

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Viimsi vald, Viimsi alevik, Rooski tee 8 korteriühistu

**registrikood:** 80132141

+372 51931087, +372 53818077, +372 5262706, +372 56664625, +372  
**telefon:** 56608870, +372 58371889, +372 53856973, +372 5175422, +372  
6011660, +372 58145679

**e-posti aadress:** anne.vahemae@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                                        | 10 |
| Lisa 4 Laenukohustised                                             | 11 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad                                      | 12 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                                         | 13 |
| Lisa 7 Võlad töövõtjatele                                          | 13 |
| Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                            | 13 |
| Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 14 |
| Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud                                    | 14 |
| Lisa 11 Tulu ettevõtlusest                                         | 15 |
| Lisa 12 Muud tulud                                                 | 15 |
| Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 15 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 16 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                                                | 16 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                                           | 16 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 18 |
| Aruande allkirjad                                                  | 20 |

## Tegevusaruanne

KÜ Okasroosioks (hiljem ühistu) asutati 23.08.2000.a. Ühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja ühistu liikmete huvide esindamine.

Ühistu tööd korraldab 9-liikmeline juhatus. Juhatuse tööd organiseerivad juhatusesimees ja aseesimees.

Vastavalt ühistu 09.06.2009.a. korteriomanike üldkoosoleku otsuse punkt 9.2 sõlmiti Danske Bank A/S Eesti filiaal (Sampo Pank) Laenuleping nr. KUL-070809OK 07.08.2009.a. laenulemiiga 1 500 000 EEK (üks miljon viissada tuhat Eesti krooni), s.o. 95867,47 eurot.

Laenu perioodiks on 15 aastat, tagastamise tähtajaga 07.08.2024.a.

Seisuga 31.12.2017.a. on laenujääk 54139,58 eurot, millest kuulub 2018.a. tasumisele 7026,15 eurot.

Laen on fikseeritud intressiga 4,901% viis aastat, s.t. laenu tingimuste ülevaatamine toimub enne 07.08.2019.a.

Vastavalt ühistu 24.01.2014.a. korteriomanike üldkoosoleku otsuse punkt 5 sõlmiti 30.01.2014.a. Swedbank AS-ga investeerimislaen Laenuleping nr. 14-009552-JI laenulemiiga 357890 (kolmsada viikümmend seitse tuhat kaheksasada üheksakümmend) eurot.

Laenuperioodiks on 20 aastat, tagastamise tähtajaga 30.01.2034.a.

Laenu intressimäär 3,305 %, mis muutub 2016.a. oli 2,911%, 2017.a. oli 2,756%, 2018 on 2,728%.

Seisuga 31.12.2017.a. on laenujääk 305913,31 eurot, millest kuulub 2018.a. tasumisele 15320,50 eurot.

Elamu kindlustamine, milleks on sõlmitud If P&C Insurance AS –ga järgmised lepingud:

1..Ettevõtte vara kindlustus

Kindlustuspoliis nr.3H13020503549

Kindlustusperiood 29.05.2017 kuni 28.05.2018

Kindlustusobjekt Korteriomanike kaasomand

Objeti nimetus Roosi tee 8, Viimsi vald Harjumaa

Kindlustussumma 3 000 000 eurot

Lepingu kindlustusmakse 704,00 eurot

2. Vastutuskindlustuse poliis nr. 3X3012001877824 24.04.2017

Kindlustusperiood 29.05.2017 kuni 28.05.2018

Kindlustusmakse 160,15 eurot.

Hoonele on omistatud Energiamärgis nr. 1711567/01062, mis kanti ehitusregistrisse 04.07.2017.a..

Hoone enargiamärgis on "C" s.t. 132 KWh/m2-aastas

2017.a..teostati elamu peakilbi renoveerimine 4945,59 euro eest.

2017.a. Fonolukuabi OÜ uuendas elamu fonolukusüsteemi maksumusega 1593,60 eurot.

2017.a. Fonolukuabi OÜ vahetas välja 3 korteri fonotelefonid maksumusega 87,00 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 19 776         | 13 594         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 32 876         | 32 225         | 3,4     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>52 652</b>  | <b>45 819</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 337 706        | 360 732        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 2 207          | 2 587          | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>339 913</b> | <b>363 319</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>392 565</b> | <b>409 138</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 22 347         | 20 881         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 878          | 4 381          | 6,7,8   |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 19 897         | 14 438         | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>46 122</b>  | <b>39 700</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 337 706        | 360 732        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>337 706</b> | <b>360 732</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>383 828</b> | <b>400 432</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 7 000          | 7 000          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1 706          | 1 680          |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 31             | 26             |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>8 737</b>   | <b>8 706</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>392 565</b> | <b>409 138</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                           | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                     |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                   | 28 667         | 35 488         | 10      |
| Tulu ettevõtlusest                                        | 2 494          | 2 508          | 11      |
| Muud tulud                                                | 0              | 26             | 12      |
| <b>Kokku tulud</b>                                        | <b>31 161</b>  | <b>38 022</b>  |         |
| Kulud                                                     |                |                |         |
| Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -6 626         | -11 795        | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                 | -7 790         | -7 624         | 14      |
| Tööjõukulud                                               | -4 601         | -5 466         | 15      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                       | -380           | -278           | 5       |
| Muud kulud                                                | -109           | 0              |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                        | <b>-19 506</b> | <b>-25 163</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                 | <b>11 655</b>  | <b>12 859</b>  |         |
| Intressikulud                                             | -11 624        | -12 833        |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                 | <b>31</b>      | <b>26</b>      |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 11 655         | 12 859         |         |
| Korrigeerimised                                                  |                |                |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                              | 380            | 278            | 5       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                     | <b>380</b>     | <b>278</b>     |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 815            | -2 220         | 3,4     |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -503           | 226            | 6,7,8   |
| Makstud intressid                                                | -11 624        | -12 833        |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>723</b>     | <b>-1 690</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |                |                |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel   | 0              | -559           |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 5 459          | -1 364         | 9       |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                          | 21 561         | 20 606         |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>27 020</b>  | <b>18 683</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -21 561        | -20 606        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-21 561</b> | <b>-20 606</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>6 182</b>   | <b>-3 613</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 13 594         | 17 207         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>6 182</b>   | <b>-3 613</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 19 776         | 13 594         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2015</b>  | 7 000                                   | 1 680               | 8 680          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 26                  | 26             |
| <b>31.12.2016</b>  | 7 000                                   | 1 706               | 8 706          |
| Aruandeaasta tulem |                                         | 31                  | 31             |
| <b>31.12.2017</b>  | 7 000                                   | 1 737               | 8 737          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2017.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastvuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2017 - 31.12.2017 kohta.

2017.a. aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

2017. aasta majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2017.a. arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muutusi ei rakendatud.

### Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis 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 korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid pantida - laenutagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuud bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast alates.

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

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 64 eurot ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest, bilansis kajastatakse jääkmaksumuses.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust elueast. Amortisatsiooninorm on kehtestatud vastavalt vara kasutusajale.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- a Korteriühistu juhatus;
- b Revisjonikomisjon;
- c Punktides a ja b kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- d Korteriühistu liikmed st korteriomanikud.

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjade 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.

Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank          | 17 942        | 11 487        |
| Danske Bank A/S   | 1 365         | 1 805         |
| SEB               | 469           | 302           |
| <b>Kokku raha</b> | <b>19 776</b> | <b>13 594</b> |

Arvelduskontode saldod on pankade väljavõtetega võrreldud.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu               | 454            | 454                              |                     |                |
| Ostjatelt laekumata arved          | 454            | 454                              |                     |                |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 9 925          | 9 925                            |                     |                |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 6              | 6                                |                     |                |
| Muud nõuded                        | 360 053        | 22 347                           | 126 393             | 211 313        |
| Laenunõuded                        | 360 053        | 22 347                           | 126 393             | 211 313        |
| Ettemaksed                         | 144            | 144                              |                     |                |
| Tulevaste perioodide kulud         | 144            | 144                              |                     |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>370 582</b> | <b>32 876</b>                    | <b>126 393</b>      | <b>211 313</b> |

  

|                                    | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu               | 531            | 531                              |                     |                |
| Ostjatelt laekumata arved          | 531            | 531                              |                     |                |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 10 631         | 10 631                           |                     |                |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 6              | 6                                |                     |                |
| Muud nõuded                        | 381 613        | 20 881                           | 115 212             | 245 520        |
| Laenunõuded                        | 381 613        | 20 881                           | 115 212             | 245 520        |
| Ettemaksed                         | 176            | 176                              |                     |                |
| Tulevaste perioodide kulud         | 176            | 176                              |                     |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>392 957</b> | <b>32 225</b>                    | <b>115 212</b>      | <b>245 520</b> |

Nõuded seotud osapoolte vastu on korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Nõuded seotud osapoolte vastu on 9925 eurot (2016 10631 eurot), s.h. detsembri kuu eest esitatud arved 7738 eurot.

Nõuded ostjate vastu - ütlelektri tarbijatele esitatud arvete, taastuvenergiatasu ja prügikasti ühiskasutuse eest esitatud arvete summa on 531 eurot.

Tulevaste perioodide kulud on ettemakstud 2018.a. kindlustuskulud 144 eurot.

Laenunõuded liikmetele on 2018.a. seisuga periodiseeritud tasumisele kuuluv pikaajaliste laenude põhiosad.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Danske Bank A/S                  | 54 140     | 7 026                             | 43 130                 | 3 984       | 4,901 %      | euro        | 07.08.2024  |
| Swedbank AS                      | 305 913    | 15 321                            | 83 263                 | 207 329     | 2,728 %      | euro        | 30.01.2034  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 360 053    | 22 347                            | 126 393                | 211 313     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 360 053    | 22 347                            | 126 393                | 211 313     |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Danske Bank A/S                  | 60 826     | 6 686                             | 37 501                 | 16 639      | 4,901 %      | euro        | 07.08.2024  |
| Swedbank AS                      | 320 787    | 14 195                            | 77 711                 | 228 881     | 2,756 %      | euro        | 30.01.2034  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 381 613    | 20 881                            | 115 212                | 245 520     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 381 613    | 20 881                            | 115 212                | 245 520     |              |             |             |

Korteriühistul on sõlmitud Danske Bank A/S Eesti filiaaliga Laenuleping nr. KUL-070809OK, laenulimiidiga 1500000 (üks miljon viissada tuhat) krooni, s.o. 95867,47 eurot.

2017.a. tasuti laenu 6686,22 eurot.

Laenujääk 31.12.2017.a. seisuga 54139,58 eurot, s.h. 2018.a. tasumisele kuuluv 7026,15 eurot.

Laenu tagastamise tähtaeg on 07.08.2024.a.

Intressimäär 4,901 % aastas, järgmine intressimäära muutmise kuupäev 07.08.2019.a..

Tagatis: Pandileping nr. PL-070809OK ja Käsundusleping nr. KÄS-070809 sõlmitud Panga ja Laenusaaaja vahel.

30.02.2014.a. sõlmiti Swedbank AS-ga KredEx-i investeerimislaen Laenuleping nr. 14-009552-JI summale 357890 eurot, mis kasutati 2014.a. renoveerimistöödeks.

Laen võeti 20 aastaks lõpptähtajaga 30.01.2034.a. Intress muutub - 2016.a. aastal on 2,911%, 2017.a. 2,756%, 2018.a. 2,728%.

2017.a. tasuti laenu 14874,42 eurot,

Laenujääk 31.12.2017.a. 305913,31 eurot, s.h. 2018.a. tasumisele kuuluv 15320,50 eurot.

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                            |                         |                    | Kokku  |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|--------|
|                          | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed |        |
| <b>31.12.2015</b>        |                            |                         |                    |        |
| Soetusmaksumus           | 756                        | 2 262                   | 3 018              | 3 018  |
| Akumuleeritud kulum      | -282                       | -430                    | -712               | -712   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 474                        | 1 832                   | 2 306              | 2 306  |
|                          |                            |                         |                    |        |
| Ostud ja parendused      |                            | 559                     | 559                | 559    |
| Muud ostud ja parendused |                            | 559                     | 559                | 559    |
| Amortisatsioonikulu      | -95                        | -183                    | -278               | -278   |
|                          |                            |                         |                    |        |
| <b>31.12.2016</b>        |                            |                         |                    |        |
| Soetusmaksumus           | 756                        | 2 821                   | 3 577              | 3 577  |
| Akumuleeritud kulum      | -377                       | -613                    | -990               | -990   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 379                        | 2 208                   | 2 587              | 2 587  |
|                          |                            |                         |                    |        |
| Amortisatsioonikulu      | -76                        | -304                    | -380               | -380   |
|                          |                            |                         |                    |        |
| <b>31.12.2017</b>        |                            |                         |                    |        |
| Soetusmaksumus           | 756                        | 2 821                   | 3 577              | 3 577  |
| Akumuleeritud kulum      | -453                       | -917                    | -1 370             | -1 370 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 303                        | 1 904                   | 2 207              | 2 207  |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 437        | 3 437          |
| Võlad töövõtjatele               | 134          | 134            |
| Maksuvõlad                       | 157          | 157            |
| Muud võlad                       | 150          | 150            |
| Muud viitvõlad                   | 150          | 150            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 878</b> | <b>3 878</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 3 871        | 3 871          |
| Võlad töövõtjatele               | 134          | 134            |
| Maksuvõlad                       | 226          | 226            |
| Muud võlad                       | 150          | 150            |
| Muud viitvõlad                   | 150          | 150            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 381</b> | <b>4 381</b>   |

Muud viitvõlad on detsembri kuu eest arvestatud ja kuludesse kantud töötasude tööandja sotsiaalmaksud - sotsiaalmaks 95 eurot, töötuskindlustus 5 eurot ja võlg avansilisele isikule 50 eurot.

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                                              | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Detsembrikuu eest arvestatud brutopalk kojamehele            | 0          | 0          |
| Detsembrikuu eest arvestatud brutopalk soojasõlme hooldajale | 133        | 134        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b>                              | <b>133</b> | <b>134</b> |

## Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 57         |            | 82         |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 95         |            | 136        |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 5          |            | 8          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 6          |            | 6          |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>6</b>   | <b>157</b> | <b>6</b>   | <b>226</b> |

## Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

### Varad bruto soetusmaksumuses

|                                                             | 31.12.2015 | Saadud | Tulu    | 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|---------|------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |         |            |
| Korteriomanike remonditasud                                 | 8 997      | 43 870 | -45 234 | 7 633      |
| Parkla-ala renoveerimisest                                  | 2 885      | 0      | 0       | 2 885      |
| Küttekuluandurite ost                                       | 3 920      | 0      | 0       | 3 920      |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 15 802     | 43 870 | -45 234 | 14 438     |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 15 802     | 43 870 | -45 234 | 14 438     |
|                                                             |            |        |         |            |
|                                                             | 31.12.2016 | Saadud | Tulu    | 31.12.2017 |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |         |            |
| Korteriomanike remonditasud                                 | 7 633      | 45 270 | -39 811 | 13 092     |
| Parkla-ala renoveerimisest                                  | 2 885      | 0      | 0       | 2 885      |
| Küttekuluandurite ost                                       | 3 920      | 0      | 0       | 3 920      |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 14 438     | 45 270 | -39 811 | 19 897     |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 14 438     | 45 270 | -39 811 | 19 897     |

Remonditasude ettemaksete kirjel on näidatud korteriomanike ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.

2017.a. aastal kasutati remondikuludeks 6626 eurot (2016.a. 11795 eurot) tasuti laene 21561 eurot (2016.a. 20606 eurot), laenu deintresse 11624 eurot (2016.a. 14306 eurot), kokku 39811 eurot.

## Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

|                                      | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 9 582         | 10 025        |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 18 250        | 24 628        |
| Kindlustustasud                      | 835           | 835           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>28 667</b> | <b>35 488</b> |

## Lisa 11 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

|                                       | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Arvestustasu                          | 1 728        | 1 728        |
| E-arvete tasu                         | 40           | 44           |
| Elektrienergia tootmis- ja müügitasud | 726          | 736          |
| <b>Kokku tulu ettevõtlusest</b>       | <b>2 494</b> | <b>2 508</b> |

Elektrienergia tootmis- ja müügitasud on:

1. Taastuvenergia tasu saadi perioodi 01.01.2017 kuni 31.12.2017 eest AS-lt Elering 129,58 eurot,
2. Toodetud elektrienergia tasu saadi 2017 eest AS-lt Imatra Elekter 105,43 eurot,
3. Välisvalgustuse elektri eest saadi Viimsi Vallavalitsuselt 151,67 eurot,
4. Seadmete kasutatud elektri energia eest saadi A-lt Starman, AS-lt Telset ja AS-lt Telia 339,46 eurot, kokku 726,14 eurot.

## Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

|                                     | 2017     | 2016      |
|-------------------------------------|----------|-----------|
| Tulu kommunaalmaksete vahendamisest | 0        | 26        |
| <b>Kokku muud tulud</b>             | <b>0</b> | <b>26</b> |

Kommunaalmakseid ei ole tulemiaruanne kajastatud. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

## Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2017         | 2016          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Remondikulud                                                            | 6 626        | 11 795        |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>6 626</b> | <b>11 795</b> |

2017.a. remondikulud kasutati alljärgnevalt:

1. Elnu elektrikilbi renoveerimine 4945,59 eurot;
2. Fonosüsteemi vahetus 1593,60 eurot;
3. Fonotelefonide vahetus 87,00 eurot.

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                                              | 2017         | 2016         |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Soojasõlme-, ventilatsiooni-, elektri- ja santehnika hooldus | 208          | 1 211        |
| Majanduskulud                                                | 271          | 482          |
| Kantseleikulud                                               | 0            | 120          |
| Elamu kindlustuskulud                                        | 854          | 837          |
| Haljastuse- ja lumetõrje kulud                               | 60           | 494          |
| Arvestustasu                                                 | 1 496        | 1 496        |
| Juhtimisteenus                                               | 1 687        | 1 687        |
| Liikmemaksud                                                 | 277          | 277          |
| Pangateenused (neto)                                         | 117          | 89           |
| Hoone ja päikesepaneelide klaaspindade pesemine              | 1 609        | 679          |
| Energiaaudit                                                 | 60           | 120          |
| Keldrikoristuse prügivedu                                    | 0            | 132          |
| Koridoride süvapesu                                          | 768          | 0            |
| Ukselukkude ja fonolukkude remont                            | 383          | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>                       | <b>7 790</b> | <b>7 624</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 162        | 1 381        |
| Hooviala- ja koridoride koristus               | 2 287        | 2 933        |
| Tehnosõlmede hooldus                           | 1 152        | 1 152        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>4 601</b> | <b>5 466</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 60                | 60                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Nõuded     |
| Asutajad ja liikmed | 369 978    | 392 244    |

|                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                 | 2017  | 2016  |
|-----------------|-------|-------|
| Arvestatud tasu | 3 183 | 3 183 |

Nõuded liikmete vastu:

1. laenu nõuded korteriomanikele 360053 eurot (2016.a. 381613 eurot)
2. korteriomanike tasumata hooldustasud, remonditasud ja kommunaalmaksed 9925 eurot (2016.a. 10631 eurot).

Juhtkonnale arvestatud tasud on Ante PR OÜ poolt esitatud arved juhtimis- ja raamatupidamisteenuse osutamise eest.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 1            | 1812 EUR        |
| 2            | 855 EUR         |
| 3            | 1365 EUR        |
| 4            | 1764 EUR        |
| 5            | 1030 EUR        |
| 6            | 1472 EUR        |
| 7            | 1835 EUR        |
| 8            | 1061 EUR        |
| 9            | 1239 EUR        |
| 10           | 1751 EUR        |
| 11           | 957 EUR         |
| 12           | 1382 EUR        |
| 13           | 1961 EUR        |
| 14           | 969 EUR         |
| 15           | 1363 EUR        |
| 16           | 1918 EUR        |
| 17           | 936 EUR         |
| 18           | 1466 EUR        |
| 19           | 2173 EUR        |
| 20           | 814 EUR         |
| 21           | 1238 EUR        |
| 22           | 1737 EUR        |
| 23           | 986 EUR         |
| 24           | 1743 EUR        |
| 25           | 1842 EUR        |
| 26           | 963 EUR         |
| 27           | 1350 EUR        |
| 28           | 1695 EUR        |
| 29           | 959 EUR         |
| 30           | 1624 EUR        |
| 31           | 1533 EUR        |
| 32           | 1670 EUR        |
| 33           | 1629 EUR        |
| 34           | 2153 EUR        |
| 35           | 1067 EUR        |
| 36           | 2376 EUR        |
| 37           | 1831 EUR        |
| 38           | 922 EUR         |
| 39           | 1758 EUR        |
| 40           | 1788 EUR        |
| 41           | 934 EUR         |
| 42           | 1633 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 43            | 2451 EUR         |
| 44            | 1061 EUR         |
| 45            | 1218 EUR         |
| 46            | 1081 EUR         |
| 47            | 1320 EUR         |
| 48            | 1843 EUR         |
| 49            | 1545 EUR         |
| 50            | 954 EUR          |
| 51            | 1438 EUR         |
| 52            | 1927 EUR         |
| 53            | 906 EUR          |
| 54            | 1579 EUR         |
| 55            | 1914 EUR         |
| 56            | 964 EUR          |
| 57            | 1281 EUR         |
| 58            | 1710 EUR         |
| 59            | 1086 EUR         |
| 60            | 1656 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>88208 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2018

**Viimsi vald, Viimsi alevik, Roosi tee 8 korteriühistu (registrikood: 80132141) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANNE VAHEMÄE       | Juhatuse liige     | 08.06.2018           |
| ÜLLE TALVISTE      | Juhatuse liige     | 11.06.2018           |
| MIHKEL KOSE        | Juhatuse liige     | 12.06.2018           |
| EEVI ALLESE        | Juhatuse liige     | 12.06.2018           |
| TIINA KÕPP         | Juhatuse liige     | 13.06.2018           |
| TANEL MILJAN       | Juhatuse liige     | 13.06.2018           |
| MAAREK TÕNISSON    | Juhatuse liige     | 16.06.2018           |
| KATRIN SELIRAND    | Juhatuse liige     | 18.06.2018           |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 31066           | 99.70%      | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 6011660           |
| Mobiiltelefon   | +372 51931087          |
| Mobiiltelefon   | +372 58371889          |
| Mobiiltelefon   | +372 56664625          |
| Mobiiltelefon   | +372 56608870          |
| Mobiiltelefon   | +372 58145679          |
| Mobiiltelefon   | +372 5262706           |
| Mobiiltelefon   | +372 53818077          |
| Mobiiltelefon   | +372 5175422           |
| Mobiiltelefon   | +372 53856973          |
| E-posti aadress | anne.vahemae@gmail.com |