

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korteriühistu Vabaõhumuuseumi tee 4c

registrikood: 80215772

tänavatalu nimi, Vabaõhumuuseumi tee 4c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13522

telefon: +372 6622680, +372 5104424, +372 5510409

e-posti aadress: kvatro@kvatro.ee, birgit.lember@kvatro.ee



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Eraldised	10
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Lisa 9 Detailne tulude ja kulude aruanne	11
Lisa 10 Revidendi järelalusotsus	12



Tegevusaruanne

KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4c registreeriti mittetulundusühistuna 30.12.2004.a. Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Vabõhumuuseumi tee 4c asuva elamu (välja arvatud korterite kui korterimandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korterimanikele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspuaterimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4c juhatus koosneb 3 liikmest. Juhatuse liikmetega tasu saamiseks lepinguid sõlmitud ei ole ning tasu neile ei makstud. Korteriühistus ei olnud 2011.aastal töölepinguga tööle vormistatud ühtegi töötajat.

Elamu haldamiseks on sõlmitud leping Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ-ga, mille kohaselt elamu hooldustöid ning elamu üüriarvestust korraldab eelpool mainitud äriühing oma nimel. Lepingulistest kohustustest tulenevad finantsriskid kannab haldusfirma.

Suuremaid remonditöid teostatakse korteriühistu arvelt.



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 523	6 473	2
Nõuded ja ettemaksed	3 120	4 250	3
Kokku käibevara	12 643	10 723	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	539	492	4
Materiaalne põhivara	6 893	7 214	5
Kokku põhivara	7 432	7 706	
Kokku varad	20 075	18 429	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Eraldised	12 148	9 979	6
Kokku lühiajalised kohustused	12 148	9 979	
Kokku kohustused	12 148	9 979	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 558	2 558	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	5 892	6 151	
Aruandeaasta tulem	-523	-259	9
Kokku netovara	7 927	8 450	
Kokku kohustused ja netovara	20 075	18 429	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	4 242	2 281	
Kokku tulud	4 242	2 281	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 370	-1 534	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 082	-812	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-321	-321	
Kokku kulud	-4 773	-2 667	
Põhitegevuse tulem	-531	-386	
Finantstulud ja -kulud	8	127	
Aruandeaasta tulem	-523	-259	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	0	128
Laekunud annetused ja toetused	0	96
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 452	-1 117
Laekunud intressid	8	127
Muud rahavood põhitegevusest	7 494	387
Kokku rahavood põhitegevusest	3 050	-379
Kokku rahavood	3 050	-379
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 473	6 852
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 050	-379
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 523	6 473

Netovara muutuste aruanne
(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osekapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	2 558	6 151	8 709
Aruandeaasta tulem		-259	-259
31.12.2010	2 558	5 892	8 450
Aruandeaasta tulem		-523	-523
31.12.2011	2 558	5 369	7 927



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4c 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne ja lisad on koostatud eurodes.

Finantsinvesteeringud

Pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Igal bilansipäeval hindab KÜ juhatuse, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Jooksvate nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Korteriühistus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalsel vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 krooni. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale. Amortisatsioonimäär aastast ehitistele ja rajatistele 2-8% ja masinatele, seadmetele 20%.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldiste all kajastatakse KÜ remondifondi.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele (RTJ 2). Ühingu seotud osapooled on juhatuse ja revisjoni komisjoni liikmed ning nende lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted. Seotud osapoolteks loetakse kõik KÜ liikmed, sest üldkoosoleku hääleõiguslike liikmetena omavad nad olulist mõju KÜ tegevuses.

Tulud

- a. Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
- b. Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
- c. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.
- Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	9 523	6 473
Kokku raha	9 523	6 473

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	332	204
Muud nõuded	2 788	4 046
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 120	4 250

Osamaksu võlg 119 € on krt.27.

Kvatro Eesti KVH OÜ vastu on nõue remondirahade osas summas 1067 €, mis on kogutud kuni 31.12.2011, kuid elanike võlgade tõttu KÜ kontole kandmata.

Kvatro Eesti KVH OÜ vastu on nõue 1619, kes kindlustustulu kogub elanikelt.

102 € on intressinõue elanike vastu.

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2009	492	492
31.12.2010	492	492
Soetamine	47	47
31.12.2011	539	539

2006. aastal osteti 492 € eest osalus OÜ Vabaõhu Soojuses. Osaluse määr on 19,25%.
2011 suurendati osaluse summat 47 € võrra seoses eurole üleminekuga. Osaluse määr jäi samaks.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	9 138	9 138
Akumuleeritud kulum	-1 603	-1 603
Jääkmaksumus	7 535	7 535
Amortisatsioonikulu	-321	-321
31.12.2010		
Soetusmaksumus	9 138	9 138
Akumuleeritud kulum	-1 924	-1 924
Jääkmaksumus	7 214	7 214
Amortisatsioonikulu	-321	-321
31.12.2011		
Jääkmaksumus	6 893	6 893

Põhivarana on arvel 2 metallaeda, amortisatsiooninorm 4% aastas.

II metallaed võeti arvele 31.12.2008 väärtusega 3646 ja amortisatsiooni hakati arvestama 2009. aastal.

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2010
Remondifond	7 960	3 553	-1 534	9 979
Kokku eraldised	7 960	3 553	-1 534	9 979
	31.12.2010	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Remondifond	9 979	5 539	-3 370	12 148
Kokku eraldised	9 979	5 539	-3 370	12 148

Lisa 10 Revidendi järeldusotsus

Väljavõtteliselt olen kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aruandes esitatud näitajad. Rahaliste ja materiaalsete väärtuste ebaõiget kasutamist ei avastanud. Raamatupidamise arveldused ja aruanded ei äratanud kahtlust.

Kontrollinud varade vastavust 31.12.2011.a. raamatupidamisaruandele fikseerisin sularaha 9 523,02 eurot arvelduskontol Danske Bank A/S Eesti filiaalis. Bilanssi hinnates on positiivne rahavoog summas 3 050 eurot moodustunud järgmiselt: lühiajaliste nõuete vähenemisega + 1 130 eurot, põhivara vähenemisega + 274 eurot, kohustuste suurenemisega + 2 169 eurot ja tulemiga – 523 eurot.

Lühiajalised nõuded summas 3 120 eurot on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvateks summadeks. Suurim debitoorne võlgnevus on Kvatro Eesti Kinnisvarahalduse OÜ-I summas 2 686 eurot, mis on liikmetelt kogutud remondifondi summas 1 067 eurot ja kindlustuskulude katteks summas 1 619 eurot.

Pikaajaline finantsinvesteering summas 539 eurot Vabaõhu Soojus OÜ-s osalusega 19,25% on vastavuses investeeringu nominaalväärtusega. Põhivarana on arvel aiad : I soetusmaksumusega 5 493 eurot ja II soetusmaksumusega 3 646 eurot. Akumuleeritud kulumit on arvestatud 2 246 eurot ja põhivara jääkmaksumuseks on arvestatud 6 893 eurot.

Liikmetelt on saadud reservfondi makseid summas 5 539 eurot, millest on maha arvatud remondikulud summas 3 370 eurot. Eraldiste jääk summas 12 148 eurot kajastab liikmete reservfondi maksete jääki.

Netovara summas 7 927 eurot on moodustunud liikmete sissemaksetest summas 2 558 eurot, eelmiste perioodide tulemist summas 5 892 eurot ja aruandeperioodi tulemist summas -523 eurot.

Netovara 7 927 eurot on vastavuses varade netoväärtusega.

Ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Soovitan korteriühistuga seonduvad arveldused üle viia korteriühistu pangakontole, et juhatusel oleks ülevaade korteriühistu finantstoidingutest aastaringelt ning haldusfirmal puuduks vajadus ühistu liikmete reservfondi ja kindlustusmaksete deponeerimiseks.

Mati Blumfeldt

21.03.2012.a.

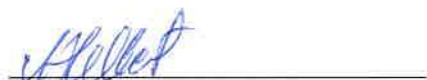
Juhatuse allkirjad 2011. a majandusaasta aruandele

KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4c 2011. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud korteriühistu üldkoosoleku poolt "....." 2012, allkirjastamine:



Juhatuse liige
Helve Eenmaa

"24" "april" 2012.a.



Juhatuse liige
Mati Hellat

"24" "april" 2012.a.



Juhatuse liige
Olga Vassiljeva

"24" "april" 2012.a.

Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu Vabaõhumuuseumi tee 4c (registrikood: 80215772) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Birgit Lember	Sisestaja	25.04.2012

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6622680
Mobiiltelefon	+372 5510409
Mobiiltelefon	+372 5104424
E-posti aadress	birgit.lember@kvatro.ee
E-posti aadress	kvatro@kvatro.ee