

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Sadama 4 ärimaja

registrikood: 80327554

tänava/talu nimi, Sadama 4
maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postsihtnumber: 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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Muud võlad	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Teenuste vahendamine	12
Lisa 14 Sihtotstarbelised tasud	13

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 korteriomanikud.

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.

2012. aastal suuremateks remonttöödeks oli värava ajami remont maksumusega 312 eurot ja aia pikendusploki paigaldus kogusummas 456 eurot. Lisaks teostati Sadama 4 maja korrashoiuks vajalikke hooldustöid ja pisiremonte kogumaksumuses 701 eurot: maja katuse pesu, värava luku vahetus, rõdu piirete remont ja maja katuse parandus.

2013. 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 1286 eurot. 2013.aastal jätkatakse vahendite kogumist remondifondi.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 366	2 953	2
Nõuded ja ettemaksed	2 702	4 308	3,4,12
Kokku käibevara	4 068	7 261	
Kokku varad	4 068	7 261	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 312	6 493	5,6,7,12,14
Kokku lühiajalised kohustused	3 312	6 493	
Kokku kohustused	3 312	6 493	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	775	775	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-7	0	
Aruandeaasta tulem	-12	-7	
Kokku netovara	756	768	
Kokku kohustused ja netovara	4 068	7 261	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	12.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	1 746	2 489	8,14
Muud tulud	2	1	
Kokku tulud	1 748	2 490	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 746	-2 489	9,14
Mitmesugused tegevuskulud	-17	-8	10
Kokku kulud	-1 763	-2 497	
Põhitegevuse tulem	-15	-7	
Finantstulud ja -kulud	3	0	
Aruandeaasta tulem	-12	-7	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	12.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-15	-7	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 606	-4 308	3,4,12
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 181	6 493	5,6,7,12,14
Laekunud intressid	3	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 587	2 178	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud osakapital	0	775	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	775	
Kokku rahavood	-1 587	2 953	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 953	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 587	2 953	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 366	2 953	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
Aruandeaasta tulem		-7	-7
Asutajate ja liikmete sissemaksed	775		775
31.12.2011	775	-7	768
Aruandeaasta tulem		-12	-12
31.12.2012	775	-19	756

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)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	1 366	2 953
Kokku raha	1 366	2 953

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	2 699	2 699			4,12
Ostjatelt laekumata arved	2 699	2 699			
Muud nõuded	3	3			
Viitlaekumised	3	3			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 702	2 702			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 107	3 107			4,12
Ostjatelt laekumata arved	3 107	3 107			
Ettemaksed	312	312			
Tulevaste perioodide kulud	312	312			
Muud lühiajalised nõuded	889	889			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 308	4 308			

Real "Muud lühiajalised nõuded" kajastub ISS Eesti AS poolt Sadama 4 maja haldamise ja majandamise üleandmise-vastuvõtmise akti alusel korteriühistule üleandmisele kuuluv summa 887,48 eurot.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	2 699	3 107	3,12
Maksetähtaeg pole saabunud	2 093	2 691	
Maksetähtaeg ületatud 1-30 päeva	356	331	
Maksetähtaeg ületatud 30-60 päeva	68	65	
Maksetähtaeg ületatud 60-90 päeva	0	20	
Maksetähtaeg ületatud üle 90 päeva	182	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 699	3 107	

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 732	1 732			6
Muud võlad	206	206			7,12
Muud viitvõlad	206	206			
Saadud ettemaksed	1 374	1 374			
Tulevaste perioodide tulud	1 286	1 286			12,14
Muud saadud ettemaksed	88	88			12
Kokku võlad ja ettemaksed	3 312	3 312			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 003	3 003			6
Muud võlad	1 507	1 507			7,12
Muud viitvõlad	1 507	1 507			
Saadud ettemaksed	1 983	1 983			
Tulevaste perioodide tulud	1 863	1 863			12,14
Muud saadud ettemaksed	120	120			12
Kokku võlad ja ettemaksed	6 493	6 493			

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 lisan nr.14.

Real "Muud saadud ettemaksed" on toodud korteriomanike ettemaksed kommunaalteenuste eest.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Maksetähtaeg pole saabunud	1 732	1 203	
Maksetähtaeg 30-60 päeva	0	1 800	
Kokku võlad tarnijatele	1 732	3 003	5

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	206	206			
Kokku muud võlad	206	206			5,12

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	1 507	1 507			
Kokku muud võlad	1 507	1 507			5,12

Muude võlgade all kajastuvad ühistu liikme poolt tasutud advokaadi- ja kohtukulud, mis kuuluvad korteriühistu poolt hüvitamisele 2013 aasta alguses.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2012	12.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	1 469	2 489	
Kindlusutasmaksed	277	0	
Kokku liikmetelt saadud tasud	1 746	2 489	14

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 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2012	12.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Remonditööd	1 469	2 489	
Kindlustasmaksed	277	0	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 746	2 489	14

Sadama 4 majas teostati 2012.aastal remonttöid kogumaksumuses 1469 eurot.

Täpsem info sihtotstarbeliste kulude kohta kajastub lisas nr.14.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	12.05.2011 - 31.12.2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	6	0
Pangateenuste tasud	11	8
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17	8

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistus Sadama 4 ärimaja 2011.aastal töötasu-alaseid väljamakseid ei teostatud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	3	3
Juriidilisest isikust liikmete arv	10	10

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	2 699	1 580	3 107	3 490

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

Lisa 13 Teenuste vahendamine

Teenuse nimetus	2012	2011
Vesi-ja kanalisatsioon	828	455
Prügivedu	467	183
Elekter	2 539	1 333
Küte	5 280	1 473
Heakord	2 142	1 072
Haldusteenus	1 766	883
Muud vahendatavad teenused	1 978	5 328

Teenuste vahendamine kokku	15 000	10 727
-----------------------------------	---------------	---------------

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

Sihtotstarbeliste tasude kirjel on näidatud korteriomanike remonditasude ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.

Sihtkapitali jääk seisuga 01.01.2012		1 863
Sissemaksed sihtkapitali 2012 aastal		1 169
s.h.	Kindlustusmaksed	277
	Sissemaksed remondifondi	892
Sihtotstarbeliste kulude katteks		
s.h.	Kindlustuskulud	277
	Teostatud tööd	1 469
s.h.	Värava ajami remont	312
	Maja katuse pesu	324
	Värava luku vahetus	186
	Aia pikendusplakk	456
	Rõdu piirete remont	9
	Keelumärgi paigaldus kinnistule	146
	Maja katuse remont	36
Sihtotstarbelised kulud kokku:		1 746
Sihtkapitali jääk seisuga 31.12.2012		1 286

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2013

Korteriühistu Sadama 4 ärimaja (registrikood: 80327554) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIRJE HALLMERE	Juhatuse liige	11.06.2013
MARGUS KUKK	Juhatuse liige	16.06.2013

Sidevahendid

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