

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Korterühistu Rakvere Laada 4

registrikood: 80180341

telefon: +372 56655255

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 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

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.

2018.a. majandusaastal olulisi renoveerimistöid ei tehtud, tehti vaid tavapäraseid tehnosüsteemide ning kaasomandi hooldustöid.

2017. aastal oli korteriühistul 2 palgalist töötajat, kelleks on majahoidja ja juhatuse esimees. Töötajatele arvestati töötasu kokku 3 218 eurot, sealhulgas juhatuse esimehe Väino Saaveri töötasu 1 912 eurot.

Veiko Vassiljev /juhatuse liige/
allkirjastatud digitaalselt

Rakveres, 31.10.2020.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 520	6 150	2
Nõuded ja ettemaksed	18 084	20 606	3
Varud	60	60	5
Kokku käibevarad	30 664	26 816	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	59 488	67 438	3
Kokku põhivarad	59 488	67 438	
Kokku varad	90 152	94 254	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 950	7 689	6
Võlad ja ettemaksed	7 331	5 436	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	18 625	16 636	10
Kokku lühiajalised kohustised	33 906	29 761	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	59 488	67 438	6
Kokku pikaajalised kohustised	59 488	67 438	
Kokku kohustised	93 394	97 199	
Netovara			
Reservkapital	664	396	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-3 341	-1 356	
Aruandeaasta tulem	-565	-1 985	
Kokku netovara	-3 242	-2 945	
Kokku kohustised ja netovara	90 152	94 254	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	12 862	10 375	11
Muud tulud	0	681	
Kokku tulud	12 862	11 056	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-3 958	-4 761	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 780	-1 920	13
Tööjõukulud	-4 306	-3 718	14
Muud kulud	-1	-1	
Kokku kulud	-11 045	-10 400	
Põhitegevuse tulem	1 817	656	
Intressitulud	7	0	
Intressikulud	-2 389	-2 641	15
Aruandeaasta tulem	-565	-1 985	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 817	656	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 472	6 125	3
Varude muutus	0	-60	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-9 005	-11 729	
Laekunud intressid	7	0	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	12 889	16 094	10
Kokku rahavood põhitegevusest	16 180	11 086	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-7 689	-7 437	
Makstud intressid	-2 389	-2 641	15
Laekunud osakapital	268	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 810	-10 078	
Kokku rahavood	6 370	1 008	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 150	5 142	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 370	1 008	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 520	6 150	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	396	-1 356	-960
Aruandeaasta tulem	0	-1 985	-1 985
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

>> 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 mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve	12 520	6 150
Kokku raha	12 520	6 150

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 853	12 853	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	12 853	12 853	0	0	
Muud nõuded	75 127	7 689	33 445	33 993	
Laenunõuded	75 127	7 689	33 445	33 993	
Ettemaksed	64	64	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	64	64	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 044	20 606	33 445	33 993	

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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	10 067	12 853
Nõuded, mille tähtaeg on tulevikus	7 908	6 180
Tähtaja ületanud nõuded	1 281	5 795
Kohtu poolt väljamõistetud nõuded	878	878
Kokku nõuded ostjate vastu	10 067	12 853

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	60	60
Võtmed ja puldid	60	60
Kokku varud	60	60

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Coop pank	75 127	7 689	33 445	33 993	3%+ 6 kuu Euribor	EUR	24.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	75 127	7 689	33 445	33 993			
Laenukohustised kokku	75 127	7 689	33 445	33 993			

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)

	31.12.2018	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	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 768	4 768	0	0	
Võlad töövõtjatele	393	393	0	0	8
Maksuvõlad	204	204	0	0	9
Liikmete ettemaksed	71	71	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 436	5 436	0	0	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	100	208
Puhkusetasude kohustis	406	185
Kokku võlad töövõtjatele	506	393

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	77	0	40
Sotsiaalmaks	0	128	0	153
Kohustuslik kogumispension	0	2	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	7	0	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	214	0	204

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2016		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks								
Remonditasud	0	11 916	8 657	0	-3 937	0	0	16 636
Laenu tasumiseks	0	0	7 437	0	0	-7 437	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	11 916	16 094	0	-3 937	-7 437	0	16 636
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	0	11 916	16 094	0	-3 937	-7 437	0	16 636
	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

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	9 651	6 438
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 211	3 937
Kokku liikmetelt saadud tasud	12 862	10 375

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Kindlustuskulud	547	549
Väiksemad majandus- ja remondikulud	32	0
Territooriumi heakorrakulud	263	204
Keldrite heakorra kulud	0	365
Lukustusvahendid, võtmed, hooldus jne	191	247
Elektrisüsteemi remont ja hooldus	35	40
Küttesüsteemi remont ja hooldus	79	0
Vee- ja kanalisatsioonisüsteemi remont	633	288
Välistreppide käsipuud	0	720
Trepikoja koristamine ja -akende pesu	2 160	2 280
Muud	18	68
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	3 958	4 761

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Raamatupidamisteenused	2 600	1 920
Haldusteenused	180	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 780	1 920

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	3 218	2 779
Sotsiaalmaksud	1 088	939
Kokku tööjõukulud	4 306	3 718

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	2 389	2 641
Kokku intressikulud	2 389	2 641

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	56	55
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	69 555	18	87 980	71
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	506	0	128

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2018		2017	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Asutajad ja liikmed	0	64 971	0	61 666

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	1 913	1 534

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomandid 1-59	64971 EUR
Kokku:	64971 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2020

Korteriühistu Rakvere Laada 4 (registrikood: 80180341) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO VASSILJEV	Juhatuse liige	27.01.2021

Sidevahendid

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