

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Keskuse 12

registrikood: 80198393

tänavaga nimi, maja number: Keskuse 12

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12911

telefon: +372 53997756

e-posti aadress: Larissa@energia-konsult.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	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Muud tulud, muud kulud	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Keskuse 12 asukohaga Tallinn, Keskuse 12 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Keskuse 12 asutati 09.detsembril 2003.a. ja registreeriti 30.jaanuaril 2004.a. Elamu haldamise ülevõtmine toimus 01. märtsil 2004.a. Lõplik remondivahendite üleandmine toimus 19. juulil 2004.a.

Elamus Keskuse 12 on 80 korterit, majas on 5 korrust ja 4 trepikoda. Elamu valmis 1964 aastal.

KÜ juhatus on kolmeliikmeline. 1 juunist 2004 korraldavad KÜ tööd juhatuse liikmed solidaarselt võrdse hääleõigusega. Juhatus saab tehinguid teha ja arvelduskontolt makseid sooritada, kui ühistu dokumentidele on alla kirjutanud kaks juhatuse liiget.

2012. aastal oli läbi viidud üks üldkoosolek – 07.03.2012.a.

Üldkoosolekul otsustati:

- kinnitada 2011.a majandusaasta aruanne;
- kinnitada 2012.a majanduskava;
- kinnitada uus juhatuse koosseis;
- kinnitada revisjonikomisjoni koosseis;
- teostada keldri suurkoristus.

Suuremaid remonttöid majandusaastal teostati mahus 4 045 eurot. Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 36 749 eurot.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 2 054 eurot.

2013.aastal suuremahulisi remonditöid ei kavandata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	39 852	37 117	2
Nõuded ja ettemaksed	21 645	18 357	3
Kokku käibevara	61 497	55 474	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	10 321	18 843	3
Kokku põhivara	10 321	18 843	
Kokku varad	71 818	74 317	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 565	8 318	4
Võlad ja ettemaksed	9 650	7 466	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	36 749	29 955	8
Kokku lühiajalised kohustused	54 964	45 739	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 321	18 843	
Kokku pikaajalised kohustused	10 321	18 843	
Kokku kohustused	65 285	64 582	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 479	4 479	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	0	3 762	
Aruandeaasta tulem	2 054	1 494	
Kokku netovara	6 533	9 735	
Kokku kohustused ja netovara	71 818	74 317	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 134	20 749	9
Muud tulud	214	182	15
Kokku tulud	18 348	20 931	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 045	-6 187	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 860	-3 493	11
Tööjõukulud	-7 555	-8 533	12
Muud kulud	0	-1	15
Kokku kulud	-15 460	-18 214	
Põhitegevuse tulem	2 888	2 717	
Finantstulud ja -kulud	-834	-1 223	13
Aruandeaasta tulem	2 054	1 494	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 888	2 717	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 066	920	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 324	-3 562	
Laekunud intressid	51	60	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	14 718	14 719	8
Muud rahavood põhitegevusest	-4 045	-6 187	10
Kokku rahavood põhitegevusest	11 870	8 667	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 275	-8 089	4
Makstud intressid	-860	-1 274	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 135	-9 363	
Kokku rahavood	2 735	-696	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 117	37 813	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 735	-696	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 852	37 117	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	4 479	3 762	8 241
Aruandeaasta tulem		1 494	1 494
31.12.2011	4 479	5 256	9 735
Aruandeaasta tulem		2 054	2 054
Muud muutused netovaras		-5 256	-5 256
31.12.2012	4 479	2 054	6 533

Muud muutused netovaras: 2012.a toimunud üldkoosolek otsustas positiivse tulemi arvelt kanda 5 256 eurot remonditasudesse (lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Keskuse 12 2012.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustused

Kõik kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	39 852	37 117
Kokku raha	39 852	37 117

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	27 206	8 363	18 843	
Laenunõuded	27 161	8 318	18 843	
Intressinõuded	45	45		
Ettemaksed	80	80		
Tulevaste perioodide kulud	80	80		
Nõuded liikmete vastu	9 914	9 914		
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 200	18 357	18 843	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18	18		
Muud nõuded	18 906	8 585	10 321	
Laenunõuded	18 886	8 565	10 321	
Intressinõuded	20	20		
Ettemaksed	82	82		
Tulevaste perioodide kulud	82	82		
Nõuded liikmete vastu	12 960	12 960		
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 966	21 645	10 321	

Lisa: Nõuded ja ettemaksed, lisainformatsioon

Nõuded korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (10 355 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2013.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Keskuse 12 liikmed.

Intressinõuetena on kajastatud 2012.a eest arvestatud, kuid veel laekumata SEB panga arvelduskonto intressid.

Laenunõuetena korteriomaniike vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2005. aastal teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid teostatud Hansapanga (Swedbank) pikaajalise laenu abil. Laenunõuded korteriomaniikele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu eest (Aktiva nõue = Passiva kohustus).

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	18 886	8 565	10 321		2,5% + 6 kuu euribor	EUR	28.02.2015
Pikaajalised laenud kokku	18 886	8 565	10 321				
Laenukohustused kokku	18 886	8 565	10 321				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	27 161	8 318	18 843		2,5% + 6 kuu euribor	EUR	28.02.2015
Pikaajalised laenud kokku	27 161	8 318	18 843				
Laenukohustused kokku	27 161	8 318	18 843				

Laenuandja: Swedbank (Hansapank)

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Intress

esimesel viieaastasel perioodil 2,771 %

teisel viieaastasel perioodil 6 k euribor + 2,5 %

Tasutud 2011.a -8 089 €

Võlg 31.12.2011.a 27 161 €

Tasutud 2012.a -8 275 €

Võlg 31.12.2012.a 18 886 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2012.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 039	6 039			
Võlad töövõtjatele	651	651			6
Maksuvõlad	502	502			7
Saadud ettemaksed	274	274			
Kokku võlad ja ettemaksed	7 466	7 466			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 202	8 202			
Võlad töövõtjatele	794	794			6
Maksuvõlad	481	481			7
Saadud ettemaksed	173	173			
Kokku võlad ja ettemaksed	9 650	9 650			

Seisuga 31.12.2012 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 8 202 eurot, mis olid esitatud teenindajate poolt 2012.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	439	398
Puhkusetasude kohustus	355	253
Kokku võlad töövõtjatele	794	651

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	167	160
Sotsiaalmaks	310	338
Töötuskindlustusmaksed	4	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	481	502

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tagastatud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	30 786	14 719		-15 550	29 955
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	30 786	14 719		-15 550	29 955
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	30 786	14 719		-15 550	29 955
	31.12.2011	Saadud	Tagastatud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	29 955	14 718	5 256	-13 180	36 749
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	29 955	14 718	5 256	-13 180	36 749
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	29 955	14 718	5 256	-13 180	36 749

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud.

Veerus "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt makstud laenuintressi (2012.a 860 €; 2011.a 1 274 €), laenu põhiosamakseid (2012.a 8 275 €; 2011.a 8 089 €) ja teostatud remonttööd (2012.a 4 045 €; 2011.a 6 187 €).

Veerus "Tagastatud" on näidatud akumulieeritud tulemist kasutamata remonditasudesse ülekantud vahendid.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2012	2011
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	13 229	13 288
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	4 905	7 461
Kokku liikmetelt saadud tasud	18 134	20 749

Hooldustasud 2012.a - 13 229 €, sh:

- heakorratasud 3 974 €;
- üldhooldustasud 2 539 €
- haldustasud 6 716 €.

Hooldustasud 2011.a - 13 288 €, sh:

- heakorratasud 3 890 €;
- hooldustasud 2 612 €;
- haldustasud 6 786 €.

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2012	2011
Remonditööd	3 718	5 866
Elamu kindlustus	327	321
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	4 045	6 187

2012.a remonttööd kokku 3 718 eurot, sh:

- rõdu betoneerimine ja hüdroisolatsiooni paigaldus 618 €;
- paneelivuukide ja aknakarpide hermetiseerimine 672 €;
- kanalisatsioonipistikute vahetus 1 674 €;
- prügikonteineri tellimine (keldriruumide suurpuhastus) 754 €.

2011.a remonttööd kokku 5 866 eurot, sh:

- sõidutee äärekivi utiliseerimine ja paigaldus 2 829 €;
- rõdude betoneerimine ja hüdroisolatsiooni paigaldus 440 €;
- haljastustööd 1 017 €;
- kütteregulaatori vahetus 760 €;
- vuukide renoveerimine, veetorude remont ja keevitamine 820 €.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Heakorrakulud	143	52
Tehnosüsteemide hoolduskulud	1 530	1 158
Halduskulud	2 187	2 283
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 860	3 493

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	5 644	6 134
Sotsiaalmaksud	1 911	2 399
Kokku tööjõukulud	7 555	8 533
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	26	51
Intressikulud	-860	-1 274
Intressikulu laenudelt	-860	-1 274
Kokku finantstulud ja -kulud	-834	-1 223

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	79	79
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	1 994	1 994

Lisa 15 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2012			2011
	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	41 749	-41 749	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	10 127	-10 127	0	0
Üldelekter	788	-788	0	0
Gaas	1 772	-1 772	0	0
Prügivedu	1 838	-1 838	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			0	0
Saadud viivised	214		214	182
Makstud viivised ja intressid			0	-1
Kokku muud tulud			214	182
Kokku muud kulud			0	-1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2013

Korteriühistu Keskuse 12 (registrikood: 80198393) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LARISSA MITJUŠINA	Juhatuse liige	11.06.2013
MARKO KOKA	Juhatuse liige	19.06.2013
VALENTIN LOBANOV	Juhatuse liige	20.06.2013

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5118248
Mobiiltelefon	+372 5105269
Mobiiltelefon	+372 53997756
E-posti aadress	Larissa@energia-konsult.ee