

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Roseni tn 10 // 12 // Rotermanni tn 5 // 7 korteriühistu

registrikood: 80252129

telefon: +372 6108500

faks: +372 6108421

e-posti aadress: priit@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	21

Tegevusaruanne

Rotermanni 5 / Roseni 10 korteriühistu alustas oma tegevust 04.05.2007. aastal.

Korteriühistu eesmärk on Tallinnas, Rotermanni 5 / Roseni 10 asuvate ehitiste ning nende juurde kuuluva maatüki mõtteliste osade ühine majandamine, haldamine ja korrashoid, samuti Ühistu liikmetele seoses Ehitise ja Maatüki kasutamisega teenuste osutamine ja sisseostmine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Ühistu tegevust juhtis 4-liikmeline juhatus.

2018 aasta jooksul suuremahulisi remondi- või renoveerimistöid ei teostatud.

Aruandeaasta jooksul teostati ühistu vahenditest järgnevaid kulutusi:

Avarii- ja remonditööd	maksumus
Fassaadi tööd	1676€
Avariivalgustuse korrastamine, exit- valgustite vahetamised	59€
Põrandakütte termostaatide vahetus	76 €
Liftide remonditööd, kabiinide sisu uuendamine	5833€
Uste ja lukkude remondid	1390 €
Veelekke remonditööd, tänavakivide demontaaž/montaaž, hüdroisolatsioonitööd	2230€
Valgustuse korrastamine, liikumisandurite vahetamised jm elektritööd	465€
Valgusallikad	1830 €
Läbipääsu-, ATS- ja fonosüsteemi remont, akude ja andurite vahetused, väljakutsed	83€
Veearvestite vahetamine	2404€
Elektriarvestite vahetamine	668 €
San.tehnilised tööd, küttesüsteemi remont, torustike ummistuste likvideerimised	2767€
Vesikute ja kustutite kontroll	281 €
Täiendavad heakorratööd, tänavakivide puhastus	659 €
Parkla õhkkütte tsirkulatsioonipumba vahetamine	596 €
Sprinklerisüsteemi remont	293 €
Täringukivid ja ladustamine	318 €
Kipsiluuk	174 €
Hoone automaatikasüsteemi remont	407 €

Reservfondi kulutused kokku olid 22 209 €.

Lisaks koguti sihtotstarbeliselt korteriomanikelt korterite akende pesemiseks 8 683 €. Teostatud akende pesemise maksumus oli 7 668 €.

Korteriühistus 2018. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 362	70 489	2
Nõuded ja ettemaksed	99 476	44 437	3
Kokku käibevarad	156 838	114 926	
Kokku varad	156 838	114 926	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	74 691	52 697	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	35 634	18 580	6
Kokku lühiajalised kohustised	110 325	71 277	
Kokku kohustised	110 325	71 277	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	41 543	41 543	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 106	339	
Aruandeaasta tulem	2 864	1 767	
Kokku netovara	46 513	43 649	
Kokku kohustised ja netovara	156 838	114 926	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	153 469	148 724	7
Muud tulud	2 023	1 229	8
Kokku tulud	155 492	149 953	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-30 577	-31 708	9
Mitmesugused tegevuskulud	-122 056	-116 412	10
Muud kulud	0	-68	12
Kokku kulud	-152 633	-148 188	
Põhitegevuse tulem	2 859	1 765	
Muud finantstulud ja -kulud	5	2	13
Aruandeaasta tulem	2 864	1 767	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	2 859	1 765
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-55 039	23 178
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	39 048	30 401
Laekunud intressid	5	2
Kokku rahavood põhitegevusest	-13 127	55 346
Kokku rahavood	-13 127	55 346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	70 489	15 143
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 127	55 346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 362	70 489

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	41 543	340	41 883
Aruandeaasta tulem		1 767	1 767
Muud muutused netovaras		-1	-1
31.12.2017	41 543	2 106	43 649
Aruandeaasta tulem		2 864	2 864
31.12.2018	41 543	4 970	46 513

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rotermanni 5/Roseni 10 Korteriühistu 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seisuga 31.12.2018.a. Rotermanni 5/Roseni 10 Korteriühistul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Tulud

Tasud ühistu liikmetelt

Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamine

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	57 362	70 489
Kokku raha	57 362	70 489

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	275	275
Ostjatelt laekumata arved	275	275
Nõuded seotud osapoolte vastu	96 636	96 636
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud nõuded	0	0
Viitlaekumised	0	0
Ettemaksed	2 565	2 565
Tulevaste perioodide kulud	859	859
Muud makstud ettemaksed	1 706	1 706
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 476	99 476
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	56	56
Ostjatelt laekumata arved	56	56
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 753	11 753
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	998	998
Muud nõuded	30 846	30 846
Viitlaekumised	30 846	30 846
Ettemaksed	784	784
Tulevaste perioodide kulud	784	784
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 437	44 437

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	1 153	998
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 153	998

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 896	52 896
Maksuvõlad	1 153	1 153
Muud võlad	4 673	4 673
Muud viitvõlad	4 673	4 673
Saadud ettemaksed	15 969	15 969
Tulevaste perioodide tulud	14 894	14 894
Muud saadud ettemaksed	1 075	1 075
Kokku võlad ja ettemaksed	74 691	74 691

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 131	52 131
Muud võlad	7	7
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	559	559
Muud saadud ettemaksed	559	559
Kokku võlad ja ettemaksed	52 697	52 697

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	-1 617	40 029	-23 788	14 624
Üldkulude fond (akende pesu)	3 192	8 684	-7 920	3 956
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 575	48 713	-31 708	18 580
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 575	48 713	-31 708	18 580

	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	14 624	38 947	-22 909	30 662
Üldkulude fond (akende pesu)	3 956	8 683	-7 668	4 971
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	18 580	47 630	-30 577	35 633
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	18 580	47 630	-30 577	35 633

Reservfondi jääk seisuga 31.12.2017.a oli 14 624 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele reservfondi tasude arveid kokku summas 38 947 eurot. Reservfondi arvelt tehti kulutusi 2018.aastal summas 22 909 eurot (Lisa 9). Vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele

on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna (Lisa 7). Seisuga 31.12.2018.a on reservfondi jääk 30 662 eurot.

Üldkulude fondi jääk seisuga 31.12.2017 oli 3 956 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele üldkulude fondi arveid kokku summas 8683 eurot. Üldkulude fondi arvelt tehti 2018.aastal kulutusi summas 7 668 eurot (Lisa 9), vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna (Lisa 7). Seisuga 31.12.2018.a on üldkulude fondi jääk 4 971 eurot.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	37 820	37 140
Tehnohooldus	24 882	19 695
Heakord	37 368	37 368
Kindlustustasud	5 370	5 370
Valveteenus	17 452	17 443
Sihtotstarbelised tasud		
Reservfondi tasud	22 909	23 788
Üldkulude fondi tasud	7 668	7 920
Kokku liikmetelt saadud tasud	153 469	148 724

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	134	609
Rendi- ja üüritulu	1 800	600
Kommunaalteenuste vahendamine	0	0
Muud	89	20
Kokku muud tulud	2 023	1 229

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Reservfondi kulud	22 909	23 788
Üldkulude fondi kulud	7 668	7 920
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	30 577	31 708

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Haldustasud	34 789	37 110
Tehnohooldus	27 078	18 756
Heakord	36 915	37 500
Kindlustustasud	5 682	5 408
Valveteenus	17 333	17 333
Panga teenustasud	259	305
Kokku mitmesugused tegevuskulud	122 056	116 412

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil puudusid ettevõtte töövõtjad.

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netokulu	0	68
Kokku muud kulud	0	68

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Arvelduskonto intressid	5	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	2

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	104	104
Juriidilisest isikust liikmete arv	52	52

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	96 636	56 269	11 753	19 139

2017	Müügid
Asutajad ja liikmed	117 645

Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine

	Määratud	Kulutatud	Netotulu/kulu 2018	Netotulu/ kulu 2017
Elektrienergia	153344	152416	928	0
Soojusenergia	113356	113316	40	-55
Vesi ja kanalisatsioon	35299	35192	107	0
Prügivedu	11044	11044	0	384
Andmeside/ telefon	482	482	0	-13
Muud kommunaalteenused	5443	5443	0	3
	318968	317893	1075	319

Kommunaalmaksete vahendamise jääk kajastatakse bilansis lisa 5.

|

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Äripinnad	247006 EUR
korter 3	1740 EUR
korter 4	1457 EUR
korter 5	1029 EUR
korter 6	1920 EUR
korter 7	1958 EUR
korter 8	1349 EUR
korter 9	1545 EUR
korter 10	2403 EUR
korter 11	2560 EUR
korter 12	1108 EUR
korter 13	1432 EUR
korter 14	2058 EUR
korter 15	2292 EUR
korter 16	1555 EUR
korter 17	1429 EUR
korter 18	2080 EUR
korter 19	9282 EUR
korter 21	3516 EUR
korter 22	1807 EUR
korter 23	1964 EUR
korter 24	3285 EUR
korter 25	1440 EUR
korter 26	1951 EUR
korter 27	3322 EUR
korter 28	1661 EUR
korter 29	2206 EUR
korter 30	2718 EUR
korter 31	1585 EUR
korter 32	1965 EUR
korter 33	2916 EUR
korter 34	5681 EUR
korter 35	1338 EUR
korter 36	958 EUR
korter 37	1650 EUR
korter 38	1327 EUR
korter 39	1333 EUR
korter 40	1270 EUR
korter 41	3380 EUR
korter 42	1451 EUR
korter 43	1401 EUR
korter 44	1051 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 45	2121 EUR
korter 46	2441 EUR
korter 47	1542 EUR
korter 48	1365 EUR
korter 49	2214 EUR
korter 50	2468 EUR
korter 51	2130 EUR
korter 52	3010 EUR
korter 53	3253 EUR
korter 54	1537 EUR
korter 55	2017 EUR
korter 56	1468 EUR
korter 57	1202 EUR
korter 58	2021 EUR
korter 59	1507 EUR
korter 60	1495 EUR
korter 61	2232 EUR
korter 62	1979 EUR
korter 63	1895 EUR
korter 64	4086 EUR
korter 65	1307 EUR
korter 66	5174 EUR
korter 67	1398 EUR
korter 68	2753 EUR
korter 69	1158 EUR
korter 70	785 EUR
korter 71	973 EUR
korter 72	1751 EUR
korter 73	1776 EUR
korter 74	1118 EUR
korter 75	1224 EUR
korter 76	1248 EUR
korter 77	1119 EUR
korter 78	1207 EUR
korter 79	1065 EUR
korter 80	2306 EUR
korter 81	1631 EUR
korter 82	1752 EUR
korter 83	2366 EUR
korter 84	1077 EUR
korter 85	1061 EUR
korter 86	990 EUR
korter 87	1855 EUR
korter 88	1717 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 89	1186 EUR
korter 90	1834 EUR
korter 91	1191 EUR
korter 92	950 EUR
korter 93	1061 EUR
korter 94	1164 EUR
korter 95	2211 EUR
korter 96	1753 EUR
korter 97	1507 EUR
korter 98	2272 EUR
korter 99	1017 EUR
korter 100	1050 EUR
korter 101	934 EUR
korter 102	1810 EUR
korter 103	1797 EUR
korter 104	1048 EUR
korter 105	1725 EUR
korter 106	922 EUR
korter 107	954 EUR
korter 108	1128 EUR
korter 109	950 EUR
korter 110	2808 EUR
korter 111	1668 EUR
korter 112	1862 EUR
korter 113	2574 EUR
korter 114	1087 EUR
korter 115	876 EUR
korter 116	988 EUR
korter 117	1653 EUR
korter 118	2383 EUR
korter 119	1580 EUR
korter 120	1592 EUR
korter 121	1086 EUR
korter 122	1058 EUR
korter 123	993 EUR
korter 124	1114 EUR
korter 125	3466 EUR
korter 126	1663 EUR
korter 127	6240 EUR
korter 128	6623 EUR
korter 129	4238 EUR
korter 130	4823 EUR
korter 131	1485 EUR
korter 132	2979 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 133	1292 EUR
korter 134	1575 EUR
korter 135	2671 EUR
korter 136	1752 EUR
korter 137	1386 EUR
korter 138	1655 EUR
korter 139	3578 EUR
korter 140	1858 EUR
korter 141	1261 EUR
korter 142	2675 EUR
korter 143	1557 EUR
korter 144	1498 EUR
korter 145	1519 EUR
korter 146	3573 EUR
korter 147	1585 EUR
korter 148	1772 EUR
korter 149	2291 EUR
korter 150	1712 EUR
korter 151	1309 EUR
Kokku:	535995 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.08.2019

Tallinn, Roseni tn 10 // 12 // Rotermanni tn 5 // 7 korteriühistu (registrikood: 80252129) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	23.08.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108500
Faks	+372 6108421
E-posti aadress	priit@usinvest.eu