

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Läänemere tee 19 korteriühistu

registrikood: 80156408

telefon: +372 55663325

e-posti aadress: laanemere19@gmail.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Võlad töövõtjatele	9
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	9
Lisa 6 Tulu ettevõtlusest	9
Lisa 7 Muud tulud	9
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Korteriomandite majandamiskulud	11
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

KÜ LÄÄNEMERE 19 põhitegevuseks oli maja haldamine ja hooldamine.

Aastal 2019 majandustegevus toimus vastavalt ühistu liikmete üldkoosolekul ja juhatuse koosolekutel vastuvõetud otsustele ja kinnitatud majandustegevuse kavale.

Elamu remondifondist teostati järgmisi suuremaid töid :

- fassadi tööd
- lifti vahetamine

Töötajate arv 2019 aastal oli 3 töötajat, aasta töötasu üldsumma oli 12 793,00 EUR.

KÜ LÄÄNEMERE 19 koosneb viiest liikmest. Juhatuse liikme tasu 2019. aastal moodustas 6 974,00 EUR. Erisoodustusi juhatuse liikmele ei osutatud.

2020 aastaaruande koostamisperioodil oluliseid sündmusi, mis oleks võinud mõjutada 2019 majandusaasta tulemusi, ei toimunud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 286	6 660
Nõuded ja ettemaksed	22 174	25 749
Kokku käibevarad	34 460	32 409
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	112 107	112 107
Kokku põhivarad	112 107	112 107
Kokku varad	146 567	144 516
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	18 534	22 252
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	-14 822	-11 301
Kokku lühiajalised kohustised	3 712	10 951
Kokku kohustised	3 712	10 951
Netovara		
Reservkapital	125 773	125 773
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 792	10 128
Aruandeaasta tulem	9 290	-2 336
Kokku netovara	142 855	133 565
Kokku kohustised ja netovara	146 567	144 516

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	226 169	244 323	5
Tulu ettevõtlusest	5 444	5 167	6
Muud tulud	86	140	7
Kokku tulud	231 699	249 630	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-196 543	-225 105	8
Tööjõukulud	-29 786	-28 683	9
Kokku kulud	-226 329	-253 788	
Põhitegevuse tulem	5 370	-4 158	
Muud finantstulud ja -kulud	3 920	1 822	
Aruandeaasta tulem	9 290	-2 336	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	5 370	-4 158	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 575	-3 271	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 718	1 459	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-3 521	-28 992	
Muud rahavood põhitegevusest	3 920	1 822	
Kokku rahavood põhitegevusest	5 626	-33 140	
Kokku rahavood	5 626	-33 140	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 660	39 800	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 626	-33 140	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 286	6 660	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	125 773	10 128	135 901
Aruandeaasta tulem		-2 336	-2 336
31.12.2018	125 773	7 792	133 565
Aruandeaasta tulem		9 290	9 290
31.12.2019	125 773	17 082	142 855

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu LÄÄNEMERE 19 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Valdkondades, mida raamatupidamise seadus ei reglementeerii piisavalt, on tuginedud Rahvusvahelistele Raamatupidamise Standarditele (International Accounting Standards). Majandusaasta algas 1.jaanuar 2019 ja lõppes 31.detsember 2019. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksuse printsiipi.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Korteriühistu LÄÄNEMERE 19 kasutab tulude ja kulude aruande koostamisel RTJ 14 lisas toodud skeemist. Põhitegevuse rahavoogusid kajastada otsemeetodil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR.

Raha

Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kohustused ja nõuded, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena ja nõudena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Liikme- ja sisseastumismakse ning muid mittesihotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks hooldustasud) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Ühingu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakonto	12 286	6 660
Kokku raha	12 286	6 660

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 149	3 014
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 149	3 014

Lisa 4 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	1 293	1 163
Kokku võlad töövõtjatele	1 293	1 163

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	39 632	32 957
Kommunaaltasud	136 138	150 412
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	50 399	60 954
Kokku liikmetelt saadud tasud	226 169	244 323

Lisa 6 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2019	2018
Rendi- ja üüritulu	5 444	5 167
Kokku tulu ettevõtlusest	5 444	5 167

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	86	140
Kokku muud tulud	86	140

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Energia	90 581	102 633
Elektrienergia	5 465	5 979
Soojusenergia	85 116	96 654
Remonditööd	50 399	60 954
Hooldustööd	10 061	13 817
Muud	45 502	47 701
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	196 543	225 105

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	12 793	14 400
Sotsiaalmaksud	7 718	5 862
Kokku tööjõukulud	20 511	20 262
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	179	179
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 974	6 331

Juhatuse liige on Galina Sokolova, isikukood 46206090278
 Juhatuse liige on Valentina Kanõgina, isikukood 45510160222
 Juhatuse liige on Timur Dubovik, isikukood 35910290260
 Juhatuse liige on Raimžan Hamidov, isikukood 38502110351
 Juhatuse liige on Larissa Rajevskaja, isikukood 46004100303

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
19-0001	1339 EUR
19-0002	1233 EUR
19-0003	819 EUR
19-0004	863 EUR
19-0005	1471 EUR
19-0006	1136 EUR
19-0007	1243 EUR
19-0008	1535 EUR
19-0009	1393 EUR
19-0010	984 EUR
19-0011	956 EUR
19-0012	1416 EUR
19-0013	2316 EUR
19-0014	1426 EUR
19-0015	1186 EUR
19-0016	1526 EUR
19-0017	1608 EUR
19-0018	1487 EUR
19-0019	1152 EUR
19-0020	1662 EUR
19-0021	1736 EUR
19-0022	1483 EUR
19-0023	949 EUR
19-0024	1331 EUR
19-0025	1451 EUR
19-0026	1059 EUR
19-0027	1191 EUR
19-0028	1299 EUR
19-0029	1317 EUR
19-0030	1118 EUR
19-0031	1100 EUR
19-0032	1803 EUR
19-0033	1668 EUR
19-0034	1129 EUR
19-0035	1557 EUR
19-0036	1422 EUR
19-0037	1072 EUR
19-0038	693 EUR
19-0039	1304 EUR
19-0040	1000 EUR
19-0041	1811 EUR
19-0042	572 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
19-0043	885 EUR
19-0044	1604 EUR
19-0045	1231 EUR
19-0046	741 EUR
19-0047	990 EUR
19-0048	1598 EUR
19-0049	1292 EUR
19-0050	778 EUR
19-0051	831 EUR
19-0052	1104 EUR
19-0053	1189 EUR
19-0054	732 EUR
19-0055	1055 EUR
19-0056	1319 EUR
19-0057	1574 EUR
19-0058	775 EUR
19-0059	929 EUR
19-0060	1343 EUR
19-0061	1391 EUR
19-0062	561 EUR
19-0063	1067 EUR
19-0064	1251 EUR
19-0065	1259 EUR
19-0066	802 EUR
19-0067	1182 EUR
19-0068	1565 EUR
19-0069	1433 EUR
19-0070	588 EUR
19-0071	939 EUR
19-0072	1218 EUR
19-0073	1816 EUR
19-0074	1108 EUR
19-0075	1201 EUR
19-0076	1329 EUR
19-0077	1674 EUR
19-0078	1620 EUR
19-0079	809 EUR
19-0080	1498 EUR
19-0081	1922 EUR
19-0082	1219 EUR
19-0083	1055 EUR
19-0084	1087 EUR
19-0085	1397 EUR
19-0086	1143 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
19-0087	909 EUR
19-0088	1121 EUR
19-0089	1484 EUR
19-0090	1298 EUR
19-0091	1076 EUR
19-0092	1658 EUR
19-0093	1616 EUR
19-0094	1215 EUR
19-0095	994 EUR
19-0096	1116 EUR
19-0097	1229 EUR
19-0098	1101 EUR
19-0099	996 EUR
19-0100	1169 EUR
19-0101	1449 EUR
19-0102	1224 EUR
19-0103	902 EUR
19-0104	1550 EUR
19-0105	1336 EUR
19-0106	978 EUR
19-0107	845 EUR
19-0108	1042 EUR
19-0109	1571 EUR
19-0110	778 EUR
19-0111	1391 EUR
19-0112	1208 EUR
19-0113	1086 EUR
19-0114	658 EUR
19-0115	1333 EUR
19-0116	1238 EUR
19-0117	1266 EUR
19-0118	936 EUR
19-0119	863 EUR
19-0120	1368 EUR
19-0121	1076 EUR
19-0122	583 EUR
19-0123	1199 EUR
19-0124	1065 EUR
19-0125	1341 EUR
19-0126	621 EUR
19-0127	962 EUR
19-0128	1223 EUR
19-0129	1447 EUR
19-0130	754 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
19-0131	1018 EUR
19-0132	1441 EUR
19-0133	1154 EUR
19-0134	662 EUR
19-0135	1250 EUR
19-0136	1275 EUR
19-0137	1366 EUR
19-0138	691 EUR
19-0139	933 EUR
19-0140	1512 EUR
19-0141	1192 EUR
19-0142	862 EUR
19-0143	1091 EUR
19-0144	1002 EUR
19-0145	2153 EUR
19-0146	1068 EUR
19-0147	1889 EUR
19-0148	1275 EUR
19-0149	1723 EUR
19-0150	1480 EUR
19-0151	1002 EUR
19-0152	1488 EUR
19-0153	1478 EUR
19-0154	971 EUR
19-0155	1064 EUR
19-0156	1097 EUR
19-0157	1176 EUR
19-0158	1717 EUR
19-0159	854 EUR
19-0160	1015 EUR
19-0161	1518 EUR
19-0162	1169 EUR
19-0163	1399 EUR
19-0164	1212 EUR
19-0165	1336 EUR
19-0166	1181 EUR
19-0167	1479 EUR
19-0168	1229 EUR
19-0169	1594 EUR
19-0170	1110 EUR
19-0171	1116 EUR
19-0172	1014 EUR
19-0173	2075 EUR
19-0174	1180 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
19-0175	854 EUR
19-0176	1428 EUR
19-0177	1687 EUR
19-0178	1219 EUR
19-0179	1198 EUR
19-0180	1451 EUR
Kokku:	220543 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.2020

Tallinn, Läänemere tee 19 korteriühistu (registrikood: 80156408) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIMŽAN HAMIDOV	Juhatuse liige	24.07.2020
GALINA SOKOLOVA	Juhatuse liige	24.07.2020
LARISSA RAJEVSKAJA	Juhatuse liige	24.07.2020
VALENTINA KANÕGINA	Juhatuse liige	24.07.2020
TIMUR DUBOVİK	Juhatuse liige	24.07.2020

KÜ Läänemere 2019.a majandustegevuse kontrollimise AKT

2019. aasta jooksul on KÜ Läänemere 19 juhatus viinud läbi 17 koosolekut. Koosolekud on protokollitud kooskõlas kehtiva seadusandlusega ja KÜ Läänemere 19 põhikirjaga. Juhatus on kogunenud regulaarselt, mis on ettenähtud põhikirjaga. Juhatuse protokollide kohaselt juhatus on oma pädevuse piirides otsustanud KÜ Läänemere 19 igapäevast küsimust. Üldkoosoleku pädevusse kuuluvad küsimused on üleantud üldkoosolekule otsustada.

Üldkoosoleku läbiviimise teated on väga täpselt ja nendes järgitud üldkoosoleku kokkukutsumiseks kõik vajalikud nõuded. KÜ Läänemere 19 majandustegevuse käigus on sõlmitud võlaõiguslikud lepingud (ost-müük, üür, töövõtt jms). KÜ Läänemere 19 poolt sõlmitud lepingute nimekiri on toodud akti lisas. Lepingute tingimused vastavad hea usu põhimõtetele, kehtivale seadusandlusele ning ei lähe vastuollu KÜ Läänemere 19 huvidega. Lepingutes esinevad puudused, mis sisuliselt ei mõju lepingu kehtivusele. KÜ juhatus on teinud aktiivset tööd KÜ võlgnikuga, mille eesmärgiks on olnud võlgnevuse kohtuväline kustutamine. Juhul kui selline tegevust ei andnud tulemust, siis KÜ pöördus kohtu poole ning sundtäitmise organite poole.

1. Finantstegevuse kontroll

Täielikult kontrollitud: kassaoperatsioonid, pangaoperatsioonid, aruandekohuslane isikute arvestused, hankijate arvestused.

Majandustegevuse aastaplaani täitmise kontrolli tulemused

2019.a lõpus läbi viidud üldkoosolekul on kinnitatud KÜ Läänemere majandustegevuse plaan, kus on kehtestatud järgmised remondi- ja ekspluatatsiooni määrad:

remondifond	0,30 EUR / m ² lisaks 4 kuu kohta 0,50 EUR / m ² .
ekspluatatsioonifond	0,30 EUR / m ²

Remondifondi jääk seisuga 01.01.2020.a moodustas 387 EUR.

2019.a tulud on 232098 EUR

Nendest ekspluatatsioonifond – 39 632 EUR, remondifond – 46 877 EUR, üür – 4 266 EUR, kommunaalsed kulud ja muu – 141 323 EUR.

Kulud on 226 329 EUR

Nendest ekspluatatsioonifond – 35 581 EUR, remondifond 46 490 EUR, kommunaalsed kulud ja muu – 144 258 EUR

Kõik planeeritud tööd on teostatud. Tulude ja kulude analüüs näitab, et teenuste tariifid on õigesti määratletud.

2. Korterühistu finants- ja majandustegevuse revideerimine

2.1. Kassaoperatsioonide revisjon

Kassas 2019.a rahavoogu ei olnud.

2.2. Panga operatsioonide revisjon

Arveldusarve jääk on seisuga 31.12.2019.a 12 286 EUR. Raha kulub hankijate töövõtjate ees kohustuste täitmiseks ning palga ja maksude tasumiseks.

2.3. Hankijatega ja töövõtjate arvestuste revisjon

Korterühistu hankijateks olid kommunaalteenuste osutajad Tallinna Vesi, Utilitas Tallinn, Eesti Energia, Tallinna Jäätmekekskus, Eesti Otis ja teised. Võlgnevus on seisuga 31.12.2019.a 14 092 EUR. Selle hulgas on võlgnevused Utilitas Tallinn ees 10 434 EUR, Tallinna Vesi ees 2 266 EUR, Eesti Energia ees 491 EUR. Arvete tasumise tähtajad on saabunud jaanuaris, veebruaris 2020.a. 2020.a kõik arved on õigeaegselt tasutud.

Töövõtjateks olid saantehniliste ja remonditööde osutajad OÜ Ruvenato Grupp (küttesüsteemi teenindus ja remont), OÜ ERNI Grupp (seinade soojustus). Kõikide töövõtjatega on sõlmitud lepingud, tööde lõppemisel vormistatud ka üleandmise-vastuvõtmise aktid. Töövõtjate ja hankijate arved tasutakse tähtaegselt.

2.4. Aruandeisikute revisjon

Aruandeaasta jooksul on esitatud avansilised aruanded summas 802 EUR. Selle summa eest soetatud kantseleitarbed, majanduskaubad, lilled hoovi haljastamiseks.

2.5. Maksude revisjon

Maksuvõlgnevus on seisuga 31.12.2019.a 3 149 EUR. Tasumise tähtajad on saabunud jaanuaris, veebruaris 2020.a. Palga TSD aruanded on koostatud korrektselt. Aruannete korrektsuse ja õigeaegsuse eest vastutab raamatupidaja.

2.6. Töötasu tasumise fondi revisjon

Korterühistus oli 2019.a keskmiselt 3 töötajat ja juhatus esimees. Juhatus esimehe palk oli 3 855 EUR, raamatupidaja palk oli 4 637 EUR. Kojameeste palk oli 9 525 EUR (ilma maksudeta). Töötaja tabeli koostab juhatus esimees. Töötajatega on sõlmitud töölepingud. Juhatus ja revisjonikomisjoni preemiad olid tehtud lisaallikate arvelt (üüritulud, panga intressid) korteriomaniike üldkoosoleku otsuse alusel.

2.7. Korteriomaniike arvestuste revisjon

Energia ja kütuse arvestamise aluseks on 1 m² kasutatud pindalast. Vee tarbimise aluseks on veemõõtjad. Tehnilise vee summa on üldise veemõõtja ja korterite veemõõtjate näidute vahe. Lifti kasutamise arvestamise, prügiveo aluseks on 1 m² kasutatud pindalast vastavalt hankijate poolt eitatud arvetele. Üldise elektri arvestuse eest maksab iga korter võrdselt vastavalt arvestite näitudele.

Tariifid on kehtestatud ja kinnitatud korteriomaniike üldkoosolekul.

Arvete õigeaegselt tasumata jätmise korral viivis on 0,022% iga viivitatud päeva eest.

31.12.2019.a seisuga on korteriomaniikel tasumata arved kogusummas 20 658 EUR, millest 20 339 EUR 2019.a detsembri kuu eest, 319 EUR eelnenud kuude võlgnevus.

Juhatus teeb aktiivset koostööd võlgnikuga võlgnevuste kustutamise eesmärgil.

2.8. Üürijatega peetud arvestuste revisjon

Rentnike võlgnevus korterühistu ees on seisuga 31.12.2019.a 1 473 EUR. Üürijatega on sõlmitud üürilepingud ruumide ja kommunaalteenuste tasumiseks.

Käibevahendite ja kohustuste vahe on 1.86. Korterühistul on hea maksevõime.

3. Raamatupidamise revideerimine

Raamatupidamist korterühistus peetakse kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, Raamatupidamise seadusega ja raamatupidamise instruksiooniga. Aastaaruanne on korrektselt koostatud. Raamatupidamist korterühistus peetakse õigesti.

4. Revideerimise järeldused

Revideerimise tulemuste põhjal on võimalik teha järgmise järelduse:

1. Raamatupidamist korterühistus peetakse korrektselt;
2. Finantsiline seisund korterühistus on stabiilne;
3. korterühistu protokollides ja lepingutes puuduvad rikkumised;
3. Korterühistu juhatus tegevus on hea.

Kõik märkused on soovitusliku iseloomuga, mis suunatud KÜ Läänemere 19 õiguste ja kohustuste kindlustamisele tekkivates vaidlustes.

REVISJONI KOMISJON

K. Savtšenko

V. Gimaev

N. Maljužitska

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55663325
E-posti aadress	laanemere19@gmail.com