

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Kommunaalmaksete vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	20

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 5-liikmeline juhatus.

2019 aastal paigaldati valvesüsteem summas 21 365 eurot.

Aruandeaasta jooksul teostati ühistu vahenditest järgnevaid kulutusi:

Avarii- ja remonditööd	maksumus
Fassaadi tööd	686€
Põrandakütte termostaatide vahetus	797€
Liftide remonditööd ja audit, kabiinide sisu uuendamine	909€
Uste ja lukkude remondid	2151€
Valgustuse korrastamine, liikumisandurite vahetamised jm elektritööd	378€
Valgusallikad	446€
Läbipääsu-, ATS- ja fonosüsteemi remont, akude ja andurite vahetused, väljakutsed	1611€
Katuse remonttööd	7610€
San.tehnilised tööd, küttesüsteemi remont, torustike ummistuste likvideerimised	11943€
Jahutusmasina õli- ja freoonfiltri vahetus	918€
Täiendavad heakorratööd, heakorra vahendid	1400€
Parkla tulekustutite paigaldus ja vanade utiliseerimine	705€
Veesisendi pöördklappide asendamine	1196€
Küttepüstaku paradus	1030€
Katuse ventilaatorite vahetus	662€
Hoone automaatikasüsteemi remont	597€

Reservfondi kulutused kokku olid 55 450 €.

Lisaks koguti sihtotstarbeliselt korteriomanikelt korterite akende pesemiseks 7 960 €. Teostatud akende pesemise maksumus oli 7 628 €.

Korteriühistus 2019. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 637	57 362	2
Nõuded ja ettemaksed	83 234	99 476	3
Kokku käibevarad	127 871	156 838	
Kokku varad	127 871	156 838	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	53 315	74 691	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	27 515	35 634	5
Kokku lühiajalised kohustised	80 830	110 325	
Kokku kohustised	80 830	110 325	
Netovara			
Reservkapital	41 543	41 543	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 970	2 106	
Aruandeaasta tulem	528	2 864	
Kokku netovara	47 041	46 513	
Kokku kohustised ja netovara	127 871	156 838	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	199 073	153 469	6
Muud tulud	150	2 023	7
Kokku tulud	199 223	155 492	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-63 078	-30 577	8
Mitmesugused tegevuskulud	-135 620	-122 056	9
Kokku kulud	-198 698	-152 633	
Põhitegevuse tulem	525	2 859	
Muud finantstulud ja -kulud	3	5	11
Aruandeaasta tulem	528	2 864	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	525	2 859	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 242	-55 039	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-29 495	39 048	4,5
Laekunud intressid	3	5	11
Kokku rahavood põhitegevusest	-12 725	-13 127	
Kokku rahavood	-12 725	-13 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 362	70 489	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 725	-13 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 637	57 362	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	41 543	2 106	43 649
Aruandeaasta tulem		2 864	2 864
31.12.2018	41 543	4 970	46 513
Aruandeaasta tulem		528	528
31.12.2019	41 543	5 498	47 041

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rotermanni 5/Roseni 10 Korteriühistu 2019. 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 31.12.2019.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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	44 637	57 362
Kokku raha	44 637	57 362

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	82 247	82 247
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	540	540
Ettemaksed	447	447
Tulevaste perioodide kulud	447	447
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 234	83 234
	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
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

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	37 862	37 862
Maksuvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	15 238	15 238
Tulevaste perioodide tulud	15 192	15 192
Muud saadud ettemaksed	46	46
Kommunaalmaksete vahendus	215	215
Kokku võlad ja ettemaksed	53 315	53 315
	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	14 894	14 894
Tulevaste perioodide tulud	14 894	14 894
Kommunaalmaksete vahendus	1 075	1 075
Kokku võlad ja ettemaksed	74 691	74 691

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan- des	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
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

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Reservfond	30 662	47 000	-55 450	22 212
Üldkulude fond (akende pesu)	4 971	7 960	-7 628	5 303
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	35 633	54 960	-63 078	27 515
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	35 633	54 960	-63 078	27 515

Reservfondi jääk seisuga 31.12.2018.a oli 30 662 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele reservfondi tasude arveid kokku summas 38 831 eurot. Reservfondi kanti laekunud kindlustushüvitis summas 8 169 eurot. Reservfondi arvelt tehti kulutusi 2019. aastal summas 55 450 eurot (Lisa 8). Vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna (Lisa 6). Seisuga 31.12.2019.a on reservfondi jääk 20 212 eurot.

Üldkulude fondi jääk seisuga 31.12.2018 oli 4 971 eurot. Aruandeperioodil väljastati ühistu liikmetele üldkulude fondi arveid kokku summas 7 960 eurot. Üldkulude fondi arvelt tehti 2019.aastal kulutusi summas 7 628 eurot (Lisa 8), vastavalt sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetele on vastav summa kajastatud ka aruandeperioodi tuluna (Lisa 6). Seisuga 31.12.2019.a on üldkulude fondi jääk 5 303 eurot.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	37 820	37 820
Tehnohooldus	19 553	24 882
Heakord	37 368	37 368
Kindlustustasud	5 370	5 370
Valveteenus	17 554	17 452
Parkimis operaatoriteenus	18 330	0
Sihtotstarbelised tasud		
Reservfondi tasud	55 450	22 909
Üldkulude fondi tasud	7 628	7 668
Kokku liikmetelt saadud tasud	199 073	153 469

Lisa 7 Muud tulud (eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	134
Rendi- ja üüritulu	150	1 800
Kommunaalteenuste vahendamine	0	0
Muud	0	89
Kokku muud tulud	150	2 023

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Reservfondi kulud	55 450	22 909
Üldkulude fondi kulud	7 628	7 668
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	63 078	30 577

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Haldustasud	13 547	34 789
Tehnohoodus	42 148	27 078
Heakord	39 053	36 915
Kindlustustasud	4 906	5 682
Valveteenus	17 333	17 333
Panga teenustasud	153	259
Parkla opraatoriteenus	18 480	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	135 620	122 056

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeperioodil puudusid ettevõtte töövõtjad.

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2019	2018
Arvelduskonto intressid	3	5
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3	5

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	104	104
Juriidilisest isikust liikmete arv	52	52

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	96 636	56 269

Lisa 13 Kommunaalmaksete vahendamine

	tulu	kulu	Netotulu/kulu 2019	netotulu/kulu 2018
Elektrienergia	144594	144588	6	928
Soojusenergia	98610	98610	0	40
Vesi ja kanalisatsioon	35828	35620	208	107
Prügivedu	7027	7027	0	0
Muud kommunaalteenused	5115	5115	0	0
Kokku:	291174	290960	214	1075

Kommunaalmaksete vahendamise jääki kajastatakse bilansis Lisa 4

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Äripinnad	247977 EUR
korter 3	1849 EUR
korter 4	1624 EUR
korter 5	1065 EUR
korter 6	2081 EUR
korter 7	2041 EUR
korter 8	1272 EUR
korter 9	1438 EUR
korter 10	2595 EUR
korter 11	2963 EUR
korter 12	1231 EUR
korter 13	1417 EUR
korter 14	2210 EUR
korter 15	2312 EUR
korter 16	1411 EUR
korter 17	1743 EUR
korter 18	2219 EUR
korter 19	9412 EUR
korter 21	3119 EUR
korter 22	1881 EUR
korter 23	2118 EUR
korter 24	3567 EUR
korter 25	1768 EUR
korter 26	2011 EUR
korter 27	3310 EUR
korter 28	1763 EUR
korter 29	2234 EUR
korter 30	2927 EUR
korter 31	1516 EUR
korter 32	2085 EUR
korter 33	3121 EUR
korter 34	5842 EUR
korter 35	1443 EUR
korter 36	1032 EUR
korter 37	1675 EUR
korter 38	1365 EUR
korter 39	1428 EUR
korter 40	1263 EUR
korter 41	3344 EUR
korter 42	1607 EUR
korter 43	1654 EUR
korter 44	1255 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 45	2164 EUR
korter 46	2792 EUR
korter 47	1721 EUR
korter 48	1190 EUR
korter 49	2296 EUR
korter 50	2556 EUR
korter 51	2530 EUR
korter 52	3109 EUR
korter 53	3287 EUR
korter 54	1582 EUR
korter 55	2234 EUR
korter 56	1555 EUR
korter 57	1290 EUR
korter 58	2189 EUR
korter 59	1684 EUR
korter 60	1743 EUR
korter 61	2263 EUR
korter 62	1970 EUR
korter 63	1873 EUR
korter 64	2723 EUR
korter 65	1372 EUR
korter 66	5671 EUR
korter 67	1375 EUR
korter 68	2885 EUR
korter 69	1330 EUR
korter 70	810 EUR
korter 71	1076 EUR
korter 72	1770 EUR
korter 73	1947 EUR
korter 74	1197 EUR
korter 75	1387 EUR
korter 76	1031 EUR
korter 77	1197 EUR
korter 78	1304 EUR
korter 79	1136 EUR
korter 80	2382 EUR
korter 81	1566 EUR
korter 82	1814 EUR
korter 83	2410 EUR
korter 84	1019 EUR
korter 85	992 EUR
korter 86	1018 EUR
korter 87	1704 EUR
korter 88	1799 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 89	1228 EUR
korter 90	1707 EUR
korter 91	1092 EUR
korter 92	999 EUR
korter 93	970 EUR
korter 94	1058 EUR
korter 95	2401 EUR
korter 96	1879 EUR
korter 97	1600 EUR
korter 98	2606 EUR
korter 99	1028 EUR
korter 100	1104 EUR
korter 101	979 EUR
korter 102	1918 EUR
korter 103	2032 EUR
korter 104	1108 EUR
korter 105	1808 EUR
korter 106	1063 EUR
korter 107	944 EUR
korter 108	1116 EUR
korter 109	995 EUR
korter 110	3015 EUR
korter 111	1893 EUR
korter 112	1906 EUR
korter 113	2646 EUR
korter 114	1171 EUR
korter 115	929 EUR
korter 116	1079 EUR
korter 117	1624 EUR
korter 118	2609 EUR
korter 119	1782 EUR
korter 120	1815 EUR
korter 121	1174 EUR
korter 122	1177 EUR
korter 123	940 EUR
korter 124	1141 EUR
korter 125	3641 EUR
korter 126	1817 EUR
korter 127	6644 EUR
korter 128	6810 EUR
korter 129	4438 EUR
korter 130	4850 EUR
korter 131	1795 EUR
korter 132	3928 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 133	1627 EUR
korter 134	1598 EUR
korter 135	2879 EUR
korter 136	1673 EUR
korter 137	1537 EUR
korter 138	1790 EUR
korter 139	3802 EUR
korter 140	1745 EUR
korter 141	1358 EUR
korter 142	3036 EUR
korter 143	1682 EUR
korter 144	1498 EUR
korter 145	1574 EUR
korter 146	3969 EUR
korter 147	1692 EUR
korter 148	1962 EUR
korter 149	2398 EUR
korter 150	1868 EUR
korter 151	1295 EUR
Kokku:	550573 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.10.2020

Tallinn, Roseni tn 10 // 12 // Rotermanni tn 5 // 7 korteriühistu (registrikood: 80252129) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	23.10.2020

Sidevahendid

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