

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Keskuse tn 6 korteriühistu

registrikood: 80111529

telefon: +372 5109066

e-posti aadress: keskuse6@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressitulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Keskuse-6 2018. aasta aruanne ja 2019 aastaplaanid

Korteriühistu Keskuse-6 tegeleb aadressil Keskuse 6 asuva elamu majandamisega. 2011. aastast oli palgatud ühistu hoolduse ja halduse tegevustega tegelema haldusettevõtte. 2015 aasta lõpus palgati ühistu halduriks Pindi Kinnisvarahaldus.

2018. aastal korteriühistus suuremaid remonttöid ei teostatud. Uuendati ühistu põhikirja osas, mis puudutab üldkoosolekute läbiviimist.

2012 aastal alustati ja 2013 aastal lõpetati suuremahulised renoveerimistööd. Renoveerimine teostati Kredexi abiga. Tööd teostati vastavalt Kredexi nõuetele 35% suuruse toetuse saamiseks. Tööde käigus renoveeriti fassaad, katus, küttesüsteem ja ventilatsioon. Sundventilatsioonile paigaldati õhk-vedelik soojuspumbad. 2013 aastal alustati küttekuluandurite kasutamist küttekulude jagamisel tarbijate vahel. Tööde teostamiseks võeti 15 aastane laen tähtajaga 2027 a.

Ühistu juhatus ei plaani hetkel algatada suuremaid remonttöid. Plaanis on uuendada halduslepingut eesmärgiga kasutada enam Korto Pro tarkvaralahendust ühistu igapäevases haldamises ja hooldamises.

Ühistul on 119 liiget eluruumide kogupinnaga 5688 m². 31.12.2018 oli palgal 2 osakohaga töötajat. Töötajate kogupalk oli 7,88 tuh.eur (2017. a 7,91 tuh.eur). 2018 aastal moodustasid juhatuse esimehe tasud kokku 900 eurot ja lihtliikmete tasud kokku 600 eurot (2017. a juhatuse esimehe tasud 600 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	38 870	36 239
Nõuded ja ettemaksed	54 222	48 954
Kokku käibevarad	93 092	85 193
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	329 820	370 483
Kokku põhivarad	329 820	370 483
Kokku varad	422 912	455 676
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	38 146	35 352
Võlad ja ettemaksed	13 119	11 318
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	21 871	18 463
Kokku lühiajalised kohustised	73 136	65 133
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	329 820	370 483
Kokku pikaajalised kohustised	329 820	370 483
Kokku kohustised	402 956	435 616
Netovara		
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	7 271	7 271
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	12 790	11 143
Aruandeaasta tulem	-105	1 646
Kokku netovara	19 956	20 060
Kokku kohustised ja netovara	422 912	455 676

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	74 793	77 770
Muud tulud	459	507
Kokku tulud	75 252	78 277
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-53 632	-56 611
Mitmesugused tegevuskulud	-9 175	-9 462
Tööjõukulud	-12 544	-10 554
Muud kulud	-10	-8
Kokku kulud	-75 361	-76 635
Põhitegevuse tulem	-109	1 642
Intressitulud	4	4
Aruandeaasta tulem	-105	1 646

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-109	1 642
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 474	1 966
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 802	-107
Laekunud intressid	4	4
Kokku rahavood põhitegevusest	-777	3 505
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	35 352	34 020
Kokku rahavood investeerimistegevusest	35 352	34 020
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-35 352	-34 020
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 408	-157
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-31 944	-34 177
Kokku rahavood	2 631	3 348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 239	32 891
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 631	3 348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 870	36 239

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	7 271	11 143	18 414
Aruandeaasta tulem		1 646	1 646
31.12.2017	7 271	12 789	20 060
Aruandeaasta tulem		-105	-105
Muud muutused netovaras		1	1
31.12.2018	7 271	12 685	19 956

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

2018. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist (EFS).

Lähtudes tegevusala eripärast on lähtutud mittetulundusühingute seadusest ning muudest vastavat tegevusala reguleerivatest õigusaktidest. Tulude ja kulude kajastamiseks on kasutatud raamatupidamise seaduse kasumiaruande skeemi nr 1, mida on kohandatud ühistu tegevusala eripärale. Sihtfinantseerimist kajastatakse ühistus brutomeetodil.

Korteriomanike laekumata makseid 16 076 eurot (2017 a 13 602 eurot) on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200

Tulud

Ühistu kõik tulud on soetud korteriühistu haldamisega aadressil Keskuse 6 Tallinn Eesti.

Ühistu tulud koosnevad liikmetelt saadud tasudest, mis jagunevad sihtotstarbelisteks tasude nagu kogutud remondireservi (0,87 eur/m²) arvelt tehtud remonttööde kulude katmise tuludeks ning haldamise ja hooldamise kulude katteks kogutavaks ekspluatatsioonimakseks (0,31 EUR/m²). Lisaks arvestatakse ühistu tuludeks sihtotstarbeliste kulude katteks võetud laenu ja riigieelarvelised toetused.

2012 üldkoosoleku otsusega kinnitati remondireservi kogumise makse suuruseks 0,87 eur/m², mida rakendatakse alates

01.01.2013 renoveerimistööde laenu teenindamiseks.

Remonditulu on võrdne remondikuluga. Kui aruandeperioodi remondimaksete nõuded erinevad perioodi remonditööde kulutustest, siis vahe kaetakse remondifondi jäägi muutusega. Remondimakseid koguti ühistu liikmetelt 59 609 eurot (2017. a 59 574 eurot) ning remondireservi koguti juurde 5 977 eurot (2017. a koguti juurde 2 963 eurot). Kokku on remondifondi jääk 31.12.2018 seisuga 21 870 eurot (31.12.2017 seisuga 15 893 eurot).

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	16 076	16 076		
Muud nõuded	367 966	38 146	163 410	166 410
Laenunõuded	367 966	38 146	163 410	166 410
Kokku nõuded ja ettemaksed	384 042	54 222	163 410	166 410

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	13 602	13 602		
Muud nõuded	405 835	35 352	155 761	214 722
Laenunõuded	405 835	35 352	155 761	214 722
Kokku nõuded ja ettemaksed	419 437	48 954	155 761	214 722

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	135	299
Sotsiaalmaks	554	487
Kohustuslik kogumispension	6	
Töötuskindlustusmaksed	11	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	706	803

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen 2012	331 510	34 558	147 527	149 425	2.57%	EUR	30.08.2027
Remondilaen 2008	36 456	3 588	15 883	16 985	2.77%	EUR	30.08.2027
Pikaajalised laenud kokku	367 966	38 146	163 410	166 410			
Laenukohustised kokku	367 966	38 146	163 410	166 410			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen 2012	365 932	31 905	140 503	193 524		EUR	30.08.2027
Remondilaen 2008	39 903	3 447	15 258	21 198		EUR	30.08.2027
Pikaajalised laenud kokku	405 835	35 352	155 761	214 722			
Laenukohustised kokku	405 835	35 352	155 761	214 722			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 728	10 728
Võlad töövõtjatele	1 168	1 168
Maksuvõlad	706	706
Saadud ettemaksed	517	517
Muud saadud ettemaksed	517	517
Kokku võlad ja ettemaksed	13 119	13 119

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 740	8 740
Võlad töövõtjatele	750	750
Maksuvõlad	803	803
Saadud ettemaksed	1 025	1 025
Muud saadud ettemaksed	1 025	1 025
Kokku võlad ja ettemaksed	11 318	11 318

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Ettemakstud hoone remondikulud	12 931	59 573	-56 611	15 893
Ettemakstud hoone kommunaalkulud	5 689	59 242	-62 361	2 570
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 620	118 815	-118 972	18 463
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 620	118 815	-118 972	18 463
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Ettemakstud hoone remondikulud	15 893	59 610	-53 632	21 871
Ettemakstud hoone kommunaalkulud	2 570	59 343	-61 913	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 463	118 953	-115 545	21 871
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 463	118 953	-115 545	21 871

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	21 161	21 159
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	59 609	59 574
Remondireserv	-5 977	-2 963
Kokku liikmetelt saadud tasud	74 793	77 770

Remonditulu on võrdne remondikuluga. Kui aruandeperioodi remondimaksete nõuded erinevad perioodi remonditööde kulutustest, siis vahe kaetakse remondifondi jäägi muutusega.

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	132	179
Muud	327	328
Kokku muud tulud	459	507

Muud nimetatud tulud on peamiselt erinevad talumistasud.

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remondilaenu maksed	37 177	34 712
Remondilaenu intressid	10 034	14 573
Tehnohoolduskulud	3 963	4 622
Hoone remondi kulud	1 275	2 621
Avariiteenindus	659	52
Muud	524	31
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	53 632	56 611

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Raamatupidamisteenuste kulud	3 120	3 168
Hoone hoolduskulud, halduritasu	3 276	4 196
Majatarvete ja materjalide kulud	347	87
Koolituskulud, revisjon	298	216
Side- ja postikulud	47	91
Pangakulud	512	224
Rendikulud	36	24
Territooriumi hoolduse kulud	980	953
Internetiteenused	541	147
Seadmete kütus	10	39
Muud	8	317
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 175	9 462

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	9 385	7 910
Sotsiaalmaksud	3 097	2 586
Muud	62	58
Kokku tööjõukulud	12 544	10 554
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	4	4
Kokku intressitulud	4	4

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	118	118
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	384 041	517	419 437	1 025

2018	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 120
2017	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 168

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
--	--	--

	2018	2017
Arvestatud tasu	1 500	600

2018 aastal arvestatud juhatuse esimehe tasud on 900 eurot ja juhatuse lihtliikmete tasud kokku 600 eurot. 2017 aastal arvestati tasusid ainult juhatuse esimehele.

Seotud isikute nõuded ja kohustused koosnevad arveldustest korteriühistu liikmetega. Ostutehingutes seotud osapooltega ei ole kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindu.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter nr 1	1690 EUR
korter nr 2	1251 EUR
korter nr 3	927 EUR
korter nr 4	1712 EUR
korter nr 5	1624 EUR
korter nr 6	1107 EUR
korter nr 7	1274 EUR
korter nr 8	1296 EUR
korter nr 9	1145 EUR
korter nr 10	1150 EUR
korter nr 11	1417 EUR
korter nr 12	1227 EUR
korter nr 13	1738 EUR
korter nr 14	1375 EUR
korter nr 15	1141 EUR
korter nr 16	1189 EUR
korter nr 17	931 EUR
korter nr 18	1289 EUR
korter nr 19	993 EUR
korter nr 20	873 EUR
korter nr 21	979 EUR
korter nr 22	1020 EUR
korter nr 23	1031 EUR
korter nr 24	939 EUR
korter nr 25	949 EUR
korter nr 26	909 EUR
korter nr 27	1079 EUR
korter nr 28	1108 EUR
korter nr 29	1078 EUR
korter nr 30	1429 EUR
korter nr 31	1706 EUR
korter nr 32	760 EUR
korter nr 33	909 EUR
korter nr 34	1431 EUR
korter nr 35	765 EUR
korter nr 36	966 EUR
korter nr 37	1336 EUR
korter nr 38	684 EUR
korter nr 39	1070 EUR
korter nr 40	1230 EUR
korter nr 41	656 EUR
korter nr 42	1255 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter nr 43	1437 EUR
korter nr 44	809 EUR
korter nr 45	1379 EUR
korter nr 46	1090 EUR
korter nr 47	693 EUR
korter nr 48	1431 EUR
korter nr 49	843 EUR
korter nr 50	887 EUR
korter nr 51	1376 EUR
korter nr 52	1039 EUR
korter nr 53	828 EUR
korter nr 54	1724 EUR
korter nr 55	1084 EUR
korter nr 56	735 EUR
korter nr 57	1338 EUR
korter nr 58	961 EUR
korter nr 59	566 EUR
korter nr 60	1385 EUR
korter nr 61	1492 EUR
korter nr 62	1341 EUR
korter nr 63	1344 EUR
korter nr 64	676 EUR
korter nr 65	1113 EUR
korter nr 66	1475 EUR
korter nr 67	1087 EUR
korter nr 68	874 EUR
korter nr 69	1384 EUR
korter nr 70	720 EUR
korter nr 71	1003 EUR
korter nr 72	1444 EUR
korter nr 73	722 EUR
korter nr 74	1045 EUR
korter nr 75	867 EUR
korter nr 76	960 EUR
korter nr 77	1632 EUR
korter nr 78	873 EUR
korter nr 79	772 EUR
korter nr 80	1425 EUR
korter nr 81	840 EUR
korter nr 82	642 EUR
korter nr 83	2046 EUR
korter nr 84	902 EUR
korter nr 85	942 EUR
korter nr 86	1386 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter nr 87	1291 EUR
korter nr 88	676 EUR
korter nr 89	1639 EUR
korter nr 90	1079 EUR
korter nr 91	1045 EUR
korter nr 92	1162 EUR
korter nr 93	1181 EUR
korter nr 94	1204 EUR
korter nr 95	970 EUR
korter nr 96	1175 EUR
korter nr 97	1371 EUR
korter nr 98	1188 EUR
korter nr 99	979 EUR
korter nr 100	917 EUR
korter nr 101	1056 EUR
korter nr 102	1783 EUR
korter nr 103	964 EUR
korter nr 104	868 EUR
korter nr 105	1233 EUR
korter nr 106	1490 EUR
korter nr 107	1409 EUR
korter nr 108	1547 EUR
korter nr 109	1502 EUR
korter nr 110	1660 EUR
korter nr 111	1226 EUR
korter nr 112	1461 EUR
korter nr 113	1678 EUR
korter nr 114	1299 EUR
korter nr 115	1552 EUR
korter nr 116	1691 EUR
korter nr 117	1269 EUR
korter nr 118	1366 EUR
korter nr 119	1510 EUR
Kokku:	139691 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2019

Tallinn, Keskuse tn 6 korteriühistu (registrikood: 80111529) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SOOJÄRV	Juhatuse liige	26.06.2019
TIMO KURGU	Juhatuse liige	28.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5109066
E-posti aadress	keskuse6@hotmail.ee