

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Valdeku 105

registrikood: 80184853

tänavatalu nimi, Valdeku 105 Korterühistu PK
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11213

telefon: +372 53477707

e-posti aadress: ku.valdeku105@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Annetused ja toetused	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud kulud	13
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Koheselt peale uue KÜ juhatuse tööleasumist juuni kuus 2012.a. esmane samm oli senise raamatupidaja töölt vabastamine ja värbasime uue raamatupidamisfirma – Balanss OÜ.

Järnevaks suureks sammuks oli pangalaenu osamaksete ümberarvestus eelnenud kolme ja poole aasta lõikes.

Hakkasime otsima veekadude põhjuseid ja võtsime vastu otsuse veearvestite täielikuks vahetuseks kuna veearvestid olid enamuses vanad ja ei vastanud kasutustähtaegadele ning taatlemisnõuetele.

Nüüdseks vastab enamus veearvestitest kõikidele vajalikele nõuetele.

Alustasime revisjoni ja värbasime juristi tööks võlgnikega ja teiste jooksvate juriidiliste probleemidega. Katkestasime ebaseadusliku lepingu firmaga DNB Nord Liising, liisitud oli kohviaparaat. Tasusime enamuse väiksemaid võlgnevusi ja sõlmisime maksegraafiku võlgnevuste tasumiseks Eesti Energia-ga.

Hakkasime otsima elektrienergia suurte kadude põhjuseid. Alustasime läbirääkimisi meie elektrisüsteemi rekonstrueerimiseks ja korrastamiseks. Vahetsime välja fonolukkude hooldusfirma.

MAJANDUTEGEVUSE PLAAN AASTAKS 2013.

Sõlmida kompromisskokkulepe keldrikorruse uute omanikega(Õigusrahu lepe)

Maja elektrisüsteemi rekonstrueerimine. Nõuetele mittevastavate elektriarvestite vahetus nõuetekohastega ja elektriarvestite ümberpaigaldus korteritest koridorides asetsevatesse nõuetekohastesse arvestikappidesse.Saada elektritarbimise vastavustunnistus. Vahetada elektrikäitu ja elektrisüsteemi hooldust teostav ettevõtte. Likvideerida ebaseaduslikud rajatised.

Korrastada üldkasutuses olevate köögiruumide kasutamise kord. Korrastada majaalune kelder, likvideerida sealne kasside koloonia. Remontida välistrepp ja trepikoja katus.Puhastada ja korrastada vihmaveetorustik, puhastada ja viia töökorda ventilatsioonilõõrid. Paigaldada ventilatsioonilõõridele varikatused.

Proovime sulgeda maja territoorium läbisõiduks ja parkimiseks võõrastele autodele.Üritame saada töökorda maja keskküttesüsteem.Võimalusel vahetada köögiruumide aknad ja teha plats lastele ja puhkamiseks.

KÜ Valdeku 105

Juhatus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 063	162	2
Nõuded ja ettemaksed	89 751	42 951	3
Kokku käibevara	102 814	43 113	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	127 673	145 591	5
Kokku põhivara	127 673	145 591	
Kokku varad	230 487	188 704	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 742	10 081	6
Võlad ja ettemaksed	40 719	26 801	7,4
Kokku lühiajalised kohustused	53 461	36 882	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	131 208	145 591	6
Võlad ja ettemaksed	29 386	0	
Kokku pikaajalised kohustused	160 594	145 591	
Kokku kohustused	214 055	182 473	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 854	3 854	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 377	-100	
Aruandeaasta tulem	10 201	2 477	
Kokku netovara	16 432	6 231	
Kokku kohustused ja netovara	230 487	188 704	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 389	46 580	8
Annetused ja toetused	125	0	9
Muud tulud	7 394	0	10
Kokku tulud	38 908	46 580	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 264	-18 139	11
Mitmesugused tegevuskulud	-6 464	-3 522	12
Tööjõukulud	-9 508	-9 543	13
Muud kulud	-6	0	14
Kokku kulud	-17 242	-31 204	
Põhitegevuse tulem	21 666	15 376	
Finantstulud ja -kulud	-11 465	-12 899	15
Aruandeaasta tulem	10 201	2 477	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	21 666	15 376	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-44 139	-4 361	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	43 303	1 448	
Kokku rahavood põhitegevusest	20 830	12 463	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	20 404	0	
Laekunud intressid	-5 146	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	15 258	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-11 722	0	
Makstud intressid	-11 465	-12 899	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 187	-12 899	
Kokku rahavood	12 901	-436	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	162	598	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 901	-436	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 063	162	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	3 854	-100	3 754
Aruandeaasta tulem		2 477	2 477
31.12.2011	3 854	2 377	6 231
Aruandeaasta tulem		10 201	10 201
31.12.2012	3 854	12 578	16 432

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Valdeku 105 on koostanud 2012 raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seadusele § 17- le. Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kajastatud on tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Ettemaksed on ettemakstud kulud.

Muude lühiajaliste nõuete all kajastatakse pikaajalise laenu osa, mis kuulub tasumisele korteriomaniike poolt 12 kuu jooksul.

Finantskohustused

Elamu remondiks võeti pangast pikaajalist laenu.

Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomaniike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. 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 korteri—omaniike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

pikajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on juhatuse liikmed, revisjonikomisjoni liikmed ja korteriühistu liikmed. Seotud osapooletega tehingud omased ebaolulist mõju.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud laekuvad liikmetelt ja sellest lähtuvalt jaotatakse korteriühistu tulud juhendi RTJ 14 järgi kahte gruppi:

sihtotstarbelised tasud

mittesihtotstarbelised tasud

Vahendatavate teenustega seotud tulude / kulude vahesummt kajastatakse muude tulude või muude kulude real.

Kulud

Hooldus- ja heakorrasusid kogutakse majanduskulude katteks. Majandamis- ja üldhalduskulud on perioodikulud. Majandusaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude ja kulude aruandes kuluna ning mittesihtotstarbelised tasud majandusaasta kohta tehtud arvete järgi tulude ja kulude aruandes tuluna.

Remonditasud kajastatakse tulude ja kulude aruandes tuluna sellel majandusaastal, millal tehakse tasude arvelt remondid. Remonditasusid, mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvetelt kulude tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide tuludena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	13 063	162
Swedbank	8 428	0
Seb	4 635	162
Kokku raha	13 063	162

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	29 328	29 328		
Muud nõuded	13 302	13 302		
Laenunõuded	12 742	12 742		
Viitlaekumised	560	560		
Eesti Energia (maksegraafik)	12 360	12 360		
Aruandvad isikud	117	117		
Kohtule edastatud nõuded	34 644	34 644		
Kokku nõuded ja ettemaksed	89 751	89 751		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	42 951	42 951		
Ostjatelt laekumata arved	42 951	42 951		
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 951	42 951		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	182	155
Sotsiaalmaks	506	437
Kohustuslik kogumispension	0	8
Töötuskindlustusmaksed	50	55
Intress	6	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	744	655

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	127 673	145 591
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	127 673	145 591

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank	12 742	12 742		
Lühiajalised laenud kokku	12 742	12 742		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	131 208		131 208	
Pikaajalised laenud kokku	131 208		131 208	
Laenukohustused kokku	143 950	12 742	131 208	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 607	8 607		
Võlad töövõtjatele	247	247		
Maksuvõlad	744	744		
Saadud ettemaksed	554	554		
Ettemaksed Eesti Energia võlgade likvideerimiseks	12 360	12 360		
Sihtlaekumised vara remondiks	5 148	5 148		
Muud ettemakstud tulev.per. tulud	13 059	13 059		
Kokku võlad ja ettemaksed	40 719	40 719		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	25 160	25 160		
Võlad töövõtjatele	562	562		
Maksuvõlad	655	655		
Muud võlad	424	424		
Muud viitvõlad	424	424		
Kokku võlad ja ettemaksed	26 801	26 801		

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	18 696	46 580
Sihotstarbelised tasud		
Hoone kindlustus	833	0
EKÜL liikemaks	661	0
Laenuintresside maksed	9 002	0
Maksegraafiku intresside maksed	2 197	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	31 389	46 580

Lisa 9 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2012	2011
Koolitoetus	125	0
Kokku annetused ja toetused	125	0

Rahalised ja mitterahalised annetused		
	2012	2011
Rahaline annetus	125	0
Kokku annetused ja toetused	125	0

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Rendi- ja üüritulu	584	0
Otsekorralduse teenustasu	5	0
Postiteenus	51	0
Saadud viivised korteriomaniikelt	1 872	0
Eesti Energia maksegraafik	1 984	0
Vahendustegevus	240	0
Veemõõtjate vahetus	1 894	0
Muud	764	0
Kokku muud tulud	7 394	0

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012
Hoone kindlustus	611
EKÜL liikmemaks	653
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 264

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	84	0
Koolituskulud	125	0
Postiteenus, kirjandus	97	0
Hoolduskulud	3 190	3 522
Raamatupidamise teenus	1 560	0
Pangateenused	204	0
Riigilõiv, notari- ja juristitasud	901	0
Koristustarbed	16	0
Halduskulud	95	0
Autokompensatsioon (maksuvaba)	192	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 464	3 522

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	6 640	7 101
Sotsiaalmaksud	2 868	2 442
Kokku tööjõukulud	9 508	9 543
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	0
Kokku muud kulud	6	0

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	11 465	0
Intressikulu laenudelt	9 002	0
Muud intressikulud	2 463	0
Kokku finantstulud ja -kulud	11 465	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	176	176
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	54 990	18 988

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	268	1 687

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2013

Korteriühistu Valdeku 105 (registrikood: 80184853) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO PROSS	Juhatuse liige	25.06.2013
SERGEI BOREIKO	Juhatuse liige	27.06.2013
RITA TŠIŽOVA	Juhatuse liige	29.06.2013

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53477707
E-posti aadress	ku.valdeku105@gmail.com