

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: KENTMANNI 10 KORTERIÜHISTU

registrikood: 80031405

tänava/talu nimi, Kentmanni tn. 10

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihthnumber: 10116

maakond: Harju maakond

telefon: +372 610 8500

faks: +372 610 8421

e-posti aadress: ingrid@arkadia.ee

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	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Lisa 17 Juhatuse allkirjad 2009.a majandusaasta aruandel	13

Tegevusaruanne

KÜ Kentmanni 10 alustas tegevust 12.03.1998 aastal. Korterühistu tegevusalaks on elamu ühine ja heaperemehelik haldamine ja Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Vastavalt 2009.a. tegevuskavale teostati: soojasõlme survestamine ja pesu, telliti küttesüsteemi uuendamise II etapi projekt ning uuendati küttesüsteem vastavalt projektile, puhastati kanalisatsioonipüstikuid ja vahetati osaliselt välja I trepikoja avariiline püstikuosa ning telliti uued trepikojaaknad.

2009. aasta korralisel üldkoosolekul valitud uued juhatuse liikmed kanti registrisse. Üldse peeti aruandeperioodil 5 (viis) juhatuse koosolekut.

Aasta lõpus pöördus juhatus KÜ liikmete poole ning kutsus liikmeid arutama maja kordategemiseks lisa finantsvõimaluste leidmise üle. Samas tehti juhatuse poolt liikmetele konkreetne ettepanek hoone tühjal seisvate pindade inventariseerimiseks ja korteriomandite moodustamiseks. Seoses eelnevaga plaaniti kokku kutsuda erakorraline üldkoosolek.

2010. aasta tegevuskavas on planeeritud: trepikoja akende paigaldus, fassaadikahjustuste likvideerimine, trepikodade remont, vee- ja kanalisatsioonipüstikute vahetamise lõpetamine ning osaleda Tallinna projektis „Hoovialad korda“, mille raames saab lahenduse ka prügimajandusega seonduv. Projektis osalemine tähendab ka KÜ poolset omafinantseeringut. Aruande koostamise ajaks oli toimunud planeeritud (eespool mainitud) erakorraline üldkoosolek. Seoses uute korteriomandite moodustamise projektiga jätkab juhatus liikmetele selgituste jagamist ja edasist asjaajamist eesmärgi saavutamiseks.

KÜ juhatuse liikmed aruandeperioodil tasu ei saanud.

KÜ palgal oli üks töötajat (majahoidja).

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Kentmanni 10 KÜ 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kentmanni 10 KÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	125 751	89 492	2
Nõuded ja ettemaksed	1 536 645	839 255	3,4
Kokku käibevara	1 662 396	928 747	
Kokku varad	1 662 396	928 747	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	178 645	132 547	6
Võlad ja ettemaksed	152 617	183 178	5,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	-46 678	-97 939	9
Kokku lühiajalised kohustused	284 584	217 786	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 359 497	681 566	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 359 497	681 566	
Kokku kohustused	1 644 081	899 352	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	21 837	21 837	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 558	31 352	
Aruandeaasta tulem	-11 080	-23 794	
Kokku netovara	18 315	29 395	
Kokku kohustused ja netovara	1 662 396	928 747	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	1 324 042	697 470	10
Muud tulud	125	119	11
Kokku tulud	1 324 167	697 589	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-975 144	-394 322	12
Mitmesugused tegevuskulud	-299 181	-270 253	13
Tööjõukulud	-60 051	-57 053	14
Muud kulud	-1 105		
Kokku kulud	-1 335 481	-721 628	
Kokku põhitegevuse tulem	-11 314	-24 039	
Finantstulud ja -kulud	234	245	15
Aruandeaasta tulem	-11 080	-23 794	

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2009	2008
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-11 314	-24 039
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-646 130	-92 810
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-30 561	121 106
Kokku rahavood põhitegevusest	-688 005	4 257
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	234	245
Kokku rahavood investeerimistegevusest	234	245
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	866 371	
Saadud laenude tagasimaksed	-142 342	-126 231
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	724 029	-126 231
Kokku rahavood	36 258	-121 729
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 492	211 221
Raha ja raha ekvivalentide muutus	36 258	-121 729
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	125 750	89 492

Netovara muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	Kokku netovara
31.12.2007	21 837	31 352	53 189
Aruandeaasta tulem		-23 794	-23 794
Muutused reservides			0
31.12.2008	21 837	7 558	29 395
Aruandeaasta tulem		-11 080	-11 080
31.12.2009	21 837	-3 522	18 315

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kentmanni 10 KÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

B. Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2009.a. Kentmanni 10 KÜ-l ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

C. Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

D. Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

E. Laenude kajastamine

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	125 751	89 492
Kokku raha	125 751	89 492

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Liikmetelt laekumata arved	55 073	52 273
Nõuded liikmete vastu laenu osas	1 309 363	652 479
Viitlaekumised	112 882	120 831
Kokku nõuded ostjate vastu	1 477 318	825 583

Aruandeperioodi viitlaekumistena on kajastatud korteriomanike võlgnevus 2009.a. detsembrikuu kommunaalmaksete eest, mille tasumistähtaeg on 2010.a. jaanuari lõpus.

Lisa 4 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	1 169	1 169		
Muud makstud ettemaksed	58 158	58 158		
Kokku ettemaksed	59 327	59 327		

	31.12.2008	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	13 672	13 672		
Kokku ettemaksed	13 672	13 672		

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	552	426
Sotsiaalmaks	2 352	2 154
Töötuskindlustusmaksed	101	20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 005	2 600

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen Swedbankist 04-342023-JM-1	681 567	139 046	542 521	
Laen Swedbankist 09-064913-JI-1	856 575	39 599	408 488	408 488
Pikaajalised laenud kokku	1 538 142	178 645	951 009	408 488
Laenukohustused kokku	1 538 142	178 645	951 009	408 488

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen Swedbankist 04-342023-JM-1	814 113	132 547	681 566	
Pikaajalised laenud kokku	814 113	132 547	681 566	
Laenukohustused kokku	814 113	132 547	681 566	

Swedbanki laenu 04-342023-JM-1 tagastamise lõpptähtpäev on 30.06.2014.a. intressimäär esimesed 5.a. 4,73%.
Swedbanki laenu 09-064913-JI-1 tagastamise lõpptähtpäev on 30.07.2024.a. intressimäär esimesed 5.a. 5,413%.

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	146 180	177 528
Kokku võlad tarnijatele	146 180	177 528

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Palgavõlgnevus	3 287	3 050

Puhkusereserv	146	0
Kokku võlad töövõtjatele	3 433	3 050

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (kroonides)

Brutomeetod

	31.12.2008	Saadud	Tagastatud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	-97 939	1 026 405		-975 144	-46 678
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-97 939	1 026 405		-975 144	-46 678
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-97 939	1 026 405		-975 144	-46 678

Seisuga 31.12.08 ületasid remonditöödeks tehtud kulutused remonditasude jäägi 97 939.- krooni võrra. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 160 034.- krooni. Remondifondi kanti ka saadud laen summas 866 371.- krooni. Remonditöödeks tehti 2009.aastal kulutusi summas 975 144.- krooni, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Aruandeperioodi lõpuks ületasid remonditöödeks tehtud kulutused remonditasude jäägi 46 678.-krooni võrra.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (kroonides)

	2009	2008
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	193 017	162 399
Heakord ja hooldus	138 067	128 348
Omanikukohustused	17 814	12 401
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	975 144	394 322
Kokku liikmetelt saadud tasud	1 324 042	697 470

Lisa 11 Muud tulud (kroonides)

	2009	2008
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu (-kulu)	125	119
Kokku muud tulud	125	119

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2009	2008
Remonditööd	975 144	394 322
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	975 144	394 322

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Haldustasu	192 780	162 000
Heakord ja hooldus	89 821	94 476
Omanikukohustused	16 010	13 327
Panga teenustasud	570	450
Kokku mitmesugused tegevuskulud	299 181	270 253

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	44 825	42 797
Sotsiaalmaksud	15 226	14 256
Kokku tööjõukulud	60 051	57 053

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Panga intressid	234	245
Kokku finantstulud ja -kulud	234	245

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Lisa 17 Juhatuse allkirjad 2009.a majandusaasta aruandel

Kentmanni 10 KÜ 2009. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud üldkoosoleku poolt "....." 2010 otsusega, allkirjastamine "....." 2010.a.

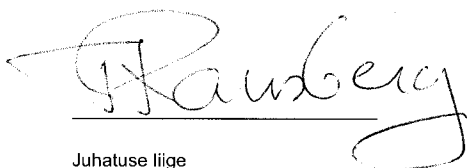
Juhatuse liige

Steve Heinlo



Juhatuse liige

Tiina Sepa



Juhatuse liige

Tõnu Rausberg



Juhatuse liige

Argo Koiduste



Juhatuse liige

Leonardo Meigas

KENTMANNI 10 KÜ revisjonikomisjoni aruanne majandusaasta 2009 kohta.

Tallinnas, 03. märts 2010.a.

Revisjonikomisjon koosseisus Heino Lemsalu, Malle Koverik, Ann Laiakask on viinud läbi Kentmanni 10 KÜ 2009. aasta majandusaasta revideerimise.

Revideerimise käigus kontrolliti tegevjuhtimise vastavust üldkoosoleku otsustele, tulevaste perioodide tulude ja kulude planeerimise otstarbekust ning kontrolliti pisteliselt jooksvat raamatupidamist ja bilanssi ning kasumiaruannet seisuga 31.12.2009.a.

Meie arvates annavad raamatupidamisaruanded õige ja õiglase ülevaate korteriühistu finantsseisukorrast seisuga 31.12.2009.a. välja arvatud 2008.a. osaliselt teostatud kuid 2008.a. ja 2009.a. majandusaruandes kajastamata remonditööd summas kuni 325 552 krooni.

Revisjonikomisjoni käigus tehtud tähelepanekud ja ettepanekud:

Kentmanni 10 KÜ erakorralise üldkoosoleku, mis toimus 04.02.2010.a. protokollitud otsuse punkt nr.1 sõnastus ei vasta üldkoosolekul otsustatule. Üldkoosolek nõustus juhatusele volituste andmisega, kuid mitte protokollile hiljem lisatud sõnastuses, millisega polnud üldkoosolekul osalejatel võimalik eelnevalt tutvuda. Samuti pole edasivolitamine kooskõlas eelnevalt tutvustatud juhatuse liikmete üheskoos volitamise printsiibiga.

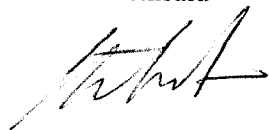
1) Revisjonikomisjon teeb ettepaneku muuta 04.02.2010. üldkoosoleku protokollile lisatud volikirja alljärgnevas vastavalt revisjonikomisjoni aruandele lisatud volikirjale:

- a) anda volikiri edasivolitamise õigusega, kuna edasivolitamine on vastuolus juhatuse liikmete üheskoos tegutsemise printsiibiga;
- b) mitte lubada olemasolevaid korteriomandeid koormavaid hüpoteekide laienemist juurdeteknivale reaalosa pinnale, kuna see muudaks hilisema müügi sisuliselt võimatuks;
- c) mitte lubada muuta olemasolevate (mitte ainult volitaja omanduses oleva) korterite reaalosade suurust;

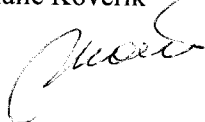
2) Revisjonikomisjon teeb ettepaneku lisada järgmise üldkoosoleku otsustesse alljärgnev punkt:

"Volitus on antud tingimusel, et volikirja alusel uute korteriomanditega tehtavad tehingud ning ühiskasutuses olevate ruumide ja/või parkimiskohtade kasutuskorra seadmine toimub avaliku enampakkumise korras, millest on vähemalt 30 päeva varem teavitatud kirjalikult kõiki korteriühistu liikmeid."

Heino Lemsalu



Malle Kõverik



Ann Laiakask



Aruande elektroonilised kinnitused

KENTMANNI 10 KORTERIÜHISTU (registrikood: 80031405) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Sigrit Tammjärv	Sisestaja	16.04.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6262203
E-posti aadress	sigrit@arkaadia.ee