

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rakvere linn, Laada tn 4 korteriühistu

registrikood: 80180341

telefon: +372 56655255, +372 3223924

faks: +372 3223400

e-posti aadress: veiko@ibr.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressitulud	14
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Maksete vahendus	15
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

KÜ Rakvere Laada 4 asutati 30.12.2002.a. Ühistusse kuulub 59 liiget, kellest 3 on juriidiline ja 56 füüsilisest isikust liiget. Ühistu põhitegevusalaks on Rakveres Laada 4 asuva korterelamu mõtteliste osade haldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

2019.a. majandusaastal olulisi renoveerimistöid ei tehtud, tehti vaid tavapäraseid tehnosüsteemide ning kaasomandi hooldustöid. Suurimaks kuluartiklaks oli küttesüsteemi remont kogumaksumusega 2 099 eurot.

2019. aastal oli korteriühistul 1 palgaline töötaja, kelleks on majahoidja. Töötajale arvestati töötasu kokku 1 431 eurot.

Veiko Vassiljev /juhatuse liige/
allkirjastatud digitaalselt

Rakveres, 31.10.2020.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 225	12 520	2
Nõuded ja ettemaksed	18 023	18 084	3
Varud	60	60	5
Kokku käibevarad	31 308	30 664	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	51 275	59 488	3
Kokku põhivarad	51 275	59 488	
Kokku varad	82 583	90 152	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 213	7 950	6
Võlad ja ettemaksed	7 327	7 331	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 171	18 625	10
Kokku lühiajalised kohustised	33 711	33 906	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	51 275	59 488	6
Kokku pikaajalised kohustised	51 275	59 488	
Kokku kohustised	84 986	93 394	
Netovara			
Reservkapital	664	664	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-3 906	-3 341	
Aruandeaasta tulem	839	-565	
Kokku netovara	-2 403	-3 242	
Kokku kohustised ja netovara	82 583	90 152	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	15 054	12 862	11
Kokku tulud	15 054	12 862	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 630	-3 958	12
Mitmesugused tegevuskulud	-4 560	-2 780	13
Tööjõukulud	-1 915	-4 306	14
Muud kulud	0	-1	
Kokku kulud	-12 105	-11 045	
Põhitegevuse tulem	2 949	1 817	
Intressitulud	18	7	15
Intressikulud	-2 128	-2 389	16
Aruandeaasta tulem	839	-565	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 949	1 817	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 274	10 472	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-11 733	-9 005	
Laekunud intressid	18	7	15
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	11 275	12 889	10
Kokku rahavood põhitegevusest	10 783	16 180	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-7 950	-7 689	
Makstud intressid	-2 128	-2 389	16
Laekunud osakapital	0	268	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 078	-9 810	
Kokku rahavood	705	6 370	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 520	6 150	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	705	6 370	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 225	12 520	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	396	-3 341	-2 945
Aruandeaasta tulem	0	-565	-565
Asutajate ja liikmete sissemaksed	268	0	268
31.12.2018	664	-3 906	-3 242
Aruandeaasta tulem	0	839	839
31.12.2019	664	-3 067	-2 403

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksud

>> Nõuded ühistu liikmete vastu

Nõuetena ühistu liikmete vastu kajastatakse ühingu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ühistu liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

>> Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesed toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Sihtotstarbeliste tasude, annetuste, toetuste real kajastatakse remonditasude kogumit, mis on bilansipäevaks realiseerimata.

Tulud

Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mitte-sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna siis, kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis kui remont on teostatud).

>> Teenuste ja maksete vahendamine.

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutajate ja korteriomanike vahel. Teenuste osutajateks on, Eesti Gaas AS, Rakvere Vesi AS, Rakvere Soojus AS, Eesti Energia AS, Lääne-Viru Jäätmekeskus MTÜ. Samuti võib ühistu vahendada muid teenuseid, mis on mugavam osutada suurema mahu puhul ühistu kaasabil (nt. remondikulud, mis on seotud üldkasutatavate osadega, kuid mille käigus on mõistlik renoveerida korteriomanikule kuuluv osa).

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarve	13 225	12 520
Kokku raha	13 225	12 520

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 751	9 751	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	9 751	9 751	0	0	
Muud nõuded	59 490	8 215	35 753	15 522	
Laenunõuded	59 488	8 213	35 753	15 522	
Intressinõuded	2	2	0	0	
Ettemaksed	57	57	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	57	57	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 298	18 023	35 753	15 522	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 067	10 067	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	10 067	10 067	0	0	
Muud nõuded	67 439	7 951	34 578	24 910	
Laenunõuded	67 438	7 950	34 578	24 910	
Intressinõuded	1	1	0	0	
Ettemaksed	66	66	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	66	66	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	77 572	18 084	34 578	24 910	

Laenunõueteks on ühistu poolt renoveerimiseks võetud laenu vahendamine ühistu liikmetele. Info laenu kohta on lisas 6.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	9 751	10 067
Nõuded, mille tähtaeg on tulevikus	7 825	7 908
Tähtaja ületanud nõuded	1 048	1 281
Kohtu poolt väljamõistetud nõuded	878	878
Kokku nõuded ostjate vastu	9 751	10 067

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	60	60
Võtmed ja puldid	60	60
Kokku varud	60	60

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Coop pank	59 488	8 213	35 753	15 522	3%+ 6 kuu Euribor	EUR	24.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	59 488	8 213	35 753	15 522			
Laenukohustised kokku	59 488	8 213	35 753	15 522			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Coop pank	67 438	7 950	34 578	24 910	3%+ 6 kuu Euribor	EUR	24.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	67 438	7 950	34 578	24 910			
Laenukohustised kokku	67 438	7 950	34 578	24 910			

Laenuleping sõlmiti 05.10.2007.a. intressiga 2 %, millele lisandub 6 kuu Euribor. 2014.a. majandusaastal refinantseeriti laen ning võeti juurde 15 380 eurot. Refinantseerimise käigus 2014.a. tõsteti baasintressi 3% protsendile, millele lisandub 6 kuu Euribor. Laenu tagastamise tähtaega pikendati 3 aasta võrra 24.07.2026. Laenu tagatiseks on laenusaja igakuised käibed pangas.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 685	6 685	0	0	
Võlad töövõtjatele	414	414	0	0	8
Maksuvõlad	135	135	0	0	9
Liikmete ettemaksed	93	93	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 327	7 327	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 589	6 589	0	0	
Võlad töövõtjatele	506	506	0	0	8
Maksuvõlad	214	214	0	0	9
Muud võlad	4	4	0	0	
Muud viitvõlad	4	4	0	0	
Liikmete ettemaksed	18	18	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 331	7 331	0	0	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	100	100
Puhkusetasude kohustis	314	406
Kokku võlad töövõtjatele	414	506

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	50	0	77
Sotsiaalmaks	0	83	0	128
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	2
Töötuskindlustusmaksed	0	2	0	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	135	0	214

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2017		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks								
Remonditasud	0	16 636	5 200	0	-3 211	0	0	18 625
Laenu tasumiseks	0	0	7 689	0	0	-7 689	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	16 636	12 889	0	-3 211	-7 689	0	18 625
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	0	16 636	12 889	0	-3 211	-7 689	0	18 625
	31.12.2018		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks								
Remonditasud	0	18 625	3 325	0	-3 779	0	0	18 171
Laenu tasumiseks	0	0	7 950	0	0	-7 950	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	18 625	11 275	0	-3 779	-7 950	0	18 171
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	0	18 625	11 275	0	-3 779	-7 950	0	18 171

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	11 275	9 651
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 779	3 211
Kokku liikmetelt saadud tasud	15 054	12 862

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Kindlustuskulud	491	547
Väiksemad majandus- ja remondikulud	45	32
Territooriumi heakorrakulud	360	263
Lukustusvahendid, võtmed, hooldus jne	158	191
Elektrisüsteemi remont ja hooldus	43	35
Küttesüsteemi remont ja hooldus	2 098	79
Vee -ja kanalisatsioonisüsteemi remont	275	633
Trepikoja koristamine ja -akende pesu	2 160	2 160
Muud	0	18
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 630	3 958

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Raamatupidamisteenused	2 400	2 600
Haldusteenused	2 160	180
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 560	2 780

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	1 431	3 218
Sotsiaalmaksud	484	1 088
Kokku tööjõukulud	1 915	4 306

Lisa 15 Intressitulud (eurodes)

	2019	2018
Pangakonto intress	18	7
Kokku intressitulud	18	7

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	2 128	2 389
Kokku intressikulud	2 128	2 389

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	56	56
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	61 025	93	69 555	18
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	480	0	506

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Asutajad ja liikmed	0	66 342	0	64 971

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2019	2018
Arvestatud tasu	1 500	1 913

Lisa 18 Maksete vahendus

Kommunaalmaksed	Müük	Ost	Tulem
Soojusenergia	35 192	35 192	0
Vesi ja kanalisatsioon	10 542	10 542	0
Olmeprügivedu	1 379	1 379	0
Gaas	464	464	0

Elektrienergia	261	261	0
Kokku	47 838	47 838	0

Teenused	Müük	Ost	Tulem
San.tehnilised tööd	141	141	0
Kokku	141	141	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand - 1	1337 EUR
Korteriomand - 2	708 EUR
Korteriomand - 3	1565 EUR
Korteriomand - 4	1553 EUR
Korteriomand - 5	922 EUR
Korteriomand - 6	1068 EUR
Korteriomand - 7	1845 EUR
Korteriomand - 8	723 EUR
Korteriomand - 9	1028 EUR
Korteriomand - 10	1586 EUR
Korteriomand - 11	694 EUR
Korteriomand - 12	945 EUR
Korteriomand - 13	1508 EUR
Korteriomand - 14	686 EUR
Korteriomand - 15	1146 EUR
Korteriomand - 16	1214 EUR
Korteriomand - 17	1171 EUR
Korteriomand - 18	1310 EUR
Korteriomand - 19	1277 EUR
Korteriomand - 20	1046 EUR
Korteriomand - 21	1119 EUR
Korteriomand - 22	999 EUR
Korteriomand - 23	1361 EUR
Korteriomand - 24	1018 EUR
Korteriomand - 25	1156 EUR
Korteriomand - 26	1010 EUR
Korteriomand - 27	1370 EUR
Korteriomand - 28	1359 EUR
Korteriomand - 29	988 EUR
Korteriomand - 30	1184 EUR
Korteriomand - 31	1831 EUR
Korteriomand - 32	1208 EUR
Korteriomand - 33	1028 EUR
Korteriomand - 34	1100 EUR
Korteriomand - 35	1144 EUR
Korteriomand - 36	1000 EUR
Korteriomand - 37	950 EUR
Korteriomand - 38	1393 EUR
Korteriomand - 39	928 EUR
Korteriomand - 40	933 EUR
Korteriomand - 41	1206 EUR
Korteriomand - 42	1017 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand - 43	1037 EUR
Korteriomand - 44	1141 EUR
Korteriomand - 45	1018 EUR
Korteriomand - 46	818 EUR
Korteriomand - 47	1279 EUR
Korteriomand - 48	916 EUR
Korteriomand - 49	679 EUR
Korteriomand - 50	1299 EUR
Korteriomand - 51	888 EUR
Korteriomand - 52	712 EUR
Korteriomand - 53	1330 EUR
Korteriomand - 54	1191 EUR
Korteriomand - 55	657 EUR
Korteriomand - 56	1433 EUR
Korteriomand - 57	996 EUR
Korteriomand - 58	748 EUR
Korteriomand - 59	1566 EUR
Kokku:	66342 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2020

Rakvere linn, Laada tn 4 korteriühistu (registrikood: 80180341) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO VASSILJEV	Juhatuse liige	16.02.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3223924
Faks	+372 3223400
Mobiiltelefon	+372 56655255
E-posti aadress	veiko@ibr.ee