

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Kentmanni tn 10 korteriühistu

registrikood: 80031405

e-posti aadress: aivar.rannik@arkaadia.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine	13
	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Meie maja heaperemehelikuks majandamiseks on juhatuse lähtunud hoone vanusest, ajaloost, ühistu finantsidest ning rakendanud alljärgnevaid põhimõtteid:

1. Iga majandusaasta alguseks peaks remondifondi – või muudest kohustustest vabade rahaliste vahendite jääk olema vähemalt 30000 eurot;
2. Remonditöödest on prioriteediks ohutustehnilise ja vara säilitava iseloomuga remonditööd;
3. Elukeskkonda esteetiliselt parandavaid remonditöid teostatakse juhul, kui eelnevad loetelu punktid on täidetud;
4. Remonditöödele maksumusega üle 1000 euro korraldatakse üldjuhul vähempakkumine.

2019 aastal alguses oli remondifondis vahendeid 73 133,10€.

Aasta jooksul koguti remondifondi 44507,52€

Kulutusi tehti remondifondist kokku 26395,49€

2019 aasta lõpuks on remondifondi jääk 91 245,13€

21.03.2019 toimunud üldkoosolekul planeeritud töödest tehti:

1. Puude hoolduslõikus 696,00€
2. Kõikide trepikodade fonosüsteemide vahetus 4125,00€
3. Majanduskavale Casa studio trepi katmine pesubetooniga 4320,00€
4. Vihmavee rennide äravoolude korrastamine, parkimisplatsi lahtise kivisillutise kaldega paigaldamine 2346,00€
5. Trepikoja juures karniisi parandus 1200,00€

Lisaks teostati järgmiseid avarii – ja hooldustöid:

1. Alla kukkunud karniisi koristus, piiramine ohutuslindi ja torbikutega, lahtise karniisi ülevaatus, lahtiste tükide eemaldus, jääpurikate eemaldus hoovi poolt 396,00€
2. 4. trepikoja 5. korruse kaldlae remont. Lahtise krohvi eemaldus, uuesti krohvimine (sh. Ankrud ja võrk), pinnaviimistlus. Trepikoja kerge koristus. Vajalikud tellingud, kattepadid, jm. Abimatejal. Pesuköögi trepiastmete betoonvaluga taastamine, katmine pesubetooniga. Trepipüstpindade betoneerimine. Suuremate vigastuste krohvimine seintes 6 astet + põhi. Kolme metallresti paigaldus valguskastidele Zn kattega.
4. Trepikoja ustele klaaside paigaldus, hiljem liistude parandus ja värvimine, erinevad välitööd (ukse tõstmine, betoon alus, unikivi, valguskastid) 7620,00€
3. Katusekivide vahetus, katuse ülevaatus, lehtritepuhastus 655,20€
4. Ühe valguskasti seinte ja põhja betoneerimine, kahe valguskasti põhja betoneerimine 1026€
5. Maja ääre asfaltiga täitmine 800,00€
6. Puutevõtmed ja programmeerimine 631,93€
7. Muud hooldus ja parandustööd 2579,36€

Korteriühistule laekus lisatulu summas 600,00€ hoonele paigaldatud reklaamide talumise eest.

Juhatus on kahel viimasel tegevusaastal tagasi lükanud mõnede kaasomanike soovivaaldused millised oleksid juhatuse hinnangul kahjustanud kõigi teiste kaasomanike huvisid ja võrdse kohtlemise printsiipi.

Korteriühistus 2019 aastal oli palgalisi töötajaid üks – majahoidja. Juhatus liikmetele palka ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	121 054	99 346	2
Nõuded ja ettemaksed	10 883	15 150	3
Kokku käibevarad	131 937	114 496	
Kokku varad	131 937	114 496	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 321	4 144	5
Võlad ja ettemaksed	15 032	11 066	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	91 245	73 133	7
Kokku lühiajalised kohustised	110 598	88 343	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 990	21 314	5
Kokku pikaajalised kohustised	16 990	21 314	
Kokku kohustised	127 588	109 657	
Netovara			
Reservkapital	2 968	2 968	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	0	1 260	
Aruandeaasta tulem	1 381	611	
Kokku netovara	4 349	4 839	
Kokku kohustised ja netovara	131 937	114 496	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	50 160	36 441	8
Muud tulud	1 547	600	9
Kokku tulud	51 707	37 041	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-26 395	-12 689	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 425	-18 389	11
Tööjõukulud	-5 517	-5 361	12
Kokku kulud	-50 337	-36 439	
Põhitegevuse tulem	1 370	602	
Muud finantstulud ja -kulud	11	9	13
Aruandeaasta tulem	1 381	611	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 370	602
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 226	4 988
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	20 207	34 662
Laekunud intressid	11	9
Kokku rahavood põhitegevusest	26 814	40 261
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 147	-12 899
Makstud intressid	-959	-1 262
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 106	-14 161
Kokku rahavood	21 708	26 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	99 346	73 246
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 708	26 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	121 054	99 346

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	2 968	1 259	4 227
Aruandeaasta tulem		611	611
Muud muutused netovaras		1	1
31.12.2018	2 968	1 871	4 839
Aruandeaasta tulem		1 381	1 381
Muud muutused netovaras		-1 871	-1 871
31.12.2019	2 968	1 381	4 349

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kentmanni 10 KÜ 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 Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Seisuga 31.12.2019.a. Kentmanni 10 KÜ-l ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Finantskohustised

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmise tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena. Saadud laenusumma suurendab ka remondifondi jääki, samuti võetakse see summa bilansis üles nõudena liikmete vastu laenu osas. Laenu intress võetakse nõudena liikmete vastu üles intresside tasumise hetkel.

Tulud

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

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

Kulud

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	121 054	99 346
Kokku raha	121 054	99 346

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 858	4 858
Ostjatelt laekumata arved	4 858	4 858
Muud nõuded	5 623	5 623
Viitlaekumised	5 623	5 623
Ettemaksed	402	402
Tulevaste perioodide kulud	402	402
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 883	10 883
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 324	6 324
Ostjatelt laekumata arved	6 324	6 324
Muud nõuded	8 436	8 436
Laenunõuded	1 172	1 172
Viitlaekumised	7 264	7 264
Ettemaksed	390	390
Tulevaste perioodide kulud	390	390
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 150	15 150

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	183	227
Kohustuslik kogumispension	5	9
Töötuskindlustusmaksed	7	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	195	246

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 09-064913-JI-1	21 311	4 321	16 990		3,95%	EUR	30.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	21 311	4 321	16 990				
Laenukohustised kokku	21 311	4 321	16 990				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist 09-064913-JI-1	25 458	4 144	20 720	594	4.032%	EUR	30.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	25 458	4 144	20 720	594			
Laenukohustised kokku	25 458	4 144	20 720	594			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 634	5 634	
Võlad töövõtjatele	330	330	
Maksuvõlad	195	195	4
Liikmete ettemaksed	2 627	2 627	
Liikmete ettemaksed kindlustustasude osas	109	109	
Liikmete ettemaksed laenu osas	6 137	6 137	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 032	15 032	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 935	9 935	
Võlad töövõtjatele	388	388	
Maksuvõlad	246	246	4
Liikmete ettemaksed	334	334	
Liikmete ettemaksed kindlustustasude osas	163	163	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 066	11 066	

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	42 581	43 241	12 689	73 133
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	42 581	43 241	12 689	73 133
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	42 581	43 241	12 689	73 133
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	73 133	44 507	26 395	91 245
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	73 133	44 507	26 395	91 245
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	73 133	44 507	26 395	91 245

Seisuga 31.12.2018 oli remondifondi jääk 73 133 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele remonditasude arveid kokku summas 42 636 eurot. Remondifondi kanti ka üldkoosolu otsusega eelmiste perioodide tulemsummas 1 871 eurot. Remonditöödeks tehti 2019. aastal kulutusi summas 26 395 eurot, vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna. Seisuga 31.12.2019 on remondifondi jääk 91 245 eurot.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	13 051	13 051
Heakord ja hooldus	9 922	9 921
Omanikukohustused	792	780
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	26 395	12 689
Kokku liikmetelt saadud tasud	50 160	36 441

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Reklaami talumise tasu	600	600	
Kommunaalteenuste vahendamisest tekkinud netotulu	947	0	15
Kokku muud tulud	1 547	600	

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	26 395	12 689
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	26 395	12 689

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Haldustasu	11 952	11 952
Heakord ja hooldus	5 656	5 634
Omanikukohustused	792	781
Panga teenustasud	25	22
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 425	18 389

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-3 570	3 515
Sotsiaalmaksud	-1 947	1 846
Kokku tööjõukulud	-5 517	5 361
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2019	2018
Arvelduskonto intressid	11	9
Laenu intressid	-959	-1 262
Intressitulu (tasud laenu intressideks)	959	1 262
Kokku muud finantstulud ja -kulud	11	9

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	63	63

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	10 481	100 118	14 760	73 630

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste müügid
Asutajad ja liikmed	51 107

Lisa 15 Kommunaalteenuste vahendamine

2019 aasta	määratud	kulutatud	Netotulu(kulu)
Elekter	1279	1279	0
Küte	36260	36260	0
Vesi ja kanalisatsioon	11019	10072	947
Prügivedu	2661	2661	0
E-arvete teenustasud	41	41	0
Muud kommunaalteenused	246	246	0

Kokku	51506	50559	947
--------------	--------------	--------------	------------

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kentmanni 10-1	1186 EUR
Kentmanni 10-2	1705 EUR
Kentmanni 10-3	2175 EUR
Kentmanni 10-4	1015 EUR
Kentmanni 10-5	1297 EUR
Kentmanni 10-6	1778 EUR
Kentmanni 10-7	2208 EUR
Kentmanni 10-8	1190 EUR
Kentmanni 10-9	1319 EUR
Kentmanni 10-10	1163 EUR
Kentmanni 10-11	2328 EUR
Kentmanni 10-12	1127 EUR
Kentmanni 10-13	1317 EUR
Kentmanni 10-14	1976 EUR
Kentmanni 10-15	2289 EUR
Kentmanni 10-16	1294 EUR
Kentmanni 10-16A	638 EUR
Kentmanni 10-16B	1325 EUR
Kentmanni 10-17	1173 EUR
Kentmanni 10-18	1753 EUR
Kentmanni 10-19	1763 EUR
Kentmanni 10-20	1153 EUR
Kentmanni 10-21	1206 EUR
Kentmanni 10-22	2149 EUR
Kentmanni 10-23	2170 EUR
Kentmanni 10-24	998 EUR
Kentmanni 10-25	993 EUR
Kentmanni 10-26	2068 EUR
Kentmanni 10-27	2746 EUR
Kentmanni 10-28	1072 EUR
Kentmanni 10-29	1189 EUR
Kentmanni 10-30	1918 EUR
Kentmanni 10-31	2897 EUR
Kentmanni 10-32	1046 EUR
Kentmanni 10-32A	2616 EUR
Kentmanni 10-32B	2133 EUR
Kentmanni 10-33	1276 EUR
Kentmanni 10-34	1021 EUR
Kentmanni 10-35	1314 EUR
Kentmanni 10-36	1669 EUR
Kentmanni 10-37	2756 EUR
Kentmanni 10-38	1200 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Kentmanni 10-39	1651 EUR
Kentmanni 10-40	2554 EUR
Kentmanni 10-41	1135 EUR
Kentmanni 10-42	2167 EUR
Kentmanni 10-43	3077 EUR
Kentmanni 10-43A	1913 EUR
Kentmanni 10-43B	1032 EUR
Kentmanni 10-44	2237 EUR
Kentmanni 10-45	2527 EUR
Kentmanni 10-46	2198 EUR
Kentmanni 10-47	2199 EUR
Kentmanni 10-48	2285 EUR
Kentmanni 10-49	2055 EUR
Kentmanni 10-49A	1432 EUR
Kentmanni 10-49B	1330 EUR
Kentmanni 10-50	1846 EUR
Kentmanni 10-51	1440 EUR
Kentmanni 10-52	1298 EUR
Kentmanni 10-53	1212 EUR
Kentmanni 10-54	2019 EUR
Kentmanni 10-55	1580 EUR
Kentmanni 10-56	1562 EUR
Kentmanni 10-57	1120 EUR
Kentmanni 10-58	1846 EUR
Kentmanni 10-59	1426 EUR
Kentmanni 10-60	1200 EUR
Kentmanni 10-61	1170 EUR
Kentmanni 10-62	7660 EUR
Kentmanni 10-63	511 EUR
Kentmanni 10-64-65	4744 EUR
Kokku:	128035 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2020

Tallinn, Kentmanni tn 10 korteriühistu (registrikood: 80031405) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEVE HEINLO	Juhatuse liige	06.08.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6262203
Telefon	+372 6108500
Faks	+372 6108421
E-posti aadress	aivar.rannik@arkaadia.ee