

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osäühing Kortered

registrikood: 10348402

tänavatalu nimi, Karja 27a

maja ja korteri number:

linn: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 90502

telefon: +372 4735030, +372 4733850

faks: +372 4733996

e-posti aadress: kek@kek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Kortered tegevusaladeks on hoonestusprojektide arendus edasimüügi eesmärgil ja korterimandite müük ning haldamine.

Ettevõtte lõpetas aruandeaasta kasumiga 1,4 tuhat eurot.

Osaühingu müügitulu 21,9 tuhat eurot saadi korterimandite üürile andmisest, aruandeaastal korterimandite müüki ei toimunud.

Osaühingul on üks lepinguline töötaja.

Juhatus on ühe liikmeline. Juhatajale aruandeaastal töötasu ja muid tasusid makstud ei ole.

2014.a. jätkatakse korterite müügivõimaluse otsimisega ja korterimandite haldamisega.

Peamised finantssuhtarvud	2013.a.	2012.a.	
Puhaskasum(-kahjum)	1 434	-2 318	
Müügitulu	21 953	9 809	
Käiberentaablus (%)	6,53	-23,63	puhaskasum/müügitulu*100
Kogukapitali rentaablus (%)	0,15	-0,25	puhaskasum/varad kokku*100
Omakapitali rentaablus (%)	23,00	-48,29	puhaskasum/omakapital*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,99	344,78	käibevarad/lühiajalised kohustused
Võlakordaja (kordades)	0,99	0,99	kohustused kokku/aktiva kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 284	539	2
Nõuded ja ettemaksed	2 984	9 468	3
Varud	909 826	906 086	4
Kokku käibevara	915 094	916 093	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	5 639	5 639	6
Materiaalne põhivara	15 787	0	7
Kokku põhivara	21 426	5 639	
Kokku varad	936 520	921 732	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	902 485	900	8
Võlad ja ettemaksed	22 688	1 757	9
Kokku lühiajalised kohustused	925 173	2 657	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 113	914 275	8
Kokku pikaajalised kohustused	5 113	914 275	
Kokku kohustused	930 286	916 932	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	11
Ülekurss	1 362	1 362	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	582	2 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 434	-2 318	
Kokku omakapital	6 234	4 800	
Kokku kohustused ja omakapital	936 520	921 732	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	21 953	9 809	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 693	-8 487	13
Mitmesugused tegevuskulud	-4 358	-1 423	14
Tööjõukulud	-1 276	-1 033	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-658	0	7
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 968	-1 134	
Intressikulud	-9 556	-9 178	16
Muud finantstulud ja -kulud	7 022	7 994	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 434	-2 318	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 434	-2 318	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 968	-1 134	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	658	0	7
Kokku korrigeerimised	658	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 508	-226	
Varude muutus	-3 741	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 412	661	
Makstud intressid	-2 615	-54	
Kokku rahavood äritegevusest	1 174	-753	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-16 445	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-73	
Laekunud intressid	15 016	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 429	-72	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14 360	2 735	
Saadud laenude tagasimaksed	-12 360	-1 835	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 000	900	
Kokku rahavood	1 745	75	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	539	464	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 745	75	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 284	539	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 600	1 362	256	2 900	7 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-2 318	-2 318
31.12.2012	2 600	1 362	256	582	4 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 434	1 434
31.12.2013	2 600	1 362	256	2 016	6 234

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kortered 2013. 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 Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kortered kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud täiseurodes.

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.

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2013. a. ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Finantsinvesteeringud

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

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).

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Kaup võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud transportkuludest.

Varude kirjel kajastatakse müügiootel korteriomandid, mille soetusmaksumuse kindlaksmääramisel on kasutatud individuaalset hindamismeetodit.

Muude varude hindamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel "Kaubad".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtuvalt kajastatakse põhivara objektid, mille soetusmaksumus on suurem kui 600 (kuussada) eurot ja mille eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusele võtmisel kuluks.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu põhivara	5-10 aastat

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud kohustused

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidelt arvestatud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest on nad välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse (vt lisa Tingimuslikud kohustused ja varad).

Tulud

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskonto	2 284	539
Kokku raha	2 284	539

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 673	2 673
Ostjatelt laekumata arved	2 673	2 673
Ettemaksed	311	311
Tulevaste perioodide kulud	311	311
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 984	2 984
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 170	1 170
Ostjatelt laekumata arved	1 170	1 170
Muud nõuded	7 993	7 993
Intressinõuded	7 993	7 993
Ettemaksed	305	305
Tulevaste perioodide kulud	305	305
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 468	9 468

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	909 826	906 086
Müügiotel korteriomandid	898 634	898 634
Müügiks ostetud kaubad	11 192	7 452
Kokku varud	909 826	906 086

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	14	13
Sotsiaalmaks	23	21
Kohustuslik kogumispension	1	0
Töötuskindlustusmaksed	2	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	40	35

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	5 639	5 639
31.12.2013	5 639	5 639
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	5 639	5 639

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	16 445	16 445
Amortisatsioonikulu	-658	-658
31.12.2013		
Soetusmaksumus	16 445	16 445
Akumuleeritud kulum	-658	-658
Jääkmaksumus	15 787	15 787

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduslaen	2 900	2 900			4%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	2 900	2 900					
Pikaajalised laenud							
Laen äriühingult	5 113		5 113		5%	EUR	01.11.2015
Laen äriühingult	899 585	899 585			1%	EUR	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	904 698	899 585	5 113				
Laenukohustused kokku	907 598	902 485	5 113				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduslaen	900	900			4%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	900	900					
Pikaajalised laenud							
Laen äriühingult	5 694		5 694		5%	EUR	01.11.2015
Laen äriühingult	908 581		908 581		1%	EUR	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	914 275		914 275				
Laenukohustused kokku	915 175	900	914 275				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 980	3 980			
Maksuvõlad	40	40			5
Muud võlad	16 518	16 518			
Intressivõlad	16 518	16 518			
Ostjate ettemaksed	2 150	2 150			
Kokku võlad ja ettemaksed	22 688	22 688			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 432	1 432			
Võlad töövõtjatele	80	80			
Maksuvõlad	35	35			5
Ostjate ettemaksed	210	210			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 757	1 757			

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 593	460
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	423	122
Kokku tingimuslikud kohustused	2 016	582

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 953	9 809
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 953	9 809
Kokku müügitulu	21 953	9 809
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite üürile andmine ja käitus	21 953	9 809
Kokku müügitulu	21 953	9 809

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 186	1 277
Energia	9 507	7 210
Elektrienergia	3 018	1 382
Soojusenergia	6 489	5 828
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 693	8 487

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	200	200
Riiklikud ja kohalikud maksud	127	58
Varakindlustus	410	432
Pangateenused	21	20
Muud teenused	3 600	713
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 358	1 423

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	932	769
Sotsiaalmaksud	344	264
Kokku tööjõukulud	1 276	1 033

Ettevõtte on osalise tööajaga töötaja.

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-9 556	-9 178
Kokku intressikulud	-9 556	-9 178

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu	7 022	7 994
Kokku muud finantstulud ja -kulud	7 022	7 994

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Seotud isikutega tehinguid teostatud ei ole.

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja andnud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2014

osaühing Kortered (registrikood: 10348402) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	29.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 434
Kokku	2 016
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	1 434
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	582
Kokku	2 016

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21953	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Valeri Viira	35402010227		2600 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4735030
Telefon	+372 4733850
Faks	+372 4733996
E-posti aadress	kek@kek.ee