

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Narva mnt 2 korteriühistu

registrikood: 80043667

telefon: +372 5108436

e-posti aadress: ku.narvamnt2@gmail.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 12 Muud tulud	12
Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Intressitulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Lisa 19 Täiendav lisa 1 Kommunaalmaksete aruanne	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Narva mnt 2 liikmeteks on 72 korteriomanikku.

KÜ Narva mnt 2 tegevuse eesmärk on korteriomanike eseme osaks oleva ehitiste ja maatükkide haldamine ning mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu kõrgeimaks juhtimisorganiks on üldkoosolek, kes kiidab heaks ja kinnitab ühistu majandustegevuse aastakava,

kinnitab majandustegevuse aastaaruande ning valib ühistu juhatuse. Korteriühistu tööd korraldab neljalikmeline juhatus.

Juhatus töö korraldab juhatuse liige. Korteriühistu maksis 2018.aastal juhatuse liikmetele tasu kokku 5400 euro, koristajale 175 euro ilma maksuta.

Aruandeaasta põhitegevuse tulem oli 11175 euro. Korteriühistu korjab rahalisi vahendeid remondifondi ja halduskulude fondi.

Remondifondist kaetakse remondi-, renoveerimis- ja hooldustööd ning sellega seotud tegevused.

Halduskulude fondist kaetakse töötasud, sotsiaalmaksud ja töötuskindlustusmaksed, kulutused koristusvahenditele, kontoritarvikutele jms. jooksvad kulud.

Laekunud remondifondi tasude arvelt 2018 .a.elamus tehti remonttööd summas 15858 euro eest. Remondifondi kogunenud kasutamata remondimaksete jääk seisuga 31.12.2018.a. moodustas 16955 euro.

Seisuga 31.12 2018 olid ühistu laenukohustused Swedbank´ile ilma intressideta kogusummas 378190 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72 304	69 972	2
Nõuded ja ettemaksed	41 023	37 690	3
Kokku käibevarad	113 327	107 662	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	354 718	378 190	3
Kokku põhivarad	354 718	378 190	
Kokku varad	468 045	485 852	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 472	22 503	6
Võlad ja ettemaksed	10 585	7 928	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 955	26 091	
Kokku lühiajalised kohustised	51 012	56 522	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	354 718	378 190	
Kokku pikaajalised kohustised	354 718	378 190	
Kokku kohustised	405 730	434 712	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	0	2 761	
Reservid	8 557	0	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	42 583	32 886	
Aruandeaasta tulem	11 175	15 493	
Kokku netovara	62 315	51 140	
Kokku kohustised ja netovara	468 045	485 852	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	87 175	83 712	10
Tulu ettevõtlusest	6 927	6 237	11
Muud tulud	14	0	12
Kokku tulud	94 116	89 949	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-38 360	-30 404	13
Mitmesugused tegevuskulud	-20 665	-20 806	14
Tööjõukulud	-7 416	-6 064	15
Kokku kulud	-66 441	-57 274	
Põhitegevuse tulem	27 675	32 675	
Intressitulud	7	0	
Intressikulud	-16 507	-17 436	16
Muud finantstulud ja -kulud	0	254	
Aruandeaasta tulem	11 175	15 493	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	27 675	32 675	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 364	3 736	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 657	-1 317	
Makstud intressid	-16 507	-17 436	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-9 136	1 916	
Kokku rahavood põhitegevusest	2 325	19 574	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	7	254	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7	254	
Kokku rahavood	2 332	19 828	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 972	50 144	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 332	19 828	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72 304	69 972	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	2 761		32 886	35 647
Aruandeaasta tulem			15 493	15 493
31.12.2017	2 761		48 379	51 140
Aruandeaasta tulem			11 175	11 175
Asutajate ja liikmete sissemaksed		5 796	-5 796	0
Muutused reservides	-2 761	2 761		0
31.12.2018		8 557	53 758	62 315

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aastaaruande koostamise alused ja ühistu tegevus:

KÜ Narva mnt 2 on mittetulunduslik ühistu. Ühistu tegevuse eesmärk on elamute haldamine ja ekspluateerimine.

KÜ Narva mnt 2 2018.a.majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt koostatud aruannetes rakendatavad arvestuspõhimõtted peavad olema vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2018.a. ja aastaaruande koostamispäeva 31.01.2019.a.vahemikul.

Juhatuse hinnangul on Narva mnt 2 jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaline laenuõue liikmete vastu on bilansis võetud arvele kirjel "Pikaajalised finantsinvesteeringud".

Nõuded ja ettemaksed

Elanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.Elamu remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu.Elamu remonti(parendust)põhivarana bilanssi 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,KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust,et korteriomaniel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida-laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise RTJ 2.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2010.aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 15000 kroonist ehk 959 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- 1.Masinad ja seadmed (k.a. transpordivahendid) 20%
- 2.Muu materiaalne põhivara (k.a. bürooseadmed) 30%

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse põhivara arvelevõtmise kuust ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemalda-

miseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalsed põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses käibevarana eraldi bilansikirjel "Müügiootel põhivara".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 959 eurot

Finantskohustised

Elamu renoveerimiseks saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena bilansis passivas ning korteriühistu nõudena omanike vastu bilansis aktivas. Laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta.

Tulud

Liikmetelt saadud tasud jagunevad "Mittesihotstarbelised tasud" ja "Sihotstarbelised tasud"-Remonditasud. kogutud remonditasud, mis katavad laenumakseid kajastatakse jooksvalt bilansis ja laenu tasumisel tühjendatakse paralleelkandega remonditasusid ning vähendatakse nõuet liikmete vastu.

Tuluna ettevõtlusest kajastatakse reklaampindade ja nendega seotud elektrienergia müüki majas tegutsevatele asutustele ja ka väravate remondi vahendust ühistu territooriumil olevatele firmadele.

Lähtudes olulisuse printsiibist kantakse finantstuluna käsitletavat panga- ja hoiuseintressid tulusse nende laekumisel.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruanDES kuluna ega tuluna. Need on välja toodud eraldi lisas.

Tulemiaruanne läbivad vaid kommunaaltulud, mis ületavad tarnijalt saadud kuluarvet või kommunaalkulud, mida ei ole korteriühistu liikmete ke edasi esitatud.

Kulud

Mitmesugused tegevuskulud on tehtud mittesihotstarbelise tulu- hooldustasu arvel.

Laenu intressid ei ole kajastatud ühistu kuluna, kuna need kaetakse remondifondi maksetest juhul kui fondis on selleks piisavalt vabasid vahendeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Swedbank	72 304	69 972
Kokku raha	72 304	69 972

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 551	17 551		
Muud nõuded	378 190	23 472	133 361	221 357
Laenu nõuded	378 190	23 472	133 361	221 357
Kokku nõuded ja ettemaksed	395 741	41 023	133 361	221 357

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	15 187	15 187		
Muud nõuded	400 693	22 503	112 515	265 675
Laenu nõuded	400 693	22 503	112 515	265 675
Kokku nõuded ja ettemaksed	415 880	37 690	112 515	265 675

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	17 551	15 187
Rentnikud	3 261	2 866
Korteriomanike detsembri arved	14 290	12 321
Kokku nõuded ostjate vastu	17 551	15 187

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	72	0
Sotsiaalmaks	148	0
Kohustuslik kogumispension	9	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	229	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenu 11-039625-JI	378 190	23 472	133 361	221 357	4,17%	EUR	30.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	378 190	23 472	133 361	221 357			
Laenukohustised kokku	378 190	23 472	133 361	221 357			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenu 11-039625-JI	400 693	22 503	112 515	265 675	4,17%	EUR	30.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	400 693	22 503	112 515	265 675			
Laenukohustised kokku	400 693	22 503	112 515	265 675			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 356	10 356
Maksuvõlad	229	229
Kokku võlad ja ettemaksed	10 585	10 585
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 928	7 928
Maksuvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 928	7 928

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Eesti Energia AS	174	181
Eesti Gaas AS	447	329
Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	242	232
Koduhoidus OÜ	610	581
Lindström OÜ	42	42
Parkit OÜ	20	20
RG Halduse OÜ	150	0
Sanfiks OÜ	45	45
Swedbank P&C Insurance AS	69	0
Tallinna Vesi AS	1 308	1 263
Tele 2 Eesti AS	2	0
Utilitas Tallinna AS	7 247	5 235
Kokku võlad tarnijatele	10 356	7 928

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Laenu finantseerimine	1 566	39 569	-39 008	2 127
Remondifond	22 609	12 212	-10 857	23 964
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	24 175	51 781	-49 865	26 091
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	24 175	51 781	-49 865	26 091

	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Laenu finantseerimine	2 127	39 004	-39 009	2 122
Remondifond	23 964	6 727	-15 858	14 833
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	26 091	45 731	-54 867	16 955
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	26 091	45 731	-54 867	16 955

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	32 308	32 454
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	45 731	51 258
Remonditasud 2017.a.	9 136	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	87 175	83 712

Lisa 11 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2018	2017
Renditulu	6 927	6 237
Kokku tulu ettevõtlusest	6 927	6 237

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	14	0
Kokku muud tulud	14	0

Lisa 13 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Liftide remont ja renoveerimine	-11 358	-322
VEISAR OÜ Santehtnilised tööd	0	-350
Liftide audit	0	-230
Gaasipaigaldise audit	0	-129
Fonolukkude remont	0	-149
Gaasi ja šahti remont	0	-5 872
Met.konstruksioon	0	-420
Kindlustusmaksed	0	-1 223
Muud kulud (asfalt,elekter,värava)	0	-2 162
Torustiku vahetus	-4 500	0
Laenu tagasimaksed	-22 502	-19 547
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-38 360	-30 404

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Haaldusteenused	0	-6 097
Kontorikulud,riigilõv,notar	-221	-95
Telefon,post,pangateenus tasu	-72	-156
Elektri tööd,el.kaubad	-789	-171
Sise- ja väliskoristus	-7 315	-6 917
Parkimishooldus	-248	-240
Korstnapühkimisteenused	-417	-664
Liftide hooldus	-1 436	-1 436
Kindlustus	-693	-1 272
Raamatupidamisteenus	-2 100	-750
Värava remont	-465	0
Hoolduskulud Sanfiks	-540	-1 711
Gaasi tööd	-338	0
Muud	-1 884	-1 297
Keldri prügi puhastamine	-3 350	0
Lifti korraline audit,remont	-278	0
Santehtnilised tööd	-519	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 665	-20 806

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	5 575	4 557
Sotsiaalmaksud	1 841	1 507
Kokku tööjõukulud	7 416	6 064

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-16 507	-17 436
Kokku intressikulud	-16 507	-17 436

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
intress	7	0
Kokku intressitulud	7	0

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	57	60
Juriidilisest isikust liikmete arv	15	12

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	5 400	4 492

Seotud osapooltega aruandeperioodil tehinguid ei toimunud.

Ühele juhatuse liikmele maksti juhatuseliikme tasu. Arvestatud tasu ilma maksudeta.

Lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Lisa 19 Täiendav lisa 1 Kommunaalmaksete aruanne

	DB 01.01.18.algsaldo	KR 01.01.18.algsaldo	DB käive	KR käive	DB 31.12.18.lõppsaldo	KR 31.12.18. lõppsaldo
Küte	0	0	38608,3	38608,25	0	-0,05
Vesi ja kanalis.	0	0	15282,09	15282,03	0	-0,06
Üldelekter	0	0	1611,44	1611,42	0	-0,02
Gaas	0	0	3711,14	3710,86	0	-0,28
Prügivedu	0	0	2756,76	2756,72	0	-0,04

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1870 EUR
2	1752 EUR
3	1706 EUR
4	1944 EUR
5	1989 EUR
6	1739 EUR
7	1737 EUR
8	1973 EUR
9	1727 EUR
10	1563 EUR
11	1640 EUR
12	1969 EUR
13	1879 EUR
14	1707 EUR
15	1670 EUR
16	1892 EUR
17	1858 EUR
18	2022 EUR
19	1649 EUR
20	1888 EUR
21	1925 EUR
22	1931 EUR
22A	1718 EUR
23	1359 EUR
24	1350 EUR
25	2649 EUR
26	1455 EUR
27	1458 EUR
28	1560 EUR
29	1943 EUR
30	1444 EUR
31	1670 EUR
32	1479 EUR
33	1796 EUR
34	1627 EUR
35	1345 EUR
36	1983 EUR
37	2072 EUR
38	1365 EUR
39	1369 EUR
40	1660 EUR
41	1938 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
42	1289 EUR
43	1505 EUR
44	1321 EUR
45	2547 EUR
46	1763 EUR
47	1837 EUR
48	1576 EUR
49	1991 EUR
50	1937 EUR
51	1826 EUR
52	1480 EUR
53	1804 EUR
54	1958 EUR
55	1324 EUR
56	1609 EUR
57	2066 EUR
58	1975 EUR
59	1841 EUR
60	1540 EUR
61	1985 EUR
62	2269 EUR
63	1694 EUR
64	1571 EUR
65	1604 EUR
66	1829 EUR
67	1656 EUR
Kokku:	119067 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2019

Tallinn, Narva mnt 2 korteriühistu (registrikood: 80043667) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TATJANA PISTŠIKOVA	Juhatuse liige	17.05.2019
HENDRIK REINDLA	Juhatuse liige	20.05.2019
SIRJE ODRATS	Juhatuse liige	21.05.2019
DMITRI FOMITŠJOV	Juhatuse liige	31.05.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53936949
E-posti aadress	ku.narvamnt2@gmail.com