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Royal Ace OÜ	11528477	Nõmme tee 72b	1278 EUR
AS Merko Tartu	10081063		1278 EUR

Sidevahendid

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