

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kortermaja osaühing

registrikood: 10882834

tänavatalu nimi, Raekoja plats 20
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51004

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7 302 890

faks: +372 7 302 891

e-posti aadress: kortermaja@kortermaja.ee

veebilehe aadress:

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 Laenukohustused	10
Lisa 5 Eraldised	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 9 Turustuskulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Kortermaja tegutseb alates aastast 2002.

OÜ Kortermaja asutamise eesmärk oli omanikfirmade ühiste kinnisvaraprojektide arendamine ja müük. 2010.a. oli selliseks kinnisvaraprojektiks Pärna-allee 3 ja Pärna-allee 4, Vahi küla, Tartu vald. Projekti tulemusena valmis 2008.aastal Tartu linna piiril kahes majas 60 korterimandit. 31.12.2010.a. seisuga oli müüdud 55 korterit.

Müük ja majandustegevus

Müügitulu oli 2010.a. 4,6 milj. krooni. (2009.a. 10,4 milj. krooni). Majandusaasta jooksul müüdi 5 korterimandit. (2009.a. müüdi 16 korterimandit). Majandusaasta puhaskahjumiks kujunes 1,5 milj. krooni.

Müügitulu võrreldes 2010.a. kahanes, kuid samas peatus surve korterimandi m2 lõpptarbija hinna alanemisele.

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.

Ettevõtte juhatus ei prognoosi käesoleval majandusaastal äritegevuse rentaabluse paranemist.

2011.a. peamiseks eesmärgiks on eelnimetatud kahe korterelamu korterite müügitegevuse lõpetamine läbi 5'e viimase korteri müügi.

Omanikutulu

Seoses laenukohustuste lõppemisega võimaldas varude müük omanikfirmadele dividenditulu. 2010.a. tasuti dividende 0,44 milj. krooni.

Organisatsioon, personal ja juhatus

2010. 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 2010.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)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	730 519	287 517	2
Nõuded ja ettemaksed	26 172	15 008	
Varud	3 024 625	7 294 792	3
Kokku käibevara	3 781 316	7 597 317	
Kokku varad	3 781 316	7 597 317	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		1 715 169	4
Võlad ja ettemaksed	15 971	162 243	
Kokku lühiajalised kohustused	15 971	1 877 412	
Pikaajalised kohustused			
Eraldised	311 578	298 975	5
Kokku pikaajalised kohustused	311 578	298 975	
Kokku kohustused	327 549	2 176 387	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	6
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 936 930	9 690 853	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 527 163	-4 313 923	
Kokku omakapital	3 453 767	5 420 930	
Kokku kohustused ja omakapital	3 781 316	7 597 317	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 564 475	10 379 669	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 681 000	-13 853 939	8
Brutokasum (-kahjum)	-116 525	-3 474 270	
Turustuskulud	-1 169 711	-359 121	9
Üldhalduskulud	-117 394	-115 876	
Muud äritulud		1 832	
Muud ärikulud	-69	-7 374	
Ärikasum (-kahjum)	-1 403 699	-3 954 809	
Finantstulud ja -kulud	-6 502	-359 114	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 410 201	-4 313 923	
Tulumaks	-116 962		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 527 163	-4 313 923	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	4 564 475	10 379 669
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-1 385 357	-724 972
Laekunud intressid	419	5 371
Makstud intressid	-6 921	-370 019
Makstud ettevõtte tulumaks	-116 962	
Muud rahavood äritegevusest	-457 483	113 169
Kokku rahavood äritegevusest	2 598 171	9 403 218
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		800 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 715 169	-10 031 000
Makstud dividendid	-440 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 155 169	-9 231 000
Kokku rahavood	443 002	172 218
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	287 517	115 299
Raha ja raha ekvivalentide muutus	443 002	172 218
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	730 519	287 517

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 527 163	-1 527 163
Makstud dividendid			-440 000	-440 000
31.12.2010	40 000	4 000	3 409 767	3 453 767

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 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 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisainformatsioon

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 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	730 519	68 517
Tähtajalised hoiused		219 000
Kokku raha	730 519	287 517

Lisa 3 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Valmistoodang	3 024 625	7 294 792
Kokku varud	3 024 625	7 294 792

Valmistoodanguna kajastatakse korterelamu Pärna-allee 3, Tartumaa müümata korterite kapitaliseeritud kulusid. Seisuga 31.12.2010.a. oli müümata 5 korteriomandit.

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Danske Bank A/S Eesti filiaal	0			
AS Merko Tartu	0			
	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		

2010.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%.

2010.a. jooksul tagastati kõik laenukohustused.

Lisa 5 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2010
Garantiireserv	298 975	12 603	311 578
Kokku eraldised	298 975	12 603	311 578
	31.12.2008	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 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 564 475	10 379 669
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 564 475	10 379 669
Kokku müügitulu	4 564 475	10 379 669
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara müük	4 564 475	10 379 669
Kokku müügitulu	4 564 475	10 379 669

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2010	2009
Varude allahindlus ja mahakandmine		-1 141 529
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-4 655 650	-12 378 923
Kulud eraldiste moodustamiseks	-25 350	-298 975
Muud		-34 512
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 681 000	-13 853 939

Lisa 9 Turustuskulud (kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	-29 974	-14 500
Energia	-73 006	-188 421
Reklaamikulud	-52 027	-105 585
Turustuskulud	-1 010 000	
Muud	-4 704	-50 615
Kokku turustuskulud	-1 169 711	-359 121

Lisa 10 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	120 945

Aruande digitaalallkirjad

Kortermaja osuühing (registrikood: 10882834) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIINA PELLO	Juhatuse liige	06.06.2011
MARGUS KULL	Juhatuse liige	15.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 936 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 527 163
Kokku	3 409 767
Kasum jätta jaotamata.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 936 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 527 163
Kokku	3 409 767
Kasum jätta jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4564475	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Royal Ace OÜ	11528477	Nõmme tee 72b, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
AS Merko Tartu	10081063		20000 EEK

Sidevahendid

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