

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: korteriühistu "Tartu Magasini"

registrikood: 80124399

tänava/talu nimi, Magasini

maja ja korteri number: 12a - 4

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51005

maakond: Tartu maakond

telefon: 37256222707

faks:

e-posti aadress: tanel@altman.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu "Tartu Magasini" registreeriti 05.04.2000 mittetulundusühinguna.

Korteriühistu eesmärgiks on Tartu Magasini 12a asuva elamu korterimandite ja mittetulundusruumi esemeks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 2-liikmeline, juhatuse tööd juhib juhatuse esimees.

Maja haldamiseks seotud kulude ja pangalaenu katmiseks kogutakse korterimandikelt igakuiselt 10 kr/m². Suveperioodil kogutakse lisaks 300 krooni kuus korteri kohta. Elamu renoveerimise ja rekonstrueerimise finantseerimiseks võttis ühistu pangalaenu SEB Pank AS'ist. Laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks on korterimandike kaasomand kindlustatud If P&C Insurance AS'is. Laenulepingu täitmine on tagatud olemasolevate ja tulevikus tekkivate nõuetega oma liikmete vastu.

Töölepinguga töötavaid isikuid korteriühistel 2010.a. ei olnud. Juhatus ja juhatuse esimees 2010.a. eest tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatuse poolt koostatud 2010.a. raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni edastusviis kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ka muudest Eesti Vabariigi seadustest, millega reglementeeritakse aruannete koostamist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Juhatuse hinnangul on korteriühistu "Tartu Magasini" jätkuvalt tegutsev ühistu.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	79	74	2
Nõuded ja ettemaksed	57 103	36 362	3
Kokku käibevara	57 182	36 436	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	533 868	577 747	5
Kokku põhivara	533 868	577 747	
Kokku varad	591 050	614 183	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	45 211	39 163	6
Võlad ja ettemaksed	34 762	26 647	7
Kokku lühiajalised kohustused	79 973	65 810	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	623 548	673 890	6
Kokku pikaajalised kohustused	623 548	673 890	
Kokku kohustused	703 521	739 700	
Netovara			
Reservid	24 892	24 892	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-150 409	-143 780	
Aruandeaasta tulem	13 046	-6 629	
Kokku netovara	-112 471	-125 517	
Kokku kohustused ja netovara	591 050	614 183	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	101 058	101 058	8
Kokku tulud	101 058	101 058	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-22 000	-31 062	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 879	-43 879	5
Kokku kulud	-65 879	-74 941	
Kokku põhitegevuse tulem	35 179	26 117	
Finantstulud ja -kulud	-22 133	-32 746	11
Aruandeaasta tulem	13 046	-6 629	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	35 179	26 117
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 879	43 879
Kokku korrigeerimised	43 879	43 879
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 741	4 870
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 115	-18 192
Laekunud intressid	2	12
Kokku rahavood põhitegevusest	66 434	56 686
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenuade tagasimaksed	-44 294	-38 538
Makstud intressid	-22 023	-32 637
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-66 317	-71 175
Kokku rahavood	117	-14 489
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74	14 684
Raha ja raha ekvivalentide muutus	117	-14 489
Valuutakursside muutuste mõju	-112	-121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79	74

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	24 892	-143 780	-118 888
Aruandeaasta tulem		-6 629	-6 629
31.12.2009	24 892	-150 409	-125 517
Aruandeaasta tulem		13 046	13 046
31.12.2010	24 892	-137 363	-112 471

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu "Tartu Magasini" on koostanud 2010.a. aastaaruande vastavalt Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2010.a. esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatusi ei olnud.

Raha

Rahalised vahendid on kassas olev sularaha ja pangas olev arvelduskonto jääk ning on bilansis õiglasest väärtuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Pangalaen on EURides ja bilansis arvestatakse Eesti Panga kursiga 15,6466 EEK.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakseid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja ettemaksete puhul on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused).

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi/liikme maksevõime kohta.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad, maksumusega üle 10 000 krooni ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning vara soetamisega seotud otsestest kuludest: teenustasud, mittetagastatavad maksud.

Edasine materiaalse põhivara kajastamine bilansis toimub tema soetamismaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja lõpp-väärtuse põhjendatust.

Juhul, kui bilansipäeval selgub, et vara kaetav väärtus on langenud alla bilansilise jääkmaksumuse, viiakse läbi vara väärtuse test ja hinnatakse põhivara vajadusel alla. Väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus, mis on suurem kahest järgmisest näitajast:

- vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused);

- vara kasutusväärtusest (kasutusväärtuse hindamiseks koostatakse reaalse projektsiooni antud varaga seotud rahavoogude kohta järgmistel perioodidel ja arvutatakse nende rahavoogude nüüdisväärtus).

Vara allahindluseks tekib vajadus ainult juhul, kui nii vara õiglase väärtus (miinus müügikulutused) kui vara kasutusväärtus on väiksemad bilansilise maksumusest. Juhul, kui selgub, et üks esimesena leitud näitajatest ületab vara bilansilise maksumuse, puudub vajadus teise näitaja leidmiseks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000 kr

Finantskohustused

Pikaajaliste laenude kajastamisel korrigeeritud soetusmaksumuses võetakse esialgselt bilansis arvele laenu põhiosa maksed lepingu järgi. Korrigeerimised viiakse läbi juhul, kui need on asjakohased. Pikaajalistena on bilansis kajastatud kohustused, mille tasumise tähtaeg arvestatud

bilansikuupäevast on hiljem kui 12 kuud.

Tulud

Tulude ja kulude arvestamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korterühistu põhitegevusest lähtudes on tulude ja kulude aruandes skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Mittesihotstarbelise (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) ja sihtotstarbelise tulu (tasud remontideks, pikaajalise laenu tagastamiseks) kajastamisel on arvesse võetud ka seda, kas laekumine selles perioodis on tegelikult kindel. Hooldustasud kajastatakse tuluna perioodis, mille eest nad on tasutud.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Laenu intressid on perioodikulud, mis kajastatakse selle aruande aasta tulude ja kulude aruandes, millal nad tasutakse.

Rahavoogude aruandes on põhitegevuse rahavood kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil. Rahavoogude aruanne kajastab aruandeperioodi rahavoogusid (raha ja ekvivalentide laekumisi ja väljamakseid).

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	12	12
Arvelduskontod	67	62
Kokku raha	79	74

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, selle jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga 67 krooni. Sularaha kassas seisuga 31.12.2010 oli 12 krooni. Sularaha jääk kassas võrdus kassajäägiga raamatupidamise andmetel.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 725	33 469	4
Ostjatelt laekumata arved	52 725	33 469	
Ettemaksed	4 378	2 893	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	57 103	36 362	

Ostjate laekumata nõude osas on näidatud korteriomanike tasumata summad hooldustasude ja kommunaalmaksete osas summas 52725 krooni. Ettemaksed summas 4378 on bilansikirjel ettemakstud korteriomandi kaasomandi kindlustus, mis lõplikult kantakse kulusse sel perioodil, mida see katab (osaliselt aastal 2011).

Nõudeid on bilansipäeva seisuga hinnatud individuaalselt, vaadates igat nõuet eraldi. Bilansis on nõuded ostjate vastu tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	52 725	33 469	3
Kokku nõuded ostjate vastu	52 725	33 469	

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	689 575	689 575
Akumuleeritud kulum	-67 949	-67 949
Jääkmaksumus	621 626	621 626
Amortisatsioonikulu	-43 879	-43 879
31.12.2009		
Soetusmaksumus	689 575	689 575
Akumuleeritud kulum	-111 828	-111 828
Jääkmaksumus	577 747	577 747
Amortisatsioonikulu	-43 879	-43 879
31.12.2010		
Soetusmaksumus	689 575	689 575
Akumuleeritud kulum	-155 707	-155 707
Jääkmaksumus	533 868	533 868

Laenu abil teostatavaid elamu parendusi ei käsitleta raamatupidamisaruandes teenuste ja maksete vahendamisenä. Muu materiaalse põhivarana on bilansis arvele võetud pikaajalised renoveerimis/rekonstrueerimistööd ehk elamu parendused, mille käigus on tehtud ehitus-konstruksioonide, tehnosüsteemide (küttepüstakud, soojasõlmed) ja nende osade paigaldamist, eemaldamist või ennistamist. Parenduste käigus on tõstetud elamu ühiskasutuses olevat kaasomandi heakorrasaset, paigaldatud täiendavaid seadmeid, muudetud keldriruumid kasutuskõlblikuks ja tõstetud ühiskasutuses oleva õue miljööväärtuslikkust.

Neid parendusi on hinnatud muu materiaalse põhivarana ja amortisatsiooninormiks on määratud laenu tagasimakse periood.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	668 759	45 211	226 055	397 493
Laenukohustused kokku	668 759	45 211	226 055	397 493
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	713 053	39 163	228 378	445 512
Laenukohustused kokku	713 053	39 163	228 378	445 512

31.12.05.a. seisuga oli bilansis Eesti Ühispank AS'ile tasumata laenu 111223 krooni.

2006.a. võeti elamu parendusteks uus korteriühistu laen Eesti Ühispank AS'ist (laenutähtpäevaga 19.07.2021.a) ja samas lõpetati eelmine laenuleping põhiosa ettemaksuga. Uue laenu lepingujärgne väljamakstav summa oli 35073 EUR ehk 548773 krooni. Laen maksti välja osade kaupa aastatel 2006-2007 ja laenusummat suurendati 2008.ndal aastal SEB Ühispank AS'is summas 3367 EUR ehk 52682 krooni. Uueks laenu lõpptähtajaks määrati 19.02.2023.

Seisuga 31.12.10 oli laenu jääk SEB Pank AS'is 42742 EUR ehk 668759 krooni, millest moodustas lühiajalise osa 45211 krooni ja pikaajalise osa 623548 krooni.

Laenu intressimäär on muutuv, 6 kuu EURIBOR + 3,156% aastas. Lepingu täitmine on tagatud olemasolevate ja tulevikus tekkivate nõuetega oma liikmete vastu.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	27 591	19 476
Saadud ettemaksed	7 171	7 171
Kokku võlad ja ettemaksed	34 762	26 647

Korteriühistul ei ole riigimaksude võlga ega intressivõlga. Saadud ettemaksete kirjel on kajastatud 7171 kr korteriomaniike detsembrist eest väljastatud arvetel olev hooldustasu järgmise perioodi - jaanuar 2011 - eest.

Võlad tarnijatele on inventeeritud ja kajastatud seisuga 31.12.10 järgmiselt:

Tartu Keskkatlamaja aktsiaselts	21568
Tartu Veevärk aktsiaselts	1040
Eesti Energia Aktsiaselts	356
Ottomar OÜ	4200
Ragn-Sells AS	427
KOKKU	27591

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2010	2009
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	86 058	86 058
Sihotstarbelised tasud		
Sihotstarbeline makse	15 000	15 000
Kokku liikmetelt saadud tasud	101 058	101 058

Suvekuudel kogutakse liikmetelt lisaks hooldustasule ka 300 krooni kuus kokku 15000 krooni aastas, et tasuda maja haldamisega ja remondiga seotud kulusid ning võetud pangalaenu.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Maja üldhoolduskulu	3 728	495
Kindlustus	3 497	2 787
Õigusabi, konsultatsioonid	0	13 081
Muud teenused	14 400	14 280
Pangateenused	366	343
Muud	9	76
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 000	31 062

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei ole võetud.

Alljärgnevalt on toodud kommunaalmaksete tuleml aastal 2010 kroonides.

	Kommunaalkulud +/-	Kommunaaltulud	Tuleml
Üldelekter	3358	3358	0
Vesi ja kanal.	13320	13320	0
Keskküte	81291	81291	0
Prügivedu	5853	5853	0

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

Töölepinguga töötavaid töötajaid ei olnud, juhatusel liikmed töö eest tasu ei saanud.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	2	12
Intressikulud	-22 023	-32 637
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-112	-121
Muu		
Kokku finantstulud ja -kulud	-22 133	-32 746

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	5	5
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	4 573	1 174	0

Korterühistu ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

korteriühistu "Tartu Magasini" (registrikood: 80124399) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL PIRK	Juhatuse liige	30.06.2011
RAIVO MILLER	Juhatuse liige	30.06.2011

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56222707
E-posti aadress	tanel@altman.ee