

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Rae vald, Vaida alevik, Rukkilille tn 13 korteriühistu

registrikood: 80032818

e-posti aadress: annike.juhatus@mail.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	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Vahenustegevus	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistul on 24 korteriomandit.

Jooksval majandusaastal remonditöid ei teostatud. Tulevaste perioodide kuludeks koguti 6830 eurot.

Aasta energiatarbimise andmete põhjal telliti uus energiamärgis, mis oli vajalik renoveerimisprojekti lõpetamiseks ja esitamiseks sihtasutusele Kredex.

Hoone energiamärgis D. Kaalutud enegiaksutus 173 kWh /m2 . a

Märgis kehtib kuni 26.01.2030

Jooksval majandusaastal teostati ainult jooksvaid hooldustöid.

Järgnevas aastaks on koostatud majanduskava samas mahus, ainult hooldustööde jaoks.. Toimub remondifondi kogumine.

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 294	15 269	2
Nõuded ja ettemaksed	14 586	14 825	2,4,5
Kokku käibevarad	32 880	30 094	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	173 672	181 929	5
Materiaalsed põhivarad	40 210	43 114	
Kokku põhivarad	213 882	225 043	
Kokku varad	246 762	255 137	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 230	8 155	5
Võlad ja ettemaksed	2 653	4 205	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 830	0	
Kokku lühiajalised kohustised	17 713	12 360	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	173 672	181 929	5
Eraldised	0	4 000	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	40 210	43 114	
Kokku pikaajalised kohustised	213 882	229 043	
Kokku kohustised	231 595	241 403	
Netovara			
Reservkapital	6 000	6 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7 734	7 587	
Aruandeaasta tulem	1 433	147	
Kokku netovara	15 167	13 734	
Kokku kohustised ja netovara	246 762	255 137	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 982	23 315	7
Muud tulud	45	57	
Kokku tulud	14 027	23 372	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-553	-14 284	8
Mitmesugused tegevuskulud	-4 777	-3 799	9
Tööjõukulud	-4 359	-2 240	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 905	-2 905	
Muud kulud	-2	2	
Kokku kulud	-12 596	-23 226	
Põhitegevuse tulem	1 431	146	
Intressitulud	4 345	4 533	
Intressikulud	-4 345	-4 533	
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	
Aruandeaasta tulem	1 433	147	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 431	146	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 905	2 905	
Kokku korrigeerimised	2 905	2 905	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	239	63 654	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 382	-58 933	
Laekunud intressid	2	1	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	6 830	-2 159	
Muud rahavood põhitegevusest	-4 000	0	
Kokku rahavood põhitegevusest	3 025	5 614	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	8 182	7 794	
Laekunud intressid	4 345	4 533	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 527	12 327	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 182	-7 794	
Makstud intressid	-4 345	-4 533	
Laekunud osakapital	0	4 462	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 527	-7 865	
Kokku rahavood	3 025	10 076	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 269	5 193	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 025	10 076	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 294	15 269	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	1 538	7 587	9 125
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	1 538	7 587	9 125
Aruandeaasta tulem		147	147
Asutajate ja liikmete sissemaksed	4 462		4 462
31.12.2018	6 000	7 734	13 734
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	6 000	7 734	13 734
Aruandeaasta tulem		1 433	1 433
31.12.2019	6 000	9 167	15 167

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Annike 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja arunadluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on korteriomanike tasumata (hooldustasude, remonditasude, kommunaalmaksete jne.) arvete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi.

Nõudeid liikmete vastu kajastatakse bilansis lähtuses tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seisuga 31.12.2019 korteriühistul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Ettemaksed on ettemakstud kulud (kindlustus).

Lühiajaliste nõuete all kajastatakse veel pikaajalise laenu osa, mis kuulub tasumisele korteriomanike poolt 12 kuu jooksul ning sihtfinantseerimise tulu mis on kajastud tulemiaruanDES, aga bilansipäevaks ei ole laekumine toimunud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1280

Materiaalseks põhivaraks loetakse korteriühistu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1280 eurot.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse

need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, esitatakse bilansis pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Elamu remondiks võeti pangast pikajalist (20 aastat, aastaintressiga 2,3% + 3kuu Euribor)laenu.

Elamu renoveerimiseks tehtud kulutusi põhivarana bilansis arvele võetud 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 nõuetena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates; pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisa toodud skeemist. Tulud laekuvad liikmetelt ja toetusfondist. Korteriühistu tulud jaotatakse RTJ14 järgi kahte gruppi:

sihtotstarbelised tasud

mittesihtotstarbelised tasud

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud elamu remondiks kajastatakse tuluna nendes perioodides, kui leiavad aset kulutused. Remonditasud mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks kajastatakse kuni nende arvetelt kulude tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide tuludena.

Kommunaalmaksud ja teenused, pangalaenu intressid on kajastatud vahendusteenusena s.t et makstud summasid ei kajastata oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõuete ja kohustustena.

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

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Kulud on jaotatud:

otsesteks kuludeks, tegevus- ja tööjõukuludeks.

Haldus, hooldus- ja heakorrasusid kogutakse majandamiskulude katteks.

Majandamis- ja üldhalduskulud on perioodikulud.

Majandusaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude ja kulude aruandes kuluna ning mittesihtotstarbelised tasud majandusaasta kohta tehtud arvete järgi tulude ja kulude aruandes tuluna.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse:

1. juhatuse liikmeid ja nende pereliikmeid;
2. korteriühistu liikmeid;
3. revisjoni komisjoni või revidenti;

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pank	18 294	15 269
Kokku raha	18 294	15 269

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	5 867	6 283
Korteriomanike tähtajaks laekumata arved	602	903
Korteriomanike arved, tähtaeg saabumata	5 265	5 380
Kokku nõuded ostjate vastu	5 867	6 283

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		51		26
Sotsiaalmaks		84		42
Töötuskindlustusmaksed		3		
Ettemaksukonto jääk	42		68	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42	138	68	68

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping nr. 2017022479	8 230	8 230			2,3%+ 3kuu Euribor	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	8 230	8 230					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping nr. 2017022479	173 672	0	40 000	133 672	2,3%+ 3kuu Euribor	EUR	26.09.2037
Pikaajalised laenud kokku	173 672		40 000	133 672			
Laenukohustised kokku	181 902	8 230	40 000	133 672			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping nr. 2017022479	8 155	8 155			2,3%+ 3kuu Euribor	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	8 155	8 155					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping nr. 2017022479	181 929	0	40 000	141 929	2,3%+3kuu Euribor	EUR	26.09.2037
Pikaajalised laenud kokku	181 929	0	40 000	141 929			
Laenukohustised kokku	190 084	8 155	40 000	141 929			

Korteriühistu

laenuleping nr. 2017022479, jõustunud 25.09.2017, intressi arvestatakse lepingus toodud intressimäära alusel.

Fikseerimata intressimäär: 3kuu EURIBOR.

Baasintressimäär 2,3% aastas. Laenu tähtpäev 26.09.2037.

Korteriühistu nõude pant. Nõude pantimise leping nr. 2017022488, sõlmitud 25.09.2017 .

Pandipidaja: AS SEB Pank.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 513	2 513	0	0
Maksuvõlad	138	138	0	0
Muud võlad	2	2	0	0
Intressivõlad	2	2	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 653	2 653		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 137	4 137		
Maksuvõlad	68	68		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 205	4 205		

Võlad tarnijatele, mille maksetähtaeg ei ole saabunud:

ELVESO AS 2253,03
 Eesti Energia AS 118,98
 Eesti Keskonnameenused AS 119,94
 Telia Eesti AS 21,60
 Kokku: 2513.55

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 061	4 061
Haldustasud	6 463	6 461
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	9 391
Hoone kindlustus	553	498
Sihotfinantseerimise kulum	2 905	2 904
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 982	23 315

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	0	13 795
Kindlustusmaksed	553	489
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	553	14 284

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	0	27
Pangateenused, lepingutasud	63	47
Autokompensatsioon	768	768
Tehnosüsteemide kontroll, ventilatsioonifiltrid	361	434
Revisjoniteenus, raamatupidamine	2 140	1 340
Hooldus- ja remondikulud	143	240
Heakorra-haljastuse hoolduskulud	411	132
Asjaajamisteenus, postikulu	3	5
Juriidiline teenus	43	332
Järeleveteeenus	0	240
Internet tenosüsteemile	259	234
Väikevahendid, lehepuhur, redel	240	0
Sadevesi	110	0
Energiamärgis, sildid	236	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 777	3 799

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	3 268	1 684
Sotsiaalmaksud	1 091	556
Kokku tööjõukulud	4 359	2 240
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	23	23
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	5 864	6 283

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	3 268	1 684

Lisa 12 Vahenustegevus

Vahendusteenuse liik	Määratud	Kulutatud	Vahe
Soojusenergia	11 231	11 231	0
Vesi ja kanalisatsioon	7 507	7 397	110
Prügivedu	1 109	1 093	16
Elekter	1 375	1 336	0
Laenuintress	4 345	4 350	5

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
KORTER NR.1	1493 EUR
KORTTER NR. 2	2334 EUR
KORTTER NR. 3	1392 EUR
KORTTER NR. 4	2524 EUR
KORTTER NR. 5	1552 EUR
KORTTER NR. 6	2459 EUR
KORTTER NR. 7	2424 EUR
KORTTER NR. 8	1948 EUR
KORTTER NR. 9	2339 EUR
KORTTER NR. 10	2497 EUR
KORTTER NR. 11	2049 EUR
KORTTER NR. 12	2627 EUR
KORTTER NR. 13	2411 EUR
KORTTER NR. 14	2681 EUR
KORTTER NR. 15	2079 EUR
KORTTER NR. 16	2525 EUR
KORTTER NR. 17	2107 EUR
KORTTER NR. 18	2803 EUR
KORTTER NR. 19	2029 EUR
KORTTER NR. 20	1440 EUR
KORTTER NR. 21	1995 EUR
KORTTER NR. 22	1766 EUR
KORTTER NR. 23	2210 EUR
KORTTER NR. 24	1857 EUR
Kokku:	51541 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2020

Rae vald, Vaida alevik, Rukkilille tn 13 korteriühistu (registrikood: 80032818) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANNES SAPPINEN	Juhatuse liige	30.08.2020
MARGUS LOOTUS	Juhatuse liige	30.08.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	annike.juhatus@mail.ee