

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Magdaleena tn. 3 Korterühistu

registrikood: 80004696

tänava/talu nimi, Magdaleena 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11312

e-posti aadress: [http.majahaldus@gmail.com](http://majahaldus@gmail.com)

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Muud võlad	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Korterühistu asutati 1996.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks elevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korterühistu liikmete ühistu huvide esindamine.

Korterühistu liikmeteks on 46 korteri omanikku. Korterühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline.

2012.a. majandustegevuse aastakava järgi jätkati korteriomanielt maksete kogumist remondiks ja hooldustasudeks. Korterühistu majandustegevuse tulemusena on paranenud oluliselt elamistingimused Magdaleena 3 elumajas.

Remondi fondi ette kogutud summa seisuga 31.12.2012 oli 23 008 EUR..

Magdaleena 3 korterühistul 2012.a oli kaks palgalist töötajat.

Juhatuse liikmed tegutsesid tasuta ja aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Korterühistu Magdaleena 3 juhatus deklareerib oma vastutust 2012. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Magdaleena 3 finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- korteriühistu KÜ Magdaleena 3 on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	40 676	39 236	
Nõuded ja ettemaksed	32 961	30 580	2
Kokku käibevara	73 637	69 816	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	59 993	77 132	2
Kokku põhivara	59 993	77 132	
Kokku varad	133 630	146 948	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	17 009	16 194	3
Võlad ja ettemaksed	15 904	13 961	4.5.6.7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	29 232	30 499	8
Kokku lühiajalised kohustused	62 145	60 654	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	59 993	77 132	3
Kokku pikaajalised kohustused	59 993	77 132	
Kokku kohustused	122 138	137 786	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 771	196	
Aruandeaasta tulem	2 330	2 575	
Kokku netovara	11 492	9 162	
Kokku kohustused ja netovara	133 630	146 948	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	30 967	29 400	9
Tulu ettevõtlusest	191	191	
Muud tulud	192	98	
Kokku tulud	31 350	29 689	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 539	-4 656	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 454	-9 732	
Tööjõukulud	-8 985	-8 605	11
Muud kulud	0	-63	
Kokku kulud	-26 978	-23 056	
Põhitegevuse tulem	4 372	6 633	
Finantstulud ja -kulud	-2 042	-4 058	12
Aruandeaasta tulem	2 330	2 575	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4 372	6 633
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 566	1 608
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 942	-1 081
Laekunud intressid	45	35
Makstud intressid	-2 087	-4 848
Kokku rahavood põhitegevusest	2 706	2 347
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-6 928	-4 219
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 928	-4 219
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-16 323	-15 148
Makstud intressid	-2 087	-4 093
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	24 072	25 656
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 662	6 415
Kokku rahavood	1 440	4 543
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 236	34 693
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 440	4 543
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 676	39 236

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	6 391	196	6 587
Aruandeaasta tulem		2 575	2 575
31.12.2011	6 391	2 771	9 162
Aruandeaasta tulem		2 330	2 330
31.12.2012	6 391	5 101	11 492

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu Magdaleena 3 raamatupidamise aastaaruanne 2012. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhistuse ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalistel vahenditel on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel. Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Finantskohustused

Kõik nõuded ja kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete ja kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas: -lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates; -pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates. Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korterühistu põhitegevuse erisusi arvesse võttes on mõnede skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaal maksude summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Laenuhingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad. Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 952	15 952			
Ostjatelt laekumata arved	15 952	15 952			
Muud nõuded	77 002	17 009	59 993		
Laenunõuded	77 002	17 009	59 993		3
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 954	32 961	59 993		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 386	14 386			
Ostjatelt laekumata arved	14 386	14 386			
Muud nõuded	93 326	16 194	69 657	7 475	
Laenunõuded	93 326	16 194	69 657	7 475	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	107 712	30 580	69 657	7 475	

Kirjel "Ostjatelt laekumata arved " näidatakse korteriomaniike poolt tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest, milliste tähtaeg on jaanuaris 2013.a. - 13218 eurot.

Laenunõuetes liikmetele on näidatud Swedbanka nõue korterühistu liikmete vastu.

Laenunõuded liikmetele on võrdsed korterühistu kohustusega pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustused).

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	77 002	17 009	59 993		1,1% + 6 kuu Euribor	EUR	30.05.2017
Pikaajalised laenud kokku	77 002	17 009	59 993				
Laenukohustused kokku	77 002	17 009	59 993				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	93 326	16 194	69 657	7 475	1,1% + 6 kuu Euribor	EUR	30.05.2017
Pikaajalised laenud kokku	93 326	16 194	69 657	7 475			
Laenukohustused kokku	93 326	16 194	69 657	7 475			

Laenuvõlg 31.12.2012.a. 77 002 EUR, sellest kuulub tasumisele 2013.a. 17 009 EUR, mis on näidatud bilansis lühiajaliste kohustustena. Pikaajalised laenuõuded liikmete vastu võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas. Aastatel 2014-2017 kuulub pangalaenu tasumisele 59 993 EUR. Peale põhilaenu tuleb tasuda aastatel 2013-2017 laenu intresse, sellest kuulub tasumisele 2013.a. 997 eurot, mis bilansis ei kajastu.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 605	10 605			
Võlad töövõtjatele	1 341	1 341			5
Maksuvõlad	268	268			6
Muud võlad	268	268			
Muud viitvõlad	268	268			7
Saadud ettemaksed	3 422	3 422			
Tulevaste perioodide tulud	3 101	3 101			
Muud saadud ettemaksed	321	321			
Kokku võlad ja ettemaksed	15 904	15 904			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 973	7 973			
Võlad töövõtjatele	974	974			5
Maksuvõlad	255	255			6
Muud võlad	255	255			
Muud viitvõlad	255	255			7
Saadud ettemaksed	4 504	4 504			
Tulevaste perioodide tulud	4 473	4 473			
Muud saadud ettemaksed	31	31			
Kokku võlad ja ettemaksed	13 961	13 961			

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	439	390
Puhkusetasude kohustus	902	584
Kokku võlad töövõtjatele	1 341	974

Töövõtjate võlgadena on kajastatud detsembrikuu eest arvestatud, kuid väljamaksmata palk 439 EUR ning arvestatud ja kuludesse kantud, kuid välja maksmata puhkusekohustus koos sotsiaalmaksudega 902 EUR.

Puhkusetasud kantakse aasta jooksul kuludesse.

Puhkusekohustuste summat on korrigeeritud aasta lõpul inventuuri tulemuste põhjal.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	76	65
Sotsiaalmaks	172	172
Kohustuslik kogumispension	5	5
Töötuskindlustusmaksed	15	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	268	255

Lisa 7 Muud võlad (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	268	268		
Kokku muud võlad	268	268		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	255	255		
Kokku muud võlad	255	255		

Muudes viitvõlgades 31.12.2012.a. kajastatakse veel maksmisele mittekuuluv sotsiaalmaks, töötuskindlustusmaksed, isikutulumaks ja kogumispensionimaks.

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	23 162	5 488	-4 219	24 431
Laenu tagasimaksed	5 142	20 168	-19 242	6 068
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	28 304	25 656	-23 461	30 499
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	28 304	25 656	-23 461	30 499

	31.12.2011	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remonditasud	24 431	5 505	-6 928	23 008
Laenu tagasimaksed	6 068	18 567	-18 411	6 224
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 499	24 072	-25 339	29 232
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 499	24 072	-25 339	29 232

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud. Veerus "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt makstud teostatud remonttööd (6928 EUR), laenuintressi (2087 EUR) ja laenu põhiosamaksed (16323 EUR).

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 543	3 432
Haldustasud	6 006	5 972
Heakorra tasud	11 792	11 247
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 928	4 219
Tasud laenukulude katteks	2 087	4 093
Kindlustus	611	437
Kokku liikmetelt saadud tasud	30 967	29 400

Sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Tulude ja kulude aruandes remondikuluna on kajastatud remonditasude arvelt teostatud remontidega kaasnevad kulud.

Remondituluna on kajastatud osa remonditasudest mille arvelt on kulutused tehtud (remonditulud=remondikulud).

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	6 928	4 219
Kindlustus	611	437
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	7 539	4 656

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-6 183	-5 763
Sotsiaalmaksud	-2 171	-2 181
Puhkusekohustus	-631	-661
Kokku tööjõukulud	-8 985	-8 605
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	45	35
Intressitulu hoiustelt	45	35
Intressikulud	-2 087	-4 093
Intressikulu laenudelt	-2 087	-4 093
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 042	-4 058

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	37	37
Juriidilisest isikust liikmete arv	9	9

Juhatuse liikmed palga ja muud olulisi soodustusi ei saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Magdaleena tn. 3 Korterühistu (registrikood: 80004696) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO KALLAS	Juhatuse liige	01.07.2013
JANNO SAAR	Juhatuse liige	30.07.2013
RISTO KÕRESOO	Juhatuse liige	05.08.2013
REIN IILA	Juhatuse liige	05.08.2013
TOOMAS PUURA	Juhatuse liige	25.02.2014

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	htp.majahaldus@gmail.com