

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Korterühistu Michelli maja

registrikood: 80228349

telefon: +372 3223924

faks: +372 3223400

e-posti aadress: veiko@ibr.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 Varud	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud kulud	13
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Kommunaalmaksete vahendus	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Michelli Maja asutati 2005.a. novembris. Ühistu põhitegevusalaks on Rakvere linnas Pikk tänav 7 asuva korterelamu mõtteliste osade haldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistus on 14 füüsilisest isikust ja 11 juriidilisest isikust liiget.

2017. majandusaastal suuremamahulisi remonditöid ei teostatud, tehti vaid hädavajalikke remondi- ja hooldustöid. Lisaks teostati maja vastuvõtmiseks vajalikud elektrimõõtmistööd maksumusega 2016 eurot.

Ühistul oli kaks võlaõigusliku töösuhtega töötajat, kelleks olid majahoidja ja peamaja trepikoja koristaja. Töötasudeks arvestati 1807 eurot. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

_____/allkirjastatud digitaalselt/

/juhatuse liige/

Rakveres, 11.09.2018.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 515	2 683	2
Nõuded ja ettemaksed	8 985	10 057	3
Varud	69	138	5
Kokku käibevarad	13 569	12 878	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	18 024	20 042	3
Kokku põhivarad	18 024	20 042	
Kokku varad	31 593	32 920	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 017	1 953	6
Võlad ja ettemaksed	5 025	3 694	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 082	6 706	10
Kokku lühiajalised kohustised	13 124	12 353	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 024	20 042	6
Kokku pikaajalised kohustised	18 024	20 042	
Kokku kohustised	31 148	32 395	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 214	1 214	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-689	0	
Aruandeaasta tulem	-80	-689	
Kokku netovara	445	525	
Kokku kohustised ja netovara	31 593	32 920	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 100	8 165	11
Muud tulud	0	174	
Kokku tulud	10 100	8 339	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 768	-3 375	12
Mitmesugused tegevuskulud	-5 309	-3 532	13
Tööjõukulud	-2 418	-1 350	14
Muud kulud	-8	0	15
Kokku kulud	-9 503	-8 257	
Põhitegevuse tulem	597	82	
Intressikulud	-677	-771	16
Aruandeaasta tulem	-80	-689	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	597	82	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 090	2 473	3
Varude muutus	69	-138	5
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 195	-5 543	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 901	6 110	10
Kokku rahavood põhitegevusest	4 462	2 984	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 953	-1 875	6
Makstud intressid	-677	-771	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 630	-2 646	
Kokku rahavood	1 832	338	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 683	2 345	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 832	338	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 515	2 683	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 214	0	1 214
Aruandeaasta tulem	0	-689	-689
31.12.2016	1 214	-689	525
Aruandeaasta tulem	0	-80	-80
31.12.2017	1 214	-769	445

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2017.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode ja kassa jääki.

Nõuded ja ettemaksed

> Nõuded liikmete vastu

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse ühingu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi.

> Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mitte-sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks ühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks ühistu liikmete poolt makstavad tasud remondiks) kajastatakse tuluna siis kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remondiks kajastatakse tuluna siis kui remont on teostatud).

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutajate ja korteriomanike vahel. Teenuste osutajateks on Rakvere Vesi AS, Rakvere Soojus AS, Lääne-Viru Jäätmekekeskus MTÜ, Eesti Keskkonnateenused AS, Eesti Energia AS. Samuti võib ühistu vahendada muid teenuseid, mis on mugavam osutada suurema mahu puhul ühistu kaasabil (nt. remondikulud, mis on seotud üldkasutatavate osadega, kuid

mille käigus on mõistlik renoveerida korteriomaniikule kuuluv osa).

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod pangas	4 515	2 283
Kassa	0	400
Kokku raha	4 515	2 683

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 957	6 957	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	6 957	6 957	0	0	
Muud nõuded	20 041	2 017	8 752	9 272	
Laenunõuded	20 041	2 017	8 752	9 272	
Ettemaksed	11	11	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	11	11	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 009	8 985	8 752	9 272	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 094	8 094	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	8 094	8 094	0	0	
Muud nõuded	21 995	1 953	8 470	11 572	
Laenunõuded	21 995	1 953	8 470	11 572	
Ettemaksed	10	10	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10	10	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 099	10 057	8 470	11 572	

Laenunõueteks on ühistu poolt renoveerimiseks võetud laen, mida ühistu vahendab liikmetele. Täpsem info lisas nr. 6.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	6 957	8 094
Nõuded liikmete vastu tasumistähtajaga tulevikus	5 311	4 055
Tähtaja ületanud nõuded	1 646	4 039
Kokku nõuded ostjate vastu	6 957	8 094

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaabad	69	138
Võtmed ja puldid	69	138
Kokku varud	69	138

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB pank AS	20 041	2 017	8 752	9 272	3,40 + 6 kuu Euribor	EUR	01.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	20 041	2 017	8 752	9 272			
Laenukohustised kokku	20 041	2 017	8 752	9 272			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB pank AS	21 995	1 953	8 470	11 572	3,40 + 6 kuu Euribor	EUR	01.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	21 995	1 953	8 470	11 572			
Laenukohustised kokku	21 995	1 953	8 470	11 572			

Laen võeti katuse renoveerimise tarbeks 07.09.2011. Laenusummaks oli 37 620 eurot, tagastamistähtajaga 01.09.2026 ja intressiga 3,40%, millele lisandub 6 kuu Euribor.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 801	4 801	0	0	
Võlad töövõtjatele	90	90	0	0	8
Maksuvõlad	134	134	0	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	5 025	5 025	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 405	3 405	0	0	
Võlad töövõtjatele	115	115	0	0	8
Maksuvõlad	173	173	0	0	9
Liikmete ettemaksed	1	1	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 694	3 694	0	0	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
VÕS lepingu alusel töötaja	90	115
Kokku võlad töövõtjatele	90	115

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	45	0	58
Sotsiaalmaks	0	77	0	99
Kohustuslik kogumispension	0	6	0	9
Töötuskindlustusmaksed	0	6	0	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	134	0	173

Lisa 10 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	1 720	3 460	0	-519	4 661
Katuse remondireserv (laenu tasumine)	4 742	2 282	0	-5 347	1 677
Reservfond	0	368	0	0	368
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 462	6 110	0	-5 866	6 706
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 462	6 110	0	-5 866	6 706
	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	4 661	4 164	0	-3 848	4 977
Reservfond	368	737	0	0	1 105
Katuse remondireserv (laenu tasumine)	1 677	0	0	-1 677	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 706	4 901	0	-5 525	6 082
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 706	4 901	0	-5 525	6 082

Lisa 11 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 135	6 875
Trepikoja koristustasud	394	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	694	519
Katuselaenu intress remondifondist	838	771
Maja vastuvõtmiskulud remondifondist	2 039	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 100	8 165

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	9	52
Territooriumi heakorrakulud	36	794
Keskküttesüsteemi remont ja hooldus	322	386
Elektritööd ja materjalid (sh. käiduteenused)	497	0
Piirdeaia ehitus ja remont	168	133
Kindlustuskulud	428	421
Võtmed, lukud, jm. uksetarvikud ja -remont	30	3
Väikevarad, nende remont ja hooldus	0	50
Lume- ja jäätõrjetööd	0	1 465
Katuse- ja vihmaveesüsteemi remont	204	0
Muud	74	71
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 768	3 375

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Raamatupidamisteenused	870	1 020
Haldusteenused	2 400	2 400
Ostetud kaubad müügiks	0	112
Maja vastuvõtmiskulud	2 039	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 309	3 532

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 807	1 009
Sotsiaalmaksud	611	341
Kokku tööjõukulud	2 418	1 350

Lisa 15 Muud kulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	7	0	
Kahjum kommunaalteenuste vahendusest	1	0	18
Kokku muud kulud	8	0	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-677	-771
Kokku intressikulud	-677	-771

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	17
Juriidilisest isikust liikmete arv	11	8

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	26 998	0	30 089	1

2017	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	0	39 088	0	0	0	0
2016	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	0	36 629	0	0	0	0

Lisa 18 Kommunaalmaksete vahendus

Makse nimetus	Müük	Ost	Tulem
Vesi ja kanalisatsioon	2 392	2 392	0
Olmeprügi	868	868	0
Elekter	10 075	10 075	0
Keskküte	14 213	14 214	-1
Kokku	27 548	27 549	-1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.09.2018

Korteriühistu Michelli maja (registrikood: 80228349) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CLOE LUSENBERG	Juhatuse liige	19.09.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3223924
Faks	+372 3223400
E-posti aadress	veiko@ibr.ee