

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte lõpetas aruandeaasta kasumiga 16,9 tuhat eurot (2014.a. 9,6 tuhat eurot).

Osaühingu müügitulu oli 48,8 tuhat eurot (2014.a. 33,1 tuhat eurot) sellest korterimandite üürile andmisest 47,4 tuhat eurot ja muu müük 1,3 tuhat eurot, aruandeaastal korterimandite müüki ei toimunud.

Osaühingul töötajaid ei ole ja töötasu makstud ei ole.

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

2016.a. jätkatakse korterite müügivõimaluse otsimisega ja korterimandite haldamisega.

Peamised finantssuhtarvud	2015.a.	2014.a.	
Puhaskasum	16 929	9 587	
Müügitulu	48 772	33 075	
Käiberentaablus (%)	34,71	28,99	puhaskasum/müügitulu*100
Kogukapitali rentaablus (%)	1,76	0,99	puhaskasum/varad kokku*100
Omakapitali rentaablus (%)	51,69	60,60	puhaskasum/omakapital*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	29,91	1,02	käibevarad/lühiajalised kohustused
Võlakordaja (kordades)	0,97	0,98	kohustused kokku/aktiva kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 061	1 135	2
Nõuded ja ettemaksed	3 987	6 063	3
Varud	927 015	928 401	4
Kokku käibevara	937 063	935 599	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	5 639	5
Materiaalne põhivara	23 616	22 810	6
Kokku põhivara	23 616	28 449	
Kokku varad	960 679	964 048	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	904 698	
Võlad ja ettemaksed	31 329	15 509	7
Kokku lühiajalised kohustused	31 329	920 207	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	28 020	
Võlad ja ettemaksed	896 600	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	896 600	28 020	
Kokku kohustused	927 929	948 227	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	9
Ülekurss	1 362	1 362	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 603	2 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 929	9 587	
Kokku omakapital	32 750	15 821	
Kokku kohustused ja omakapital	960 679	964 048	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	48 772	33 075	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 962	-14 380	11
Mitmesugused tegevuskulud	-4 275	-2 519	12
Tööjõukulud	0	-683	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 864	-2 616	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	20 671	12 877	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	669	0	5
Intressikulud	-9 316	-9 281	14
Muud finantstulud ja -kulud	4 905	5 991	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 929	9 587	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 929	9 587	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	20 671	12 877	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 864	2 616	6
Kokku korrigeerimised	2 864	2 616	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	523	-1 578	
Varude muutus	1 386	-194	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 605	-1 500	
Makstud intressid	-19 737	-14 959	
Kokku rahavood äritegevusest	9 312	-2 738	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 670	0	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	-41	0	
Laekunud intressid	6 410	4 489	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 699	4 489	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	500	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 085	-3 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 085	-2 900	
Kokku rahavood	4 926	-1 149	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 135	2 284	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 926	-1 149	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 061	1 135	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 600	1 362	256	2 016	6 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)				9 587	9 587
31.12.2014	2 600	1 362	256	11 603	15 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)				16 929	16 929
31.12.2015	2 600	1 362	256	28 532	32 750

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kortered 2015. 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 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 2015. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtuvalt kajastatakse põhivarana objektid, mille soetusmaksumus on suurem kui 640 (kuussada nelikümmend) 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 euro

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne 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 20/80 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

- emaettevõtte AS Uuemõisa Invest (ning emaettevõtte omanikke)
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskonto	4 821	1 135
Kassa	1 240	0
Kokku raha	6 061	1 135

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 309	3 309	
Ostjatelt laekumata arved	3 309	3 309	
Nõuded seotud osapoolte vastu	364	364	16
Ettemaksed	314	314	
Tulevaste perioodide kulud	314	314	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 987	3 987	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 462	2 462	
Ostjatelt laekumata arved	2 462	2 462	
Muud nõuded	1 503	1 503	
Intressinõuded	1 503	1 503	
Ettemaksed	312	312	
Tulevaste perioodide kulud	312	312	
Muud lühiajalised nõuded	1 786	1 786	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 063	6 063	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	927 015	928 401
Müügiootel korteriomandid	927 015	927 015
Müügiks ostetud kaubad	0	1 386
Kokku varud	927 015	928 401

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	5 639	5 639
31.12.2014	5 639	5 639
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	5 639	5 639
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	5 639	5 639
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 308	-6 308
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	669	669
31.12.2015	0	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	16 445	16 445
Akumuleeritud kulum	-658	-658
Jääkmaksumus	15 787	15 787
Ostud ja parendused	9 639	9 639
Muud ostud ja parendused	9 639	9 639
Amortisatsioonikulu	-2 616	-2 616
31.12.2014		
Soetusmaksumus	26 084	26 084
Akumuleeritud kulum	-3 274	-3 274
Jääkmaksumus	22 810	22 810
Ostud ja parendused	3 670	3 670
Amortisatsioonikulu	-2 864	-2 864
31.12.2015		
Soetusmaksumus	29 754	29 754
Akumuleeritud kulum	-6 138	-6 138
Jääkmaksumus	23 616	23 616

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 929	1 929		
Saadud ettemaksed	5 700	5 700		
Muud saadud ettemaksed	5 700	5 700		
Võlad seotud osapooltele	920 300	23 700	896 600	16
Kokku võlad ja ettemaksed	927 929	31 329	896 600	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 692	1 692		
Muud võlad	10 837	10 837		
Intressivõlad	10 837	10 837		
Saadud ettemaksed	2 980	2 980		
Muud saadud ettemaksed	2 980	2 980		
Kokku võlad ja ettemaksed	15 509	15 509		

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	22 826	9 282
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	5 706	2 321
Kokku tingimuslikud kohustused	28 532	11 603

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Kortered ainuosanik alates 16.12.2015 on AS Uuemõisa Invest		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 772	33 075
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 772	33 075
Kokku müügitulu	48 772	33 075
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite üürile andmine ja käitus	47 457	33 075
Muu vara müük	1 315	0
Kokku müügitulu	48 772	33 075

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	15 477	11 087
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 485	3 293
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 962	14 380

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	0	200
Riiklikud ja kohalikud maksud	139	172
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 375	0
Varakindlustus	417	415
Pangateenused	30	20
Muud teenused	2 314	1 712
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 275	2 519

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	0	510
Sotsiaalmaksud	0	173
Kokku tööjõukulud	0	683

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud intressikulud	-9 316	-9 281
Kokku intressikulud	-9 316	-9 281

Intressikulu võlgadelt seotud osapooltele.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu muudelt lepingutelt	4 905	5 991
Kokku muud finantstulud ja -kulud	4 905	5 991

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Uuemõisa Invest
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Uuemõisa Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	364	911 300
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	9 000

Nõuete saldo 31.12.2015 364 eurot - emaettevõtja arve võlg.

Kohustuste saldo 31.12.2015 911 300 eurot - laenud emaettevõtjalt s.h.
pikaajaline laen 896 600 eurot (intressimäär 1%, tagastamistähtaeg 12/2017)
lühiajaline laen 14 700 eurot (intressimäär 1%, tagastamistähtaeg 12/2016)

Kohustuste saldo 31.12.2015 9 000 eurot - konsolideerimisgrupi ettevõtja OÜ Leo Eesti s.h.
arve võlg 600 eurot
müügileping 8 400 eurot (tagastamistähtaeg 12/2016)

AS Uuemõisa Invest omandas OÜ Kortered osaluse alates 16.12.2015, tehingud emaettevõtja ja konsolideerimisgruppi ettevõtjatega on toimunud enne AS Uuemõisa Invest poolt osaluse omandamist.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2016

osaühing Kortered (registrikood: 10348402) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	13.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 929
Kokku	28 532
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	16 929
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 603
Kokku	28 532

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	47457	97.30%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts UUEMÕISA INVEST	10043527	Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	2600 EUR

Sidevahendid

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