

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Korterühistu Rakvere Seminari 23

**registrikood:** 80069566

**telefon:** +372 3244108, +372 53413548, +372 5035467, +372 3240287

**e-posti aadress:** seminari23@hotmail.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                                           | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 9  |
| Lisa 5 Muud nõuded                                    | 10 |
| Lisa 6 Laenukohustised                                | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                            | 11 |
| Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 11 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                        | 12 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                     | 12 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                   | 12 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                              | 12 |
| Lisa 13 Elanikele vahendatud kommunaalteenused        | 13 |
| Aruande allkirjad                                     | 14 |

## TEGEVUSARUANNE

Korteriühistu Rakvere Seminari 23, reg nr. 80069566, iseseisvalt tegutseb alates 19.02.1999 a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistul on võetud 30.04.2014a renoveerimise laen 20 aastaks Swedbank ASilt summas 235985,75 eurot. Laenumakse tagastamise lõpptähtpäev on 30.04.2034a.

Otsustati paigaldada kaugküttele soojusarvesti, antud töö teostas Rakvere Verx OÜ summas 1274 eurot. Arutati auto parkimiskohtade laiendamist, hetkel ressursid puudusid.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 2 liikmest. Korteriühistu palgal oli 1 töötaja.

2017 a. toimus 1 üldkoosolek.

Juhatuse liige \_\_\_\_\_

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 5 231          | 4 853          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 679         | 13 844         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>17 910</b>  | <b>18 697</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 199 868        | 208 233        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>199 868</b> | <b>208 233</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>217 778</b> | <b>226 930</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 9 810          | 9 501          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 660          | 1 847          | 7       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 7 399          | 7 399          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>18 869</b>  | <b>18 747</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 195 339        | 205 152        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>195 339</b> | <b>205 152</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>214 208</b> | <b>223 899</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 959            | 959            |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 2 072          | 1 601          |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 539            | 471            |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>3 570</b>   | <b>3 031</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>217 778</b> | <b>226 930</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                           | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------|---------------|---------------|---------|
| Tulud                     |               |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud   | 4 157         | 4 157         | 9       |
| Muud tulud                | 798           | 959           |         |
| <b>Kokku tulud</b>        | <b>4 955</b>  | <b>5 116</b>  |         |
| Kulud                     |               |               |         |
| Mitmesugused tegevuskulud | -3 871        | -3 231        | 10      |
| Tööjõukulud               | -545          | -1 414        | 11      |
| <b>Kokku kulud</b>        | <b>-4 416</b> | <b>-4 645</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b> | <b>539</b>    | <b>471</b>    |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b> | <b>539</b>    | <b>471</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 539            | 471            |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 1 474          | -174           |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -187           | 407            |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>1 826</b>   | <b>704</b>     |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |                |                |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 16 156         | 16 627         |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>16 156</b>  | <b>16 627</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -9 504         | -9 069         |         |
| Makstud intressid                                                | -6 523         | -7 138         |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                        | -1 577         | -1 652         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-17 604</b> | <b>-17 859</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>378</b>     | <b>-528</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 4 853          | 5 381          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>378</b>     | <b>-528</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 5 231          | 4 853          | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2015</b>  | 959                                     | 1 601               | 2 560          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 471                 | 471            |
| <b>31.12.2016</b>  | 959                                     | 2 072               | 3 031          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 539                 | 539            |
| <b>31.12.2017</b>  | 959                                     | 2 611               | 3 570          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Rakvere Seminari 23 on koostanud 2017.a. aruande. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat raamatupidamise seadust ning aruanne on koostatud vastavad EFSile.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses. Nõuded ja kohustused on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi. Materiaalset põhivara ei ole. Elamu remonti/parendusi/põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis KÜ bilansis ei kajastu. KÜ osa-kapitali moodustamisel on lähtutud korteriühituseaduse §§ 6 ja 8. Seotud isikuteks on juhatus ja revident. Tulude ja kulude aruanne.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaal maksed ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Rahavoogude aruanne.

Rahavoogude aruandes kajastatakse KÜ aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse rahavoogudeks ja kajastatud otsesel meetodil.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskonto     | 5 231        | 4 853        |
| Tähtajaline hoius | 0            | 0            |
| <b>Kokku raha</b> | <b>5 231</b> | <b>4 853</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu              | 2 869          | 2 869                             |                     |                |
| Ostjatelt laekumata arved         | 2 869          | 2 869                             |                     |                |
| Muud nõuded                       | 209 678        | 9 810                             | 53 847              | 146 021        |
| Laenunõuded                       | 209 678        | 9 810                             | 53 847              | 146 021        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>212 547</b> | <b>12 679</b>                     | <b>53 847</b>       | <b>146 021</b> |

  

|                                   | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu              | 4 343          | 4 343                             |                     |                |
| Ostjatelt laekumata arved         | 4 343          | 4 343                             |                     |                |
| Muud nõuded                       | 217 734        | 9 501                             | 52 209              | 156 024        |
| Laenunõuded                       | 217 734        | 9 501                             | 52 209              | 156 024        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>222 077</b> | <b>13 844</b>                     | <b>52 209</b>       | <b>156 024</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 32         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 54         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 4          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> |            | <b>90</b>  |

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |
| Laenunõuded              | 209 678        | 9 810                            | 53 847              | 146 021        | 3,05%        | 2034        |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>209 678</b> | <b>9 810</b>                     | <b>53 847</b>       | <b>146 021</b> |              |             |

  

|                          | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |
| Laenunõuded              | 217 734        | 9 501                            | 52 209              | 156 024        | 3,05%        | 2034        |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>217 734</b> | <b>9 501</b>                     | <b>52 209</b>       | <b>156 024</b> |              |             |

Muude nõuetena korteriomaniike on näidatud tasumisele kuuluv pangalaen summas 209 678 eurot.

Tasutud intressid tulude ja kulude aruandes ei kajastu. Tasutud intresse arvestatakse nõude ja kohustusena. 2017.aastal tasuti laenu intresse summas 6 523 eurot.

Tulevaste perioodide intressinõuded korteriomaniike vastu bilansis ei kajastu.

2017 aastal tasuti KREDEX laenu tagatistasu summas 1 577 eurot.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                  |                     |                |              |             |
| Pikaajalised pangalaenud         | 205 149        | 9 810                            | 53 847              | 141 492        | 3,05%        | 2034        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>205 149</b> | <b>9 810</b>                     | <b>53 847</b>       | <b>141 492</b> |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>205 149</b> | <b>9 810</b>                     | <b>53 847</b>       | <b>141 492</b> |              |             |

  

|                                  | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                  |                     |                |              |             |
| Pikaajalised pangalaenud         | 214 653        | 9 501                            | 52 209              | 152 943        | 3,05%        | 2034        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>214 653</b> | <b>9 501</b>                     | <b>52 209</b>       | <b>152 943</b> |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>214 653</b> | <b>9 501</b>                     | <b>52 209</b>       | <b>152 943</b> |              |             |

Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomaniike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomaniike vastu.

Võetud pangalaenu kohustus on europõhine. Laenu tagastamistähtaeg on 2034. aastal. Laenukohustuse intressimääraks on 3,05%

Aruandeaastal oli intressikulu 6 523 eurot.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 239        | 1 239          |
| Saadud ettemaksed                | 421          | 421            |
| Muud saadud ettemaksed           | 421          | 421            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 660</b> | <b>1 660</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 513        | 1 513          |
| Võlad töövõtjatele               | 64           | 64             |
| Maksuvõlad                       | 90           | 90             |
| Saadud ettemaksed                | 180          | 180            |
| Muud saadud ettemaksed           | 180          | 180            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 847</b> | <b>1 847</b>   |

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

|                                                             | 31.12.2015 | Saadud | Tulu    | 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|---------|------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |         |            |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 7 399      |        |         | 7 399      |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 7 399      |        |         | 7 399      |
|                                                             |            |        |         |            |
|                                                             | 31.12.2016 | Saadud | Tulu    | 31.12.2017 |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |         |            |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         | 7 399      | 16 156 | -16 156 | 7 399      |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 7 399      | 16 156 | -16 156 | 7 399      |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 7 399      | 16 156 | -16 156 | 7 399      |

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2017         | 2016         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |              |              |
| Hooldustasud                         | 4 157        | 4 157        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>4 157</b> | <b>4 157</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017         | 2016         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 12           | 14           |
| Riigilõivud, notaritasud               | 0            | 0            |
| Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitis  | 0            | 0            |
| Asjaajamisteenus                       | 1 500        | 1 500        |
| Hooldus ja remont                      | 1 880        | 1 182        |
| Kindlustus                             | 329          | 326          |
| Laenulepingutasu                       | 0            | 0            |
| Revisjonikulu                          | 150          | 150          |
| Muud                                   | 0            | 59           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>3 871</b> | <b>3 231</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017       | 2016         |
|------------------------------------------------|------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 408        | 1 057        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 137        | 357          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>545</b> | <b>1 414</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1          | 1            |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 15         | 15         |

KÜ Rakvere Seminari 23 ei ole 2017. aastal tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi.

**2017.a vahendatud teenused**

| <b>Jrk.nr</b> | <b>Nimetus</b>               | <b>Tulud</b>  | <b>Kulud</b>  | <b>Ökonoomika<br/>(+)/<br/>ülekulu(-)</b> |
|---------------|------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------------|
|               | <i>Kommunaalmaksed</i>       |               |               |                                           |
| 1             | Soojusenergia                | 2 933         | 2 707         | 227                                       |
| 2             | Vesi, kanalisatsioon         | 3 150         | 3 060         | 90                                        |
| 3             | Elektrienergia               | 5 462         | 5 380         | 82                                        |
| 4             | Prügivedu                    | 641           | 641           | -0                                        |
| 5             | Internet                     | 617           | 617           | -0                                        |
|               | <b>Kokku kommunaalmaksed</b> | <b>12 803</b> | <b>12 405</b> | <b>398</b>                                |

**2016.a vahendatud teenused**

| <b>Jrk.nr</b> | <b>Nimetus</b>               | <b>Tulud</b>  | <b>Kulud</b>  | <b>Ökonoomika<br/>(+)/<br/>ülekulu(-)</b> |
|---------------|------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------------|
|               | <i>Kommunaalmaksed</i>       |               |               |                                           |
| 1             | Soojusenergia                | 3 400         | 3 400         | -0                                        |
| 2             | Vesi, kanalisatsioon         | 3 130         | 3 122         | 8                                         |
| 3             | Elektrienergia               | 4 322         | 4 388         | -66                                       |
| 4             | Prügivedu                    | 623           | 623           | -0                                        |
| 5             | Internet                     | 788           | 788           | 0                                         |
|               | <b>Kokku kommunaalmaksed</b> | <b>12 263</b> | <b>12 322</b> | <b>-59</b>                                |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2018

**Korteriühistu Rakvere Seminari 23 (registrikood: 80069566) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANNELI LILLEPÄRG   | Juhatuse liige     | 25.06.2018           |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Telefon         | +372 3244108          |
| Telefon         | +372 3240287          |
| Mobiiltelefon   | +372 53413548         |
| Mobiiltelefon   | +372 5035467          |
| E-posti aadress | seminari23@hotmail.ee |