

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: KORTERIÜHISTU VEENUS

registrikood: 80067550

tänavatalu nimi, Kirsi 3-2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10616

maakond: Harju maakond

telefon: 65 64 166

faks:

e-posti aadress: katrinkivirand@hot.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Saadud ettemaksed	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud kulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine	15

Tegevusaruanne

KORTERIÜHISTU VEENUS asutati 25.11.2005.a.mittetulundusühistuna, mille tegevuse eesmärgiks on korteriomandi eseme osaks olevate ehitiste aadressidel Kirsi 3 ja 5 ning selle juurde kuuluva maa mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tegevust juhib 2010.a. viieks aastaks valitud ja äriregistris kinnitatud 5-e liikmeline juhatus koosseisus: Katrin Kivirand, Siira Zuravskaja, Rein Ader, Mart Müristaja ja Mihkel Plees.

Juhatuse koosolekuid on majandusaasta jooksul juhatusesimehe poolt välja kuulutatud ja läbi viidud 4. Juhatuses osalus koosolekutest oli 90%.

KÜ jooksvat tegevust korraldab juhatusesimehe Katrin Kivirand, kellele makstakse juhatuses liikme lepingu alusel tasu 5 300,00 kr kuus.

Ülejäänud juhatuses liikmetele juhatuses töös osalemise eest tasu ei ole makstud.

Üldkoosolekuid on juhatuses poolt välja kuulutatud 1 ja toimunud on 1 aruandlus-ja valimiskoosolek.

Mittetäieliku tööajaga töölepinguga töötajaid on korteriühistus 5.

Palgakulu oli majandusaasta jooksul 248 339,00 kr, millele lisandusid sotsiaalmaksed 87 915,00 kr. ja töötuskindlustustasud 1 488,00 krooni. Kokku tööjõukulu 337 742 krooni.

Tööjõukulude finantseerimine toimub hooldus- ja haldusvahendite arvelt, mida määrati eluasemekulude arvetele tasumiseks 373 852 krooni.

Sanitaartehnilise hooldusteenuse leping on sõlmitud OÜ-ga EVALD ROSENKRON, mille alusel tasuti aasta jooksul 30 000,00 krooni.

Korteriühistuseadusest tulenevalt koguti korteriühistu moodustamise järgsel perioodil kokku korteriühistu osakapital summas 130 129 krooni.

Kommunaalmakseid on vahendatud summas 1 794 403 krooni.

Juhatus regulaarne töö võlgniikiga on viinud viitvõlgade vähenemiseni, mille tulemusena seisuga 31.12.2010.a on korteriomaniike viitvõlg korteriühistu ees 21361 krooni.

Vastavalt 2006.a. toimunud üldkoosoleku otsusele on sõlmitud AS-ga SWEDBANK laenuleping summas 1 800 000 krooni.

Aastatel 2006-2010 on laenu tagastatud 1 291 324 krooni. Laenuleping lõpeb mais 2012 a. Eelnimetatud pangalaenu teenindamine toimub remondivahendite arvelt.

2010.a. määrati remonditasusid eluasemekulude arvetele tasumisesks 439 590 krooni.

Seisuga 31.12.2009.a. oli remondivahendite kasutamata jääk 19 449 krooni.

Kokku oli kasutada vahendeid remontideks ning laenu tagasimakseteks kokku 459 039,00 krooni.

Planeeritud töödeks ning avariide lokaliseerimiseks kasutati 66 894,88 kr järgmiselt:

1. Üldkoosoleku otsusel toimus liivafiltri paigaldamine vee peasisestustrassile summas 28 930 krooni. Tööd teostas ehitustöövõtulepingu alusel OÜ-ga EVALD ROSENKRON.
2. Sanitaartehniliste süsteemide remonditi summas 9 994 krooni.
3. Liftide töös hoidmiseks teostati remonte koos iga-aastase korralise kohustusliku tehnokontrolliga summas 14 957 krooni.
4. Välisukse ja fonosüsteemi remonditi summas 1 725 krooni.
5. Paneelivuukide avariiline hermetiseerimise eest tasuti 10 268 krooni.

Remondivahendite kasutamata jääk 2010 aasta lõpuks oli 17 564 krooni.

Majandusaasta tulemiks kujunes kasum 140 krooni.

2011 aastal on plaanis jätkata pangalaenu tagastamist ja elamu tehnosüsteemide parendamist sama suurusjärgsuse summade eest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

KÜ Veenus jahatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise 2010 aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise 2010 aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise 2010 aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Veenus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

KÜ Veenus on jätkuvalt tegutsev.

2010 aastaaruande koostamise kuupäev 12.02.2011 a.

Juhatuse liikmed:

Katrin Kivirand

Rein Ader

Siira Zuravskaja

Mihkel Plees

Mart Müristaja

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	164 551	171 791	2
Nõuded ja ettemaksed	649 960	585 565	3
Kokku käibevara	814 511	757 356	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	153 988	508 676	
Kinnisvarainvesteeringud	600 000	600 000	4
Kokku põhivara	753 988	1 108 676	
Kokku varad	1 568 499	1 866 032	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	354 688	334 992	5
Võlad ja ettemaksed	276 610	239 291	6, 7
Kokku lühiajalised kohustused	631 298	574 283	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	153 988	508 676	5
Kokku pikaajalised kohustused	153 988	508 676	
Kokku kohustused	785 286	1 082 959	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	730 129	730 129	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	52 944	62 877	
Aruandeaasta tulem	140	-9 933	
Kokku netovara	783 213	783 073	
Kokku kohustused ja netovara	1 568 499	1 866 032	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	846 102	914 217	8
Tulu ettevõtlusest	1 200	1 200	9
Muud tulud	5 410	16 127	10
Kokku tulud	852 712	931 544	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-96 943	-156 854	11
Mitmesugused tegevuskulud	-42 460	-44 067	12
Tööjõukulud	-337 742	-331 428	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-26 182	
Muud kulud	-1 000	-8 376	14
Kokku kulud	-478 145	-566 907	
Kokku põhitegevuse tulem	374 567	364 637	
Finantstulud ja -kulud	-374 427	-374 570	15
Aruandeaasta tulem	140	-9 933	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	374 567	364 637
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	26 182
Kokku korrigeerimised		26 182
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	290 293	343 487
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-297 673	-471 472
Kokku rahavood põhitegevusest	367 187	262 834
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	153	433
Kokku rahavood investeerimistegevusest	153	433
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-334 992	-316 391
Makstud intressid	-39 588	-58 612
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-374 580	-375 003
Kokku rahavood	-7 240	-111 736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	171 791	283 527
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 240	-111 736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	164 551	171 791

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	730 129	62 877	793 006
Aruandeaasta tulem		-9 933	-9 933
31.12.2009	730 129	52 944	783 073
Aruandeaasta tulem		140	140
31.12.2010	730 129	53 084	783 213

Real "Osakapital nimiväärtuses" on kajastatud:

600000 - ametikorter

130129 - KÜ Veenus osamaks

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Veenus 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seadusest tulenevalt esitatakse 2010 a. aastaaruanne elektrooniliselt.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid põhitegevusest, investeerimis- ja finantseerimistegevusest kaudmeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Liikmetelt ja ostjatelt laekumata arveid hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Hindamisel vaadeldakse igat arvet eraldi.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Finantskohustused liigitakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	19	3
Arvelduskontod	164 532	171 788
Kokku raha	164 551	171 791

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	294 877	250 356
Muud nõuded	395	217
Lühiajalised laenunõuded	354 688	334 992
Kokku Nõuded ja ettemaksed	649 960	585 565

"Nõuded ostjate vastu" kirjel näidatakse korteriomanike tasumata summad, millest on:

21 361 - viitvõlad

-19 710 - ettemaksed

293 226 - maksed, milliste tähtaeg ei ole saabunud

Real "Muud lühiajalised nõuded" on kajastatud KÜ liikmetele esitatud viivisenõuded vastavalt KÜ seadusele.

Real "Lühiajalised laenuõuded" on kajastatud 2011 a. tasumisele kuuluv Swedbank laenu põhiosa summa.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	600 000	600 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	600 000	600 000
31.12.2009		
Soetusmaksumus	600 000	600 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	600 000	600 000
31.12.2010		
Soetusmaksumus	600 000	600 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	600 000	600 000

On kajastatud ametikorter aadressil Kirsi 3-2 Tallinn 10616.

Korter on bilansipäeva seisuga turuväärtusele vastavalt raamatupidamislikult ümberhindamata.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank laen	354 688	354 688		
Lühiajalised laenud kokku	354 688	354 688		
Pikaajalised laenud				
Swedbank laen	153 988		153 988	
Pikaajalised laenud kokku	153 988		153 988	
Laenukohustused kokku	508 676	354 688	153 988	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank laen	334 992	334 992		
Lühiajalised laenud kokku	334 992	334 992		
IBRD laen	0	0		
Pikaajalised laenud				
Swedbank laen	508 676		508 676	
Pikaajalised laenud kokku	508 676		508 676	
Laenukohustused kokku	843 668	334 992	508 676	

Swedbank laenu leping nr.06-091419-JI

Tagasimakse tähtaeg 30.05.2012.

Laenu tagastuse viiaastasel perioodil (kuni 30.06.2011) on fikseeritud intressimäär 5,648%.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	248 046	205 862
Võlad töövõtjatele	0	13 980
Saadud ettemaksed	28 564	19 449
Kokku võlad ja ettemaksed	276 610	239 291

Võlad tarnijatele 2010 a.:

209 738 EEK - Tallinna Küte

2 500 EEK - OÜ Evald Rosenkron

521 EEK - AS STV

6 464 EEK - Veolia Keskkonnateenused AS

3 620 EEK - Eesti Energia AS

25 203 EEK - Tallinna Vesi AS

Võlad tarnijatele 2009 a.:

164 072 EEK - Tallinna Küte

2 500 EEK - OÜ Evald Rosenkron

410 EEK - AS STV

5 624 EEK - Veolia Keskkonnateenused AS

3 644 EEK - Eesti Energia AS

24 713 EEK - Tallinna Vesi AS

4 900 EEK - Eesti Korterühistute Liit

Lisa 7 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Remondifond	28 564	19 449
Kokku saadud ettemaksed	28 564	19 449

Kajastatud on elanikelt remondifondi kasutamata summa:

19 449 - Saldo seisuga 31.12.2009

+439 590 - 2010 a. määramine

+11 000 - lisavee jääk

-66 895 - 2010 a. kulud

-334 992 - Swedpanki laenu põhiosa tagasimakse

-39 588 - Swedpanki laenu intressi tagasimakse

28 564 - Saldo seisuga 31.12.2010 a.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2010	2009
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	374 580	369 256
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	439 590	395 631
IBRD laenu katteks	0	13 527
Maamaks	12 551	12 551
Majakindlustus	17 496	18 387
Remondifondi ettemaks tuluse	1 885	104 865
Kokku liikmetelt saadud tasud	846 102	914 217

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(kroonides)

	2010	2009
Tulu rendilepingust	1 200	1 200
Kokku tulu ettevõtlusest	1 200	1 200

Lisa 10 Muud tulud

(kroonides)

	2010	2009
Tulu üüriviisest	4 317	2 586
Võtmete müük	60	435
Jääk kommunaalmaksetest	1 033	8 106
Koolitus toetus	0	2 000
Energoaudiidi toetus	0	3 000
Kokku muud tulud	5 410	16 127

Jääk kommunaalmaksetest:

Kirjeldatud kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu.

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2010	2009
Remonditööd	66 895	125 916
Maamaks	12 551	12 551
Maja kindlustus	17 497	18 387
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	96 943	156 854

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Hoolduskulud	30 000	30 000
Halduskulud	12 260	9 667
Muud	200	4 400
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 460	44 067

Hoolduskulud:

osutatud hooldusteenus lepingu alusel (OÜ Evald Rosenkron)

Halduskulud:

2819 - koristusvahendid

873 - kantseleitarbed ja postikulud

2898 - telefonikulud

4984 - arvuti ja programmi hooldus

686 - pangateenused

Muud:

200 - bensiin muruniidukile

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	248 339	233 791
Sotsiaalmaksud	87 915	77 852
Töötuskindlustus	1 488	758
Puhkuse reservi kulud	0	19 027
Kokku tööjõukulud	337 742	331 428
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	

Lisa 14 Muud kulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud kulud	1 000	8 376
Kokku muud kulud	1 000	8 376

Muud kulud:

300 - saali rent

529 - inkassofirma kulud

171 - muud pisikulud (murukäärid, rotimürk, patareid, el.pirnid)

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Swedbank intressitulu	153	433
Swedbank laenu intressi kulud	-39 588	-58 189
Swedbank laenu kulud	-334 992	-316 391
IBRD laenu intressi kulud	0	-423
Kokku finantstulud ja -kulud	-374 427	-374 570

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	140	140

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	803 947	0	1 094 241	0

	2010	
	Ostud	Müügid
Asutajad ja liikmed	378 896	381 202

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	61 950	60 000
Auto hüvitis	0	1 000

Juhatuse liikmetest on tasu makstud KÜ töö korralduse eest juhatuse esimehele Katrin Kivirand.

Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine

Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu.

Jnr.	Makse nimetus	Saldo 31.12.09	Määramine	Arve	2010 a. Tulem
1	Prügivedu 3540	0	86 336	86 336	0
2	Üldelekter 3620	0	37 977	37 599	378
3	Soojus 3520	0	1 324 673	1 324 672	1
4	Vesi ja kanalisatsioon 3510	0	279 138	284 644	-5 506
5	Krt.veemõõt.lisa 3820	0	17 160	0	17 160
6	Lift 3530	0	31 104	31 104	0
7	Maja kindlustus 3840	0	17 497	17 497	0
8	Maamaks 3810	0	12 551	12 551	0
9	Veemõõtjalisa->remondifondi	0			-11 000
	KOKKU:	0	1 806 436	1 794 403	1 033

Jnr.	Makse nimetus	Saldo 31.12.08	Määramine	Arve	2009 a. Kasum/kahjum +/-
1	Prügivedu 3540	0	70 999	70 999	0
2	Üldelekter 3620	0	40 181	40 181	0
3	Soojus 3520	0	1 153 111	1 153 111	0
4	Vesi ja kanalisatsioon 3510	0	270 172	279 238	-9 066
5	Krt.veemõõt.lisa 3820	0	17 160	0	17 160

6	Lift 3530	0	35 986	35 985	0
7	Maja kindlustus 3840	0	18 387	18 387	0
8	Maamaks 3810	0	12 551	12 551	0
9	IBRD laen	0	13 539	13 527	12
	KOKKU:	0	1 632 086	1 623 979	8 106

Aruande digitaalallkirjad

KORTERIÜHISTU VEENUS (registrikood: 80067550) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KIVIRAND	Juhatuse liige	26.04.2011
MIHKEL PLEES	Juhatuse liige	26.04.2011
REIN ADER	Juhatuse liige	17.05.2011
SIIRA ŽURAVSKAJA	Juhatuse liige	20.05.2011
MART MÜRISTAJA	Juhatuse liige	28.06.2011

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6564166
E-posti aadress	katrinkivirand@hotmail.ee