

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korteriühistu Tallinna 3

**registrikood: 80179193**

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 3  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

**vald:**

postsihtnumber: 80036

**maakond:** Pärnu maakond**telefon:**

**faks:**

**e-posti aadress:**

**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             | 10 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 11 |
| Lisa 6 Muud nõuded                      | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustused                  | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed              | 12 |
| Lisa 9 Võlad tarnijatele                | 12 |
| Lisa 10 Võlad töövõtjatele              | 13 |
| Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud         | 13 |
| Lisa 12 Finantstulud ja -kulud          | 13 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud       | 13 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                     | 14 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                | 14 |
| Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva   | 14 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Tallinna 3 on mittetulundusühing, mis tegeleb Tallinna mnt.3 elamu haldamisega.

Korteriühistu tööd korraldab 5 liikmeline juhatus, tegevjuht töötab töölepingu alusel..

Korteriühistus töötas 2010.a. 3 inimest, kelle arvestuslik palgakulu oli 31152 krooni, juhatusele juhatuse töö eest töötasu ei ole makstud.

Põhiline tulud moodustub ühistu liikmete poolt makstud haldustasudest, mis 2010.a. oli 5 krooni 1 m<sup>2</sup> eest.

Maja osaliseks renoveerimiseks võeti 2007.a. Sampo Pangast 500 000 krooni 15 aastaks, intressiga 6,32 %.

Laenumakse korteriomanikele koos intressiga 3,88 krooni/m<sup>2</sup>.

Plaanid aastaks 2011.a.



■■■■■■■■ Tegelemine võlgnikega

\* Küttesüsteemi renoveerimine

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

Juhatus poolt koostatud 2010.a. raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitusviis kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mis jõustus 01.01.2003, seaduse muudatus, mis jõustus 01.12.2005 ja 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 KÜ finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Juhatus hinnangul on KÜ Tallinna 3 jätkuvalt tegutsev.

## Bilanss

(kroonides)

|                                         | 31.12.2010     | 31.12.2009     | Lisa nr |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                   |                |                |         |
| Käibevara                               |                |                |         |
| Raha                                    | 3 147          | 7 851          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 464 597        | 481 736        | 3,4,5,6 |
| <b>Kokku käibevara</b>                  | <b>467 744</b> | <b>489 587</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>467 744</b> | <b>489 587</b> |         |
| Kohustused ja netovara                  |                |                |         |
| Kohustused                              |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                 |                |                |         |
| Laenukohustused                         | 21 084         | 22 557         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                     | 45 753         | 31 813         | 8,9,10  |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>    | <b>66 837</b>  | <b>54 370</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                 |                |                |         |
| Laenukohustused                         | 399 905        | 422 476        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>    | <b>399 905</b> | <b>422 476</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                 | <b>466 742</b> | <b>476 846</b> |         |
| Netovara                                |                |                |         |
| Sihtkapital                             | 6 400          | 6 400          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 6 341          | 22 567         |         |
| Aruandeaasta tulem                      | -11 739        | -16 226        |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>1 002</b>   | <b>12 741</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>     | <b>467 744</b> | <b>489 587</b> |         |

## Tulemiaruanne

(kroonides)

|                                 | 2010           | 2009            | Lisa nr |
|---------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Tulud                           |                |                 |         |
| Liikmetelt saadud tasud         | 77 316         | 139 839         |         |
| <b>Kokku tulud</b>              | <b>77 316</b>  | <b>139 839</b>  |         |
|                                 |                |                 |         |
| Kulud                           |                |                 |         |
| Mitmesugused tegevuskulud       | -24 316        | -76 961         | 13      |
| Tööjõukulud                     | -64 752        | -79 157         | 14      |
| <b>Kokku kulud</b>              | <b>-89 068</b> | <b>-156 118</b> |         |
|                                 |                |                 |         |
| <b>Kokku põhitegevuse tulem</b> | <b>-11 752</b> | <b>-16 279</b>  |         |
| Finantstulud ja -kulud          | 13             | 53              | 12      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>       | <b>-11 739</b> | <b>-16 226</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                        | 2010           | 2009           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                         |                |                |
| Põhitegevuse tulem                                     | -11 752        | -16 279        |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 17 139         | 7 688          |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 13 940         | -21 941        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>19 327</b>  | <b>-30 532</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                |                |                |
| Laekunud intressid                                     | 13             | 53             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>          | <b>13</b>      | <b>53</b>      |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>               |                |                |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -24 044        | -22 557        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-24 044</b> | <b>-22 557</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>-4 704</b>  | <b>-53 036</b> |
|                                                        |                |                |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>      | <b>7 851</b>   | <b>60 887</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>-4 704</b>  | <b>-53 036</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>        | <b>3 147</b>   | <b>7 851</b>   |

## Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

|                    |             |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2008</b>  | 6 400       | 22 567              | 28 967         |
| Aruandeaasta tulem |             | -16 226             | -16 226        |
| <b>31.12.2009</b>  | 6 400       | 6 341               | 12 741         |
|                    |             |                     |                |
| Aruandeaasta tulem |             | -11 739             | -11 739        |
| <b>31.12.2010</b>  | 6 400       | -5 398              | 1 002          |



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2010.a. raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse § 17 alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tallinna 3 KÜ kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kasutatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

### Finantskohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva.

Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühingute põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna aga saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustusena.

### Kulud

Kommunaalmakseid ei ole tulude ja kulude aruandes kajastatud.

Kommunaalmaksete summad on kantud korteriomaniike arvetele, kusjuures võlad kommunaalmaksete eest on kajastatud eraldi hankijate viisi bilansikirjel "Võlad tarnijatele" ja nõuded korteriomaniike vastu kirjel "Korteriomanike tasumata summad". Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Tulem kommunaalmaksete vahendamisest ja ümardamisest kajastatakse tulude ja kulude aruandes muude kulude kirjel.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                   | 31.12.2010   | 31.12.2009   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 3 147        | 7 851        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>3 147</b> | <b>7 851</b> |

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, jääk raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõttel näidatud jäägiga. Sularaha kassas ei ole.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 55 371         | 48 646         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 55 371         | 48 646         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0              | 17             |
| Muud nõuded                        | 409 226        | 433 073        |
| Laenunõuded                        | 408 911        | 433 027        |
| Intressinõuded                     | 11             | 46             |
| Jagamata kulud                     | 304            | 0              |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>464 597</b> | <b>481 736</b> |

Korteriühistu võlglastele on 2010.a. saadetud meeldetuletused, ühe võlglaste suhtes oli algatatud kiirmaksemenetlus, kiirmaksemenetluses oleva summa võlgnik tasus. 2009.a. lõpuks oli ühe võlgniku suhtes algatatud kirjalik kohtuvaidlus, võlgnevus tasuti 2010.a.

Intressinõuete kirjel on SEB Pangas raha hoidmise eest arvestatud, kuid aasta lõpuks laekumata pangakonto intress 11 krooni, mis laekus 01.01.2011.a.

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 55 371        | 48 646        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>55 371</b> | <b>48 646</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010 |           | 31.12.2009 |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 798       |            | 798       |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 1 287     |            | 1 278     |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 27        |            | 0         |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 128       |            | 126       |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0          |           | 17         |           |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> |            | 2 240     | 17         | 2 202     |

Maksuvõlgade kirjetel (viitvõlg) on kajastatud detsembrikuu eest deklareeritud maksud, mille maksetähtajad saabusid jaanuaris 2011.a., mil need tasuti.

## Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

|                          | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 408 911    | 24 116                           | 113 135             | 271 660     |
| Intressinõuded           | 11         | 11                               | 0                   | 0           |
| Muud nõuded              | 304        | 304                              | 0                   | 0           |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | 409 226    | 24 431                           | 113 135             | 271 660     |

  

|                          | 31.12.2009 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 433 027    | 22 627                           | 113 135             | 297 265     |
| Intressinõuded           | 46         | 46                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | 433 073    | 22 673                           | 113 135             | 297 265     |

Pikaajaline laen võetud Sampo Pangast 15.aastaks intressiga 6,320 %.

Tulevaste perioodide intressinõudeid korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

## Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laenuleping KUL-260607TA         | 420 989    | 21 084                            | 112 785             | 287 120     | 6,32         | EUR         | 25.06.2022  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 420 989    | 21 084                            | 112 785             | 287 120     |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 420 989    | 21 084                            | 112 785             | 287 120     |              |             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2009 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laenuleping 260607TA             | 445 033    | 22 557                            | 112 785             | 309 691     | 6,32         | EUR         | 25.06.2022  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 445 033    | 22 557                            | 112 785             | 309 691     |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 445 033    | 22 557                            | 112 785             | 309 691     |              |             |             |

Laen Sampo Pangast intressiga 6,320% 15.aastaks. Sampo Pngal on õigus korrigeerida intressimäära vastavalt lepingu tingimustele.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele                 | 37 723        | 23 453        |
| Võlad töövõtjatele                | 5 790         | 5 564         |
| Maksuvõlad                        | 2 240         | 2 202         |
| Kasutamata jääk-ettemakstud tulud | 0             | 594           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>45 753</b> | <b>31 813</b> |

Töövõtjate võlgadena on kajastatud kasutamata puhkuselt arvestatud ja kuludesse kantud, kuid väljamaksmata puhkusekohustus koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksudega 5790 krooni. Puhkusetasud kantakse aasta jooksul kuludesse.

Puhkusekohustuse summat on korrigeeritud aasta lõpul inventuuri tulemuste põhjal.

## Lisa 9 Võlad tarnijatele

(kroonides)

|                                | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Hankijate tasumata arved       |               | 23 453        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>37 723</b> | <b>23 453</b> |

## Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

|                                 | 31.12.2010   | 31.12.2009   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Puhkusereserv                   |              | 5 564        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>5 790</b> | <b>5 564</b> |

## Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

|                                      | 2010          | 2009           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Mittesihtotstarbelised tasud         |               |                |
| Hooldustasud                         | 66 948        | 66 948         |
| Sihtotstarbelised tasud              |               |                |
| Remonditasud                         | 0             | 61 419         |
| Energiamärgis                        | 0             | 2 400          |
| Trepikodade koristamine              | 10 368        | 9 072          |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>77 316</b> | <b>139 839</b> |

## Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                     | 2010      | 2009      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Intressitulud                       | 13        | 53        |
| Intressitulu hoiustelt              | 13        | 53        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>13</b> | <b>53</b> |

Intressitulu on saadud SEB pangalt, laekumata intress11 krooni on kajastatud viitvõlgnevusena, laekus 01.01.2011

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                        | 2010          | 2009          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 3 360         | 583           |
| Kindlustus                             | 4 870         | 5 073         |
| Remondi kulud                          | 13 480        | 45 785        |
| Energiamärgis                          | 0             | 2 400         |
| Teenuste ja materjalide kulud          | 2 606         | 23 120        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>24 316</b> | <b>76 961</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                      | 2010          | 2009          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 48 003        | 58 573        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 15 847        | 19 760        |
| Puhkusereservi muutus                                | 226           | 824           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>64 076</b> | <b>79 157</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b> | <b>3</b>      | <b>3</b>      |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |                   |                   |
|                                         | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 32                | 32                |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 31 152      | 46 191      |

## Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes

## Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Tallinna 3 (registrikood: 80179193) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARIANNE KUMM      | Juhatuse liige     | 16.06.2011           |
| KAJA RÜÜTEL        | Juhatuse liige     | 16.06.2011           |
| LIINA AASOV        | Juhatuse liige     | 28.06.2011           |
| HELGI-MALLE SISASK | Juhatuse liige     | 29.06.2011           |
| ROMAN TRUŠIN       | Juhatuse liige     | 30.06.2011           |
| Resolutsioon:      | Kinnitan.          |                      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Telefon         | +372 4431821          |
| Mobiiltelefon   | +372 5162805          |
| Mobiiltelefon   | +372 5200984          |
| Mobiiltelefon   | +372 53990560         |
| Mobiiltelefon   | +372 5147501          |
| E-posti aadress | marianne47@hotmail.ee |