

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Korterühistu MÜÜRI

registrikood: 80045880

telefon: +372 53731543, +372 53731406, +372 5269471

e-posti aadress: veiko@ibr.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud kulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Kommunaalmaksete vahendus	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Müüri asutati 15.09.1998.a. Ühistu eesmärgiks on Lääne-Virumaal Vinni alevikus Kiige tn. 2 asuva korterelamu haldamine ja ühistu liikmete ühistu huvide esindamine. Ühistus on 48 füüsilisest isikust ja 12 juriidilisest isikust liiget.

2018. majandusaastal jätkati Kredexi toetuse abil korterelamu tervikliku renoveerimisega. Tööd teostati 17 343 euro ulatuses, mille tarbeks võeti juurde samas summas laenu.

Juhatuse liikmetele arvestati töötasudeks 2 711 eurot.

Järgneval majandusaastal planeeritakse lõpetada renoveerimine.

Kaiti Kannel /allkirjastatud digitaalselt/
juhatuse liige

Vinnis, 30.06.2019

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 860	13 356	2
Nõuded ja ettemaksed	36 057	31 526	3
Kokku käibevarad	49 917	44 882	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	424 523	422 608	3
Kokku põhivarad	424 523	422 608	
Kokku varad	474 440	467 490	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 032	13 886	5
Võlad ja ettemaksed	5 250	4 749	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	9 568	8 589	7
Kokku lühiajalised kohustised	29 850	27 224	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	326 763	324 848	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	97 760	97 760	
Kokku pikaajalised kohustised	424 523	422 608	
Kokku kohustised	454 373	449 832	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 716	2 716	
Reservid	2 716	0	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	14 942	14 718	
Aruandeaasta tulem	-307	224	
Kokku netovara	20 067	17 658	
Kokku kohustised ja netovara	474 440	467 490	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	41 825	256 468	8
Muud tulud	379	0	9
Kokku tulud	42 204	256 468	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-23 140	-237 819	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 919	-1 609	11
Tööjõukulud	-3 608	-2 472	12
Muud kulud	-4 094	-4 852	13
Kokku kulud	-32 761	-246 752	
Põhitegevuse tulem	9 443	9 716	
Intressikulud	-9 750	-9 492	14
Aruandeaasta tulem	-307	224	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	9 443	9 716	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 446	77 414	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-35 155	-276 295	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	36 635	31 287	7
Kokku rahavood põhitegevusest	4 477	-157 878	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17 343	178 727	
Saadud laenude tagasimaksed	-14 282	-13 303	
Makstud intressid	-9 750	-9 492	14
Laekunud osakapital	2 716	977	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 973	156 909	
Kokku rahavood	504	-969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 356	14 325	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	504	-969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 860	13 356	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	1 739	0	14 718	16 457
Aruandeaasta tulem	977	0	224	1 201
31.12.2017	2 716	0	14 942	17 658
Aruandeaasta tulem	0	0	-307	-307
Asutajate ja liikmete sissemaksed	0	2 716	0	2 716
31.12.2018	2 716	2 716	14 635	20 067

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

1. Nõuded liikmete vastu

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi.

2. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võlad töövõtjatele ning muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruanne on koostatud eurodes.

Tulud

Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mitte-sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna siis, kui tasu muutub sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (näiteks saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis kui remont on teostatud).

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja ja korteriomanike vahel. Teenuste osutajateks on Askoterm OÜ, Lääne-Viru Jäätmekeht MTÜ, Eesti Energia AS ja Ragn Sells AS. Samuti võib ühistu vahendada muid teenuseid, mis on mugavam osutada suurema mahu puhul ühistu kaasabil (nt. remondikulud, mis on seotud üldkasutatavate osadega, kuid mille käigus on mõistlik renoveerida korteriomanikule kuuluv osa).

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve	13 860	13 356
Kokku raha	13 860	13 356

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 673	20 673	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	20 673	20 673	0	0	
Muud nõuded	439 555	15 032	97 760	326 763	
Laenunõuded	341 795	15 032	0	326 763	
Viitlaekumised	97 760	0	97 760	0	
Ettemaksed	352	352	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	352	352	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	460 580	36 057	97 760	326 763	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 310	16 310	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	16 310	16 310	0	0	
Muud nõuded	437 472	14 864	160 502	262 106	
Laenunõuded	338 734	13 886	62 742	262 106	
Viitlaekumised	98 738	978	97 760	0	
Ettemaksed	352	352	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	352	352	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	454 134	31 526	160 502	262 106	

1. Lühiajaliste laenunõuete all kajastatakse ühistu renoveerimisel võetud laenu 2019.a. makseid, mida ühistu vahendab liikmetele. Nõude aluseks on renoveerimistööd, mis finantseeritakse laenuga. Vahendatava laenulepingute info on lisas 5.

2. Viitlaekumiste all kajastatakse SA Kredex poolt ühistule eraldatud summa, mis on bilansipäevaks välja maksmata.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	20 673	16 310
Nõuded liikmete vastu tasumistähtajaga tulevikus	10 491	6 537
Tähtaja ületanud nõuded	2 348	2 884
Kohtus väljamõistetud ning ajatatud nõuded	7 834	6 889
Kokku nõuded ostjate vastu	20 673	16 310

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	341 795	15 032	0	326 763	2,80% + 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2036
Pikaajalised laenud kokku	341 795	15 032	0	326 763			
Laenukohustised kokku	341 795	15 032	0	326 763			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	338 734	13 886	62 742	262 106	2,80% + 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2036
Pikaajalised laenud kokku	338 734	13 886	62 742	262 106			
Laenukohustised kokku	338 734	13 886	62 742	262 106			

Sõlmitud on kaks laenulepingut. Lisaks on sõlmitud käendusleping Kredex SA-ga, millega Kredex käendab Swedbank AS-ist võetud laenu 75% laenujäägilt arvestatuna. Käendustasuks on 1,6% käendatavalt laenujäägilt aastas.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 809	4 809	0	0
Muud võlad	352	352	0	0
Muud viitvõlad	352	352	0	0
Liikmete ettemaksed	89	89	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 250	5 250	0	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 257	4 257	0	0
Maksuvõlad	46	46	0	0
Liikmete ettemaksed	446	446	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 749	4 749	0	0

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	10 668	17 984	0	-20 063	8 589
Laenu tasumiseks	0	13 303	0	-13 303	0
SA Kredex	0	97 760	0	-97 760	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 668	129 047	0	-131 126	8 589
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 668	129 047	0	-131 126	8 589

	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	8 589	22 352	0	-21 373	9 568
Laenu tasumiseks	0	14 283	0	-14 283	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 589	36 635	0	-35 656	9 568
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 589	36 635	0	-35 656	9 568

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 043	6 041
Kindlustusmaksed	126	489
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	35 656	249 938
Kokku liikmetelt saadud tasud	41 825	256 468

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Võlanõudekulude hüvitamine	379	0
Kokku muud tulud	379	0

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Renoveerimiskulud	17 375	234 338
Panga teenused (sh. laenulepingutasud)	37	229
Tehnilise konsultandi ja OJV kulud	3 825	1 665
Kindlustuskulud	478	477
Väikevarad, nende remont ja hooldus	0	249
Tehnosüsteemide kontroll ja hooldus	0	147
Koristus- ja hoolduskulud	518	701
Vee ja kanalis.süsteemi remont ning hooldus	276	0
Lukud, võtmed ja muud uksetööd ja -tarvikud	610	0
Muud	21	13
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	23 140	237 819

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Raamatupidamisteenused	1 540	605
Õigusabi- ja võlanõudekulud	379	1 004
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 919	1 609

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	2 711	1 854
Sotsiaalmaksud	897	618
Kokku tööjõukulud	3 608	2 472

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kindlustuskulud	0	604
Käendustasud (SA Kredex)	4 094	4 248
Kokku muud kulud	4 094	4 852

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	9 750	9 492
Kokku intressikulud	9 750	9 492

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	48	48
Juriidilisest isikust liikmete arv	12	12

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	362 468	441	356 023	446

2018	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	0	76 071	0	0	0	0

2017	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Asutajad ja liikmed	0	70 220	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	2 711	1 932

Lisa 16 Kommunaalmaksete vahendus

Makse	Müük	Ost	Tulem
Soojusenergia	19 637	19 637	0
Vesi ja kanalisatsioon	9 802	9 802	0
Olmeprügivedu	2 150	2 150	0
Elektrienergia	313	313	0
Kokku	31 902	31 902	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand - 1	1345 EUR
Korteriomand - 2	940 EUR
Korteriomand - 3	1483 EUR
Korteriomand - 4	1293 EUR
Korteriomand - 5	963 EUR
Korteriomand - 6	1657 EUR
Korteriomand - 7	1134 EUR
Korteriomand - 8	857 EUR
Korteriomand - 9	1631 EUR
Korteriomand - 10	1260 EUR
Korteriomand - 11	795 EUR
Korteriomand - 12	1867 EUR
Korteriomand - 13	1355 EUR
Korteriomand - 14	792 EUR
Korteriomand - 15	1753 EUR
Korteriomand - 16	1296 EUR
Korteriomand - 17	1314 EUR
Korteriomand - 18	1190 EUR
Korteriomand - 19	1155 EUR
Korteriomand - 20	1114 EUR
Korteriomand - 21	1249 EUR
Korteriomand - 22	1158 EUR
Korteriomand - 23	1334 EUR
Korteriomand - 24	1379 EUR
Korteriomand - 25	1074 EUR
Korteriomand - 26	1520 EUR
Korteriomand - 27	1238 EUR
Korteriomand - 28	1082 EUR
Korteriomand - 29	1134 EUR
Korteriomand - 30	1317 EUR
Korteriomand - 31	1251 EUR
Korteriomand - 32	1300 EUR
Korteriomand - 33	1578 EUR
Korteriomand - 34	1353 EUR
Korteriomand - 35	1191 EUR
Korteriomand - 36	1158 EUR
Korteriomand - 37	1292 EUR
Korteriomand - 38	1228 EUR
Korteriomand - 39	1019 EUR
Korteriomand - 40	1172 EUR
Korteriomand - 41	1355 EUR
Korteriomand - 42	1308 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korteriomand - 43	1169 EUR
Korteriomand - 44	1218 EUR
Korteriomand - 45	1656 EUR
Korteriomand - 46	1663 EUR
Korteriomand - 47	861 EUR
Korteriomand - 48	1311 EUR
Korteriomand - 49	1478 EUR
Korteriomand - 50	999 EUR
Korteriomand - 51	1165 EUR
Korteriomand - 52	1832 EUR
Korteriomand - 53	788 EUR
Korteriomand - 54	1114 EUR
Korteriomand - 55	1989 EUR
Korteriomand - 56	993 EUR
Korteriomand - 57	1158 EUR
Korteriomand - 58	1696 EUR
Korteriomand - 59	802 EUR
Korteriomand - 60	1295 EUR
Kokku:	76071 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Korteriühistu MÜÜRI (registrikood: 80045880) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAITI KIITSAK	Juhatuse liige	30.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5269471
Mobiiltelefon	+372 53731406
Mobiiltelefon	+372 53731543
E-posti aadress	veiko@ibr.ee