

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**nimi:** Korteriühistu Kassisaba

**registrikood:** 80136245

**tänavatalu nimi,** Koidu 4/Eha 3  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10137

**e-posti aadress:** info@vkhaldus.ee

## 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 Materiaalne põhivara        | 11 |
| Lisa 4 Laenukohustused             | 12 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 12 |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 12 |

## Tegevusaruanne

Korteriomanike mittetulundusühistu KÜ Kassisaba tegevuse eesmärgiks on Tallinnas aadressil Koidu 4 asuva maa ning ehitise, selle osade ja ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalike seadmete ühine majandamine, ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumide kasutamisega seotud teenuste osutamine.

Korteriühistu senini teostatud ehitise, selle osade ja ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks kasutamiseks vajalike seadmetega seotud tegevuste ülevaade on lisatud käesoleva aruande lisas nr 3 „Materiaalne põhivara“. 2012 aruandeaastal lõpetati hoone renoveerimistööd.

Korteriomanike mittetulundusühistul KÜ Kassisaba 31. detsember 2012 lõppenud majandusaastal ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid korteriomanike mittetulundusühistu liikmete vastu ei olnud.

Korteriühistu liikmed teostavad makseid remondifondi summas 51 euro senti eluruumide ruutmeetri kohta, millele lisanduvad maksed sihtotstarbeliste tegevuskulude katteks.

Korteriomanike mittetulundusühistu juhatus on kolme liikmeline. Juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud. Korteriühistu ei ole palganud töötajaid ega sõlminud tasulisi kokkuleppeid elamu haldusteenuste korraldamiseks.

Viljar Kuiv

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust KÜ Kassisaba MTÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Kassisaba MTÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad KÜ Kassisaba MTÜ varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil KÜ Kassisaba MTÜ seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande koostamise kuupäevani 30. juuni 2013.

Juhatuse hinnangul on KÜ Kassisaba MTÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

## Bilanss

(eurodes)

|                                          | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                    |                |                |
| Käibevara                                |                |                |
| Raha                                     | 6 937          | 45 030         |
| Nõuded ja ettemaksed                     | 4 110          | 3 164          |
| Varud                                    | 0              | 34 727         |
| <b>Kokku käibevara</b>                   | <b>11 047</b>  | <b>82 921</b>  |
| Põhivara                                 |                |                |
| Materiaalne põhivara                     | 175 787        | 53 324         |
| <b>Kokku põhivara</b>                    | <b>175 787</b> | <b>53 324</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                       | <b>186 834</b> | <b>136 245</b> |
| Kohustused ja netovara                   |                |                |
| Kohustused                               |                |                |
| Lühiajalised kohustused                  |                |                |
| Laenukohustused                          | 33 809         | 2 250          |
| Võlad ja ettemaksed                      | 11 021         | 19 546         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>     | <b>44 830</b>  | <b>21 796</b>  |
| Pikaajalised kohustused                  |                |                |
| Laenukohustused                          | 68 462         | 37 884         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>     | <b>68 462</b>  | <b>37 884</b>  |
| <b>Kokku kohustused</b>                  | <b>113 292</b> | <b>59 680</b>  |
| Netovara                                 |                |                |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses     | 770            | 770            |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem | 75 795         | 3 226          |
| Aruandeaasta tulem                       | -3 023         | 72 569         |
| <b>Kokku netovara</b>                    | <b>73 542</b>  | <b>76 565</b>  |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>      | <b>186 834</b> | <b>136 245</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2012           | 2011           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 17 431         | 89 945         |
| Muud tulud                                                 | 5              | 0              |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>17 436</b>  | <b>89 945</b>  |
| Kulud                                                      |                |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -2 006         | -835           |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -12 085        | -12 677        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                          | -4 307         | -2 266         |
| Muud kulud                                                 | -13            | -29            |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-18 411</b> | <b>-15 807</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-975</b>    | <b>74 138</b>  |
| Intressikulud                                              | -2 061         | -1 594         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 13             | 25             |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-3 023</b>  | <b>72 569</b>  |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2012            | 2011           |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                                  |                 |                |
| Põhitegevuse tulem                                       | -975            | 74 138         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 4 307           | 2 266          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>4 307</b>    | <b>2 266</b>   |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus       | -946            | 732            |
| Varude muutus                                            | 34 727          | -34 727        |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus   | -8 525          | 14 483         |
| Laekunud intressid                                       | 13              | 25             |
| Makstud intressid                                        | -2 061          | -1 594         |
| Muud rahavood põhitegevusest                             | 0               | -863           |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                     | <b>26 540</b>   | <b>54 460</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -126 770        | -10 114        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-126 770</b> | <b>-10 114</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                |
| Saadud laenud                                            | 65 000          | 0              |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -2 863          | -2 094         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>62 137</b>   | <b>-2 094</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-38 093</b>  | <b>42 252</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 45 030          | 2 778          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-38 093</b>  | <b>42 252</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 6 937           | 45 030         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                     |                                         |          |                     | Kokku netovara |
|---------------------|-----------------------------------------|----------|---------------------|----------------|
|                     | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Reservid | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2010</b>   | 770                                     | 863      | 3 226               | 4 859          |
| Aruandeaasta tulem  |                                         |          | 72 569              | 72 569         |
| Muutused reservides |                                         | -863     |                     | -863           |
| <b>31.12.2011</b>   | 770                                     |          | 75 795              | 76 565         |
| Aruandeaasta tulem  |                                         |          | -3 023              | -3 023         |
| <b>31.12.2012</b>   | 770                                     |          | 72 772              | 73 542         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KÜ Kassisaba (edaspidi ka "Korteriühistu") 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

### Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadepositide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

### Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui liikmetelt laekumata nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust tulude-kulude aruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Liikmetelt laekumata nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel korteriühistu poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 1000 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastatakse laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 1000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi          | Kasulik eluiga |
|------------------------------|----------------|
| Ehitised                     | 50             |
| Rajatised ja piirde tarandid | 33             |
| Seadmed                      | 10             |

### Finantskohustused

Intressikandvad pangalaenu, arvelduskrediidid, muud laenu ja emiteeritud võlakirjad kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete ning algse soetusmaksumuse ja lunastamismaksumuse vahelise kumulatiivse amortisatsiooniga (ainult võlakirjade korral). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Intressi mittekanndvad laenu või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenu kajastatakse kohustuse tekkimisel nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustuse maksmistähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

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

### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on liikmele üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                                   | 31.12.2012   | 12 kuu jooksul |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu                              | 3 772        | 3 772          |
| Ostjatelt laekumata arved                         | 3 772        | 3 772          |
| Ettemaksed                                        | 207          | 207            |
| Tulevaste perioodide kulud                        | 207          | 207            |
| Nõuded liikmete vastu<br>vahendatud teenuste osas | 131          | 131            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                 | <b>4 110</b> | <b>4 110</b>   |
|                                                   |              |                |
|                                                   | 31.12.2011   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu                              | 2 849        | 2 849          |
| Ostjatelt laekumata arved                         | 2 849        | 2 849          |
| Ettemaksed                                        | 199          | 199            |
| Tulevaste perioodide kulud                        | 199          | 199            |
| Nõuded liikmete vastu<br>vahendatud teenuste osas | 116          | 116            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                 | <b>3 164</b> | <b>3 164</b>   |

### Lisa 3 Materiaalne põhivara (eurodes)

|                     |          |                         |                    | Kokku   |
|---------------------|----------|-------------------------|--------------------|---------|
|                     | Ehitised |                         | Masinad ja seadmed |         |
|                     |          | Muud masinad ja seadmed |                    |         |
| 31.12.2010          |          |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 17 577   | 33 994                  | 33 994             | 51 571  |
| Akumuleeritud kulum | -1 999   | -4 096                  | -4 096             | -6 095  |
| Jääkmaksumus        | 15 578   | 29 898                  | 29 898             | 45 476  |
|                     |          |                         |                    |         |
| Ostud ja parendused | 9 504    | 610                     | 610                | 10 114  |
| Amortisatsioonikulu | -514     | -1 752                  | -1 752             | -2 266  |
|                     |          |                         |                    |         |
| 31.12.2011          |          |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 27 081   | 34 604                  | 34 604             | 61 685  |
| Akumuleeritud kulum | -2 513   | -5 848                  | -5 848             | -8 361  |
| Jääkmaksumus        | 24 568   | 28 756                  | 28 756             | 53 324  |
|                     |          |                         |                    |         |
| Ostud ja parendused | 102 704  | 24 066                  | 24 066             | 126 770 |
| Amortisatsioonikulu | -2 234   | -2 073                  | -2 073             | -4 307  |
|                     |          |                         |                    |         |
| 31.12.2012          |          |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 129 785  | 58 670                  | 58 670             | 188 455 |
| Akumuleeritud kulum | -4 747   | -7 921                  | -7 921             | -12 668 |
| Jääkmaksumus        | 125 038  | 50 749                  | 50 749             | 175 787 |

## Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Swedbank                         | 102 271    | 33 809                            | 15 475              | 52 987      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 102 271    | 33 809                            | 15 475              | 52 987      |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 102 271    | 33 809                            | 15 475              | 52 987      |

  

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Swedbank                         | 40 134     | 2 250                             | 10 473              | 27 411      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 40 134     | 2 250                             | 10 473              | 27 411      |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 40 134     | 2 250                             | 10 473              | 27 411      |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 791         | 3 791          |
| Võlad liikmetele                 | 7 230         | 7 230          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>11 021</b> | <b>11 021</b>  |

  

|                                  | 31.12.2011    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 12 303        | 12 303         |
| Muud võlad                       | 13            | 13             |
| Muud viitvõlad                   | 13            | 13             |
| Võlad liikmetele                 | 7 230         | 7 230          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>19 546</b> | <b>19 546</b>  |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                         |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|                                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 14         | 14         |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Korteriühistu Kassisaba (registrikood: 80136245) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VILJAR KUIV        | Juhatuse liige     | 05.12.2014           |
| KRISTJAN MAIDE     | Juhatuse liige     | 05.12.2014           |
| OLAF MÄNDMAA       | Juhatuse liige     | 05.12.2014           |

Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| E-posti aadress | info@vkhaldus.ee |