

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: korteriühistu Ehitajate 51

registrikood: 80206537

tänava/talu nimi, Ehitajate tee 51-57

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 12612

telefon: +372 5114103, +372 5056857, +372 5177948, +372 5028566

e-posti aadress: anne@alystone.ee, kadaka@elamugrupp.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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud kulud	14
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	15
Lisa 19 Vahendustegevus	16

Tegevusaruanne

Korterühistu tegevusala kood EMTAK 2008 järgi on 68321

KÜ Ehitajate 51 alustas tegevust 30.06.2004a Korterühistu eesmärk on elamu Ehitajate tee 51 haldamine ja hooldamine. KÜ Ehitajate tee 51 on 80 korterimanimikku..

Korterühistu Ehitajate 51 on sõlminud laenulepingu AS-iga Hansapank hoone remonttöödeks tagastamise lõpptähtajaga 30.05.2015.a. ning intressidega esimesed 5 aastat fikseeritud 5,2% ning edaspidi Euro 6 kuu EURIBOR + 2,72%.

Laenukohustuse jääk aasta lõpuks on 52 262 €. Vastavaid laenu- ja intressimakseid finantseeritakse remonditasudest.

Korterühistu palgal on üks töötaja koristaja –majahoidja tööjüukuluga 5 060 € aastas.

Mitmesugused tegevuskulud oli 7 020 €

Vahendustegevusele kulutati 57 210 €.

31.12.2012.a oli pangaarvel raha 18 587 €-. Aruande aasta tulem oli 1 442 €.

Osakapitali suurus on 5 391€ .

KÜ Ehitajate 51 juhatus on valitud kahe liikmeline. Juhatus liikmetele maksti tasusid 865 € , mis on otsustatud ja kinnitatud üldkoosoleku otsusega.

Juhatus teeb 2013 a üldkoosolekule ettepanekud remonttöödeks – 11 rõdu remont.

Anne Nuude
Kinnisvarahaldur

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 587	19 113	2
Nõuded ja ettemaksud	28 152	21 915	3
Kokku käibevara	46 739	41 028	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	38 473	17 218	
Kokku põhivara	38 473	17 218	
Kokku varad	85 212	58 246	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 842	6 812	7
Võlad ja ettemaksud	24 921	27 683	8
Kokku lühiajalised kohustused	38 763	34 495	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	38 420	17 164	7
Kokku pikaajalised kohustused	38 420	17 164	
Kokku kohustused	77 183	51 659	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 391	5 391	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 196	-371	
Aruandeaasta tulem	1 442	1 567	
Kokku netovara	8 029	6 587	
Kokku kohustused ja netovara	85 212	58 246	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	28 860	16 359	10
Muud tulud	22	36	11
Kokku tulud	28 882	16 395	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-14 572	-1 479	12
Mitmesugused tegevuskulud	-7 020	-7 864	13
Tööjõukulud	-5 060	-4 392	14
Muud kulud	0	-8	15
Kokku kulud	-26 652	-13 743	
Põhitegevuse tulem	2 230	2 652	
Finantstulud ja -kulud	-788	-1 085	16
Aruandeaasta tulem	1 442	1 567	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 230	2 652	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	791	1 849	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 762	8 177	8
Kokku rahavood põhitegevusest	259	12 678	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-36 433	0	
Antud laenude tagasimaksed	8 150	6 426	
Laekunud intressid	269	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-28 014	6 426	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	36 433	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 147	-6 426	
Makstud intressid	-1 057	-1 085	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	27 229	-7 511	
Kokku rahavood	-526	11 593	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 113	7 520	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-526	11 593	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 587	19 113	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	5 391	-371	5 020
Aruandeaasta tulem		1 567	1 567
31.12.2011	5 391	1 196	6 587
Aruandeaasta tulem		1 442	1 442
31.12.2012	5 391	2 638	8 029

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipiidega Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksud

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

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

Finantskohustused

Elamu remondiks võeti pangast pikaajalist laenu.

Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtunud 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 lähtunud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteri—omanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtunud 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

Tulud

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

sihtotstarbelised tasud

mittesihotstarbelised tasud

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

Kulud

Hooldus- ja heakorrasatusid kogutakse majanduskulude katteks. Majandamis- ja üldhalduskulud on perioodikulud. Majandusaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude ja kulude aruandes kuluna ning mittesihotstarbelised 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	18 587	19 113
Swedbank	18 584	19 110
Swedbank (- 77934)	3	3
Kokku raha	18 587	19 113

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 994	13 994			
Ostjatelt laekumata arved	13 994	13 994			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0			5
Muud nõuded	52 314	13 841	38 473		
Laenunõuded	52 314	13 841	38 473		6
Viitlaekumised	0	0			
Ettemaksed	317	317			
Tulevaste perioodide kulud	317	317			
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 625	28 152	38 473		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 821	13 821			
Ostjatelt laekumata arved	13 821	13 821			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1			5
Muud nõuded	24 990	7 772	17 218		
Laenunõuded	24 030	6 812	17 218		6
Viitlaekumised	960	960	0		
Ettemaksed	321	321			
Tulevaste perioodide kulud	321	321			
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 133	21 915	17 218		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	13 994	13 821
Korterioomanike laekumata arved	3 471	3 902
Aruandeperioodil esitamata arved	10 500	9 863
Muude ostjate laekumata arved	23	56
Kokku nõuded ostjate vastu	13 994	13 821

Kirjel Muude ostjate laekumata arved on kajastatud AS Starman esitatud arve elektrienergia tarbimise eest summas 23 eurot.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		104		124
Sotsiaalmaks		169		201
Kohustuslik kogumispension		10		12
Töötuskindlustusmaksed		10		9
Intress	0		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	293	1	346

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	52 314	13 841	38 473				
Laenuleping 05-130594 - JM- 1	17 326	6 964	10 362	2,72%	EUR	30.05.2015	
Laenuleping 12 - 061168 - JI	34 988	6 877	28 111	4,553%	EUR	30.08.2017	
Viitlaekumised	0	0					
Kokku muud nõuded	52 314	13 841	38 473				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	24 030	6 812	17 218				
Laenuleping 05-130594 - JM- 1	24 030	6 812	17 218	2,72 %	EUR	30.05.2015	
Viitlaekumised	960	960	0				
Kokku muud nõuded	24 990	7 772	17 218				

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 05 - 130594 - JM-1	17 273	6 964	10 309	2,72%	EUR	30.05.2015	
Laenuleping 12 - 061168 - JI	34 989	6 878	28 111	4,553%	EUR	30.08.2017	
Pikaajalised laenud kokku	52 262	13 842	38 420				
Laenukohustused kokku	52 262	13 842	38 420				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 05 - 130594 - JM-1	23 976	6 812	17 164	2,72 %	EUR	30.05.2015	
Pikaajalised laenud kokku	23 976	6 812	17 164				
Laenukohustused kokku	23 976	6 812	17 164				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 592	8 592			
Võlad töövõtjatele	199	199			9
Maksuvõlad	293	293			5
Saadud ettemaksed	15 837	15 837			
Tulevaste perioodide tulud	15 714	15 714			18
Muud saadud ettemaksed	123	123			
Kokku võlad ja ettemaksed	24 921	24 921			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 127	7 127			
Võlad töövõtjatele	200	200			9
Maksuvõlad	346	346			5
Saadud ettemaksed	20 010	20 010			
Tulevaste perioodide tulud	19 936	19 936			18
Muud saadud ettemaksed	74	74			
Kokku võlad ja ettemaksed	27 683	27 683			

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Puhkusetasude kohustus	199	200
Kokku võlad töövõtjatele	199	200

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	2011
Mittesihotstarbelised tasud		
Tehnohooldus	675	675
Heakord	3 922	3 922
Haldustasu	3 922	3 922
Avariiremont	2 700	2 700
Postiteenus	8	12
Raamatupidamine	2 074	2 074
Käiduleping	490	490
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	13 956	1 479
Laenuintresside maksed	788	1 085
Hoone kindlustusmaksed	325	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	28 860	16 359

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Pangaintressid	20	16	
Muud	2	20	19
Kokku muud tulud	22	36	

Lisa 12 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Remonditööd	13 956	1 479	18
Hoone kindlustus	616	0	
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14 572	1 479	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	107	102
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	2
Hooldus- ja heakorrakulud	1 262	1 531
Raamatupidamiskulud	2 074	2 733
Pangateenused	105	82
Autokompensatsioon	384	383
Haldusteenus	2 301	2 301
Käiduleping	384	394
Santehnilised tööd	397	317
Muud	6	19
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 020	7 864

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	3 775	3 317
Sotsiaalmaksud	1 286	1 134
Puhkusekohustus	-1	-59
Kokku tööjõukulud	5 060	4 392
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Muud kulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	0	8
Kokku muud kulud	0	8

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	269	0
Intressitulu laenudelt	269	0
Intressikulud	-1 057	0
Intressikulu laenudelt	-1 057	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-788	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	80	80

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	66 285	15 704	38 754	20 210

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	865	508
Autokompensatsioon	0	383

Lisa 18 Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud

	2012	2011
Remonditasude jääk majandusaastal algul	19 936	11 493
Määratud remonditasusid	17 039	17 039
Enammakstud raha tagastus (Steelrent OÜ)	186	0
Enam korjatud EBRD laen	0	394
Remondikulud, millest:		
<i>sissevajunud katuse remont, tugiposti paigaldus</i>	0	-98
<i>BOSTK, praimer, korvtõstuki kasutamine (akt 023)</i>	0	-141
<i>katuse soojustamise ja rekonstrueerimise projekti koostamine</i>	0	-900
<i>liiklusmärgid, paigaldus (parkla)</i>	0	-340
<i>vuugitööd</i>	-90	0
<i>veekahjustuse likvideerimine (krt.35)</i>	-120	0
<i>küttepüstiku remont</i>	-44	0
<i>kanalipüstiku osaline vahetus</i>	-2 062	0
<i>keldrilukkude vahetamine</i>	-457	0
<i>ehitusloa taotlemine, riigilõiv</i>	-490	0
<i>klaaspakett koos paigaldusega(II trepikoja keldris)</i>	-92	0
<i>laenu 12 - 061168- JI lepingutasu</i>	-370	0
<i>katuse soojustustööd</i>	-45 705	0
<i>ehitusjärelvalve</i>	-960	0

Laenuabil teostatud		36 434	0
Laenuõuete vähendamine		-6 703	-6 426
Laenuintresside maksed		-788	-1 085
Jääk majandusaasta lõpus:		15 714	19 936

Lisa 19 Vahendustegevus

2012				
Kommanaalteenuse liik	Määratud	TLN LV toetus	Kulutatud	Vahe
Soojusenergia	43 811		-43 314	497
Vesi ja kanalisatsioon	9 206	2 616	-12 315	-493
Üldelekter	710		-710	0
Prügivedu	3 268		-3 268	0
Vahendustasu	179		-181	-2
Juristitasud	36		-36	0
Kokku:	57 210	2 616	-59 824	2
Vahendustegevuse ettemaks summas 2 eurot on kajastatud Tulemiaruanandes tuluna.				
2011				
Kommanaalteenuse liik	Määratud	TLN LV toetus	Kulutatud	Vahe
Soojusenergia	39 059		-38 310	749
Vesi ja kanalisatsioon	9 451	3 326	-13 602	-825
Üldelekter	696		-637	59
Prügivedu	3 364		-3 364	0
Vahendustasu	36		-36	0
Juristitasud	73		-36	37
Kokku:	52 679	3 326	-55 985	20

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2012

korteriühistu Ehitajate 51 (registrikood: 80206537) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA KILU	Juhatuse liige	01.07.2013
HANNO TOODING	Juhatuse liige	01.07.2013

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5177948
Mobiiltelefon	+372 5028566
Mobiiltelefon	+372 5056857
Mobiiltelefon	+372 5114103
E-posti aadress	anne@alystone.ee
E-posti aadress	kadaka@elamugrupp.ee