

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**nimi:** Korteriühistu Sadama 4 ärimaja

**registrikood:** 80327554

**tänavaga nimi ja maja number:** Sadama 4

**linn:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihthumber:** 80012

**telefon:** +372 5050353

**e-posti aadress:** margus.kukk@comex.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                                                       | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 5 Muud võlad                                                 | 10 |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 7 Muud tulud                                                 | 10 |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                                               | 11 |
| Lisa 11 Muud kulud                                                | 11 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                                          | 11 |
| Lisa 13 Teenuste vahendamine                                      | 12 |
| Lisa 14 Sihtotstarbelised tasud                                   | 12 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Sadama 4 ärimaja eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu liikmeteks on kõik Pärnu linnas, Sadama 4 asuva 15 korteriga elamu korteriomaniikud.

Ühistu eesmärgiks on 2005.aastal valminud elamu heaperemeheliku kasutamise korraldamine, hoone korrashoiu eest hoolitsemine, vajalike remonttööde teostamine ja korteriomaniike poolt laekuvate maksete sihtotstarbeline kasutamine.

Korteriühistu Sadama 4 ärimaja asutati mais 2011.aastal.

Ühistu liikmete poolt on kogutud osakapitali sissemaksed kokku 775,30 eurot, st. osamaksed üks euro ühistu liikmele kuuluva korteriomandi pinna ruutmeetri kohta.

KÜ Sadama 4 ärimaja tööd korraldab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline.

Alates 1.juulist 2011 ostutab korteriühistule haldusteenust KV Halduskoda OÜ.

2013. aastal suuremaid remonttöid ei tehtud. Teostati vaid maja korrashoiuks vajalikke hooldustöid ja pisiremonte kogumaksumuses 404 eurot: veeanduri vahetus, panipaiga lukusüdamiku vahetus, teekivide korrastus, lambipirnide vahetus.

2014. aastal suuremaid remonttöid plaanitud ei ole, teostatakse jooksvaid hooldustöid ja pisiremonte vastavalt vajadusele.

Korteriühistu kogub alates 2011.aastast vahendeid sihtkapitali majas vajalike remonttööde teostamiseks. Kasutamata remondifondi jääk aasta lõpu seisuga oli 1 797 eurot. 2014.aastal jätkatakse vahendite kogumist remondifondi.

Töölepinguga töötajaid tööle ei ole võetud, samuti ei maksta tasu juhatuse liikmele.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2013   | 31.12.2012   | Lisa nr |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                   |              |              |         |
| Käibevara                               |              |              |         |
| Raha                                    | 2 433        | 1 366        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 1 823        | 2 702        | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                  | <b>4 256</b> | <b>4 068</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>4 256</b> | <b>4 068</b> |         |
| Kohustused ja netovara                  |              |              |         |
| Kohustused                              |              |              |         |
| Lühiajalised kohustused                 |              |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                     | 3 489        | 3 312        | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>    | <b>3 489</b> | <b>3 312</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                 | <b>3 489</b> | <b>3 312</b> |         |
| Netovara                                |              |              |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses    | 775          | 775          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | -19          | -7           |         |
| Aruandeaasta tulem                      | 11           | -12          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>767</b>   | <b>756</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>     | <b>4 256</b> | <b>4 068</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2013        | 2012          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |             |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 404         | 1 746         | 6       |
| Muud tulud                                                 | 19          | 2             | 7       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>423</b>  | <b>1 748</b>  |         |
| Kulud                                                      |             |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -404        | -1 746        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -6          | -17           | 9       |
| Muud kulud                                                 | -2          | 0             | 11      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-412</b> | <b>-1 763</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>11</b>   | <b>-15</b>    |         |
| Intressikulud                                              | 0           | 3             |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>11</b>   | <b>-12</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2013         | 2012          |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |              |               |
| Põhitegevuse tulem                                     | 11           | -15           |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 879          | 1 606         |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 177          | -3 181        |
| Laekunud intressid                                     | 0            | 3             |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>1 067</b> | <b>-1 587</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>1 067</b> | <b>-1 587</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 1 366        | 2 953         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>1 067</b> | <b>-1 587</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 2 433        | 1 366         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2011</b>  | 775                                     | -7                  | 768            |
| Aruandeaasta tulem |                                         | -12                 | -12            |
| <b>31.12.2012</b>  | 775                                     | -19                 | 756            |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 11                  | 11             |
| <b>31.12.2013</b>  | 775                                     | -8                  | 767            |

KÜ Sadama 4 ärimaja üldkoosoleku otsuse alusel on moodustatud ühistu liikmete poolt osakapital kogusummas 775,30 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud raamatupidamise aastaaruande raamatupidamise seaduse alusel Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Kõik korteriomanike laekumata arved ja hankijate tasumata arved on bilansipäeva seisuga hinnatud individuaalselt. Korteriühistu ei tegele ettevõtlusega, tulu all kajastatakse sihtotstarbeliste summade kasutamine.

Majandustehingute arvestust peetakse Eesti Vabariigis ametlikult kehtivas vääringus. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamis- ja üüriarvestust peetakse Profit raamatupidamisprogrammis.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud seotusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ettemakstud perioodide kuludena on kajastatud aruandeaasta periodiseeritud väljaminekud, mis tulenevalt raamatupidamise tulude-kulude vastavuse printsiibist kajastatakse kuludena järgneval majandusaastal.

#### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2013   | 31.12.2012   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskonto     | 2 433        | 1 366        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 433</b> | <b>1 366</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2013   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 1 823        | 1 823          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 823        | 1 823          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 823</b> | <b>1 823</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2012   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 2 699        | 2 699          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 2 699        | 2 699          |
| Muud nõuded                       | 3            | 3              |
| Viitlaekumised                    | 3            | 3              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 702</b> | <b>2 702</b>   |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 1 485        | 1 485                             | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 206          | 206                               | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 206          | 206                               | 0                   | 0           |
| Saadud ettemaksed                | 1 798        | 1 798                             | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 798        | 1 798                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 489</b> | <b>3 489</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |
|                                  |              |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2012   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 1 732        | 1 732                             | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 206          | 206                               | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 206          | 206                               | 0                   | 0           |
| Saadud ettemaksed                | 1 374        | 1 374                             | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 286        | 1 286                             | 0                   | 0           |
| Muud saadud ettemaksed           | 88           | 88                                | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 312</b> | <b>3 312</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

Tulevaste perioodide tulude all kajastatakse korteriühistu poolt kogutud, kuid veel kasutamata tasusid KÜ majandamiseks (remonditasud, ettekogutud avariitasud jms sihtotstarbelisi tasusid).

Korteriühistu lähtub sihtotstarbeliste tasude kajastamisel põhimõttest, et need kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Info sihtotstarbeliste tasude kohta kajastub lisas nr.14.

## Lisa 5 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2013 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud viitvõlad          | 206        | 206                              | 0                   | 0           |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>206</b> | <b>206</b>                       | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                         | 31.12.2012 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud viitvõlad          | 206        | 206                              | 0                   | 0           |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>206</b> | <b>206</b>                       | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

Muude võlgade all kajastuvad ühistu liikme poolt tasutud advokaadi- ja kohtukulud, mis kuuluvad korteriühistu poolt hüvitamisele 2014 aastal.

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2013       | 2012         |
|--------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |            |              |
| Remonditasud                         | 404        | 1 469        |
| Kindlusutasmaksed                    | 0          | 277          |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>404</b> | <b>1 746</b> |

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestmisel lähtutakse põhimõtetest:

- liikmemakse ja muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (hooldustasud, tasusid üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;
- sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (KÜ liikmete makstavaid tasusid remondiks) kajastatakse lähtudes juhendis RTJ 12 kirjeldatud sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest, s.o kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud.

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2013      | 2012     |
|--------------------------------|-----------|----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 19        | 2        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>19</b> | <b>2</b> |

## Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2013       | 2012         |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Remonditööd                                                             | 404        | 1 469        |
| Kindlustusmaksed                                                        | 0          | 277          |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>404</b> | <b>1 746</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2013     | 2012      |
|----------------------------------------|----------|-----------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 0        | 6         |
| Pangateenuste tasud                    | 6        | 11        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>6</b> | <b>17</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Korteriühistus Sadama 4 ärimaja 2013.aastal töötasu-alaseid väljamakseid ei teostatud.

## Lisa 11 Muud kulud (eurodes)

|                                | 2013     | 2012     |
|--------------------------------|----------|----------|
| Traavid, viivised ja hüvitised | 2        | 0        |
| <b>Kokku muud kulud</b>        | <b>2</b> | <b>0</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 3                 | 3                 |
| Juriidilisest isikust liikmete arv             | 10                | 10                |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                     | 31.12.2013 |            | 31.12.2012 |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Asutajad ja liikmed | 1 823      | 2 004      | 2 699      | 1 580      |

Korteriühistu ei ole juhatuse liikmetele arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi.

## Lisa 13 Teenuste vahendamine

| Teenuse nimetus                   | 2013          | 2012          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Vesi- ja kanalisatsioon           | 839           | 828           |
| Prügivedu                         | 548           | 467           |
| Elekter                           | 2 757         | 2 539         |
| Küte                              | 5 594         | 5 280         |
| Heakord                           | 2 265         | 2 142         |
| Haldusteenus                      | 1 768         | 1 766         |
| Kindlustus                        | 250           | 0             |
| Muud vahendatavad kulud           | 6 016         | 1 978         |
| <b>Teenuste vahendamine kokku</b> | <b>20 037</b> | <b>15 000</b> |

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Samad summad on kantud korteriomanike arvele, kusjuures võlad varustajatele on kajastatud bilansikirjel "Võlad tarnijatele" ja nõuded korteriomanike vastu kirjel "Nõuded ja ettemaksed".

Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Ümardamisest tekkinud tulud või kulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes.

## Lisa 14 Sihtotstarbelised tasud

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Sihtotstarbeliste tasude jääk seisuga 01.01.2013</b> | <b>1 286</b> |
| <b>Sissemaksed 2013</b>                                 |              |
| S.h. sissemaksed remondifondi                           | 9 15         |
| <b>Sissemaksed kokku</b>                                | <b>9 15</b>  |
| <b>Väljamaksed 2013</b>                                 |              |
| S.h. lambipirnide vahetus                               | 16           |
| veeanduri vahetamine                                    | 89           |
| panipaiga lukusüdamiku vahetus                          | 170          |
| teekivide korrastamine                                  | 34           |
| ujuvkai ettevalmistus talveks                           | 95           |
| <b>Väljamaksed kokku</b>                                | <b>404</b>   |

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Sihtotstarbeliste tasude jääk seisuga<br/>31.12.2013</b> | <b>1 797</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------|

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2014

Korteriühistu Sadama 4 ärimaja (registrikood: 80327554) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SIRJE HALLMERE     | Juhatuse liige     | 23.06.2014           |
| MARGUS KUKK        | Juhatuse liige     | 25.06.2014           |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 5050353         |
| E-posti aadress | margus.kukk@comex.ee |