

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Pärnu linn, Riia mnt 84 korteriühistu

registrikood: 80058108

telefon: +372 56605996

e-posti aadress: Riia84@hotmail.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	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ juhhib ja esindab juhatust. 2019. a. oli juhatust nelja liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2019. aasta novembris astus juhatuse esimees kohalt tagasi, liikmete seast ei suudetud valida uut esimeest, mistõttu juhatust otsustas sõlmida lepingu OÜ ISS Eesti haldusteenuse osutamiseks.

KÜ asutati 1999. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2019. majandusaasta kohta.

2019. aastal koguti remondifondi 4800 eurot. Kokku moodustas remondifond 2019. aasta lõpu seisuga 13 672 eurot, mis kantakse edasi 2020. aastal, remondifondi. Vajadusel kasutatakse uut laenu võtmisel omafinantseeringuna.

2020. aastal lõpeb renoveerimislaen. Kavandatakse uut laenu suuremahuliste tööde teostamiseks (sh katuse remont, trepikodade renoveerimine koos uute postkastide paigaldamisega). Üldkoosolek otsustab, kas kogutakse remondifondi ka 2020. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 098	16 983	2
Nõuded ja ettemaksed	14 958	19 607	3
Kokku käibevarad	37 056	36 590	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	5 973	3
Kokku põhivarad	0	5 973	
Kokku varad	37 056	42 563	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 973	10 164	5
Võlad ja ettemaksed	7 812	8 143	6
Kokku lühiajalised kohustised	13 785	18 307	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 973	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	5 973	
Kokku kohustised	13 785	24 280	
Netovara			
Reservkapital	3 068	3 068	
Reservid	13 672	8 872	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	6 343	6 166	
Aruandeaasta tulem	188	177	
Kokku netovara	23 271	18 283	
Kokku kohustised ja netovara	37 056	42 563	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 980	16 316	
Tulu ettevõtlusest	42 117	44 493	
Muud tulud	110	517	
Kokku tulud	60 207	61 326	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-4 956	-3 510	
Tööjõukulud	-11 466	-11 656	9
Muud kulud	-43 596	-45 972	
Kokku kulud	-60 018	-61 138	
Põhitegevuse tulem	189	188	
Muud finantstulud ja -kulud	-1	-11	10
Aruandeaasta tulem	188	177	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	189	188	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 649	167	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 576	3 163	
Makstud intressid	-1	-11	10
Kokku rahavood põhitegevusest	5 115	3 507	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	10 164	10 069	
Laekunud intressid	110	203	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 274	10 272	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 164	-10 069	
Makstud intressid	-110	-203	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 274	-10 272	
Kokku rahavood	5 115	3 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 983	13 476	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 115	3 507	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 098	16 983	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	3 068	5 672	6 166	14 906
Aruandeaasta tulem			177	177
Muutused reservides		3 200		3 200
31.12.2018	3 068	8 872	6 343	18 283
Aruandeaasta tulem			188	188
Muutused reservides		4 800		4 800
31.12.2019	3 068	13 672	6 531	23 271

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2019. a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit ja majandustulemust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Raha ning raha ekvivalentdena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtustega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu. Elamu remonti (parendusi) 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 bilansis passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansis aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumisetähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast alates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast alates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes millal intress tasumisele kuulub.

Tulud

Tulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude vastavuse printsiibist lähtudes. Laekunud kommunaalmaksete summad kajastatakse tulude aruandes korteriühistu tuluna kuid bilansis kajastatakse vastavalt edasiesitamisele kuuluvate kulude vähendusena.

Kulud

Kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tasutud kommunaalmaksete summad on kajastatud kulude aruandes korteriühistu kuluna kuid bilansis kajastatakse neid vastavalt edasiesitamisele kuuluvate nõuetena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on nelja liikmeline juhatus. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku raha	22 098	16 983

Pangakonto jääk on võrreldud pankadega, raha jääk vastavatel raamatupidamiskontodel võrdub pangaväljavõtetele näidatud jääkidega. Sularaha tehinguid 2019. aastal ei teostatud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 752	8 752		
Ostjatelt laekumata arved	8 752	8 752		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	233	233		4
Muud nõuded	5 973	5 973	0	5
Laenuõuded	5 973	5 973	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 958	14 958		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 443	9 443		
Ostjatelt laekumata arved	9 443	9 443		
Muud nõuded	16 137	10 164	5 973	
Laenuõuded	16 137	10 164	5 973	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 580	19 607	5 973	

Ostjatelt laekumata arved kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, kommunaalmaksete, põhilaenu ning intressinõudeid kokku summas 8752 €. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

Lühiajaliste nõuetena korteriomanike vastu on näidatud 2020 aastani tasumisele kuuluv laen ilma intressideta summas 5973 €, intressinõuded korteriomanike vastu bilansis ei kajastu.

Tulevaste perioodide kulu real on kajastatud Maksu- ja Tolliametile tehtud ettemaks, detsembris deklareeritud jaanuaris maksmisele kuuluv kulu novembri väljamaksete eest.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	52	104	291
Sotsiaalmaks	164	327	495
Kohustuslik kogumispension	12	24	30
Töötuskindlustusmaksed	5	11	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	233	466	840

Maksuvõlgade kirjel on kajastatud novembri ja detsembri töötasudelt arvestatud ning kinnipeetud maksud, mis deklareeritakse vastavalt 10-ndaks jaanuariks ja veebruariks 2020. a.

Novembri deklaratsioon on esitatud detsembri lõpus ning maksuametile on tehtud ettemaks 233 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 27.06.2005	5 973	5 973			EURIBOR+1,2%	EURO	25.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	5 973	5 973					
Laenukohustised kokku	5 973	5 973					
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 27.06.2005	16 137	10 164	5 973		EURIBOR+1,2%	EURO	25.07.2020
Pikaajalised laenud kokku	16 137	10 164	5 973				
Laenukohustised kokku	16 137	10 164	5 973				

2005. a. võeti investeeringislaenu 140 683 eurot.

2019.a. tasuti laenu 10 164 eurot, 31.12.2019. a. seisuga oli laenu jääk 5973 eurot, mis on näidatud bilansis lühiajalise kohustusena. 2020. aastal kuulub pangalaenu tasumisele 5973 eurot. Intressimäär euro kuue kuu Euribor + 1,2 % aastas tasumata laenu jäägilt. Peale põhilaenu tuleb tasuda laenu intresse, mis bilansis ei kajastu.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 910	4 910	7
Võlad töövõtjatele	822	822	8
Maksuvõlad	466	466	4
Saadud ettemaksed	1 614	1 614	
Muud saadud ettemaksed	1 614	1 614	6
Kokku võlad ja ettemaksed	7 812	7 812	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 943	4 943	
Võlad töövõtjatele	862	862	
Maksuvõlad	840	840	
Saadud ettemaksed	1 498	1 498	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 143	8 143	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku võlad tarnijatele	4 910	4 943

Kirjel võlad tarnijatele on kajastatud detsembri 2019 kommunaalmaksete arved, mille tasumistähtjad jäävad 2020. aastasse.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	430	582
Puhkusetasude kohustis	392	280
Kokku võlad töövõtjatele	822	862

Võlad töövõtjatele on kajastatud palgavõlgnevus raamatupidajale ja väliskoristustööde teostajale summas 430 €. Puhkusereservi moodustab 392 € raamatupidaja väljavõtmata puhkusetasu. Võlad töövõtjatele kokku on 822 €.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	5 950	5 658
Sotsiaalmaksud	2 965	2 937
Juhatuse liikme tasu	2 551	3 061
Kokku tööjõukulud	11 466	11 656
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

2017. aastal lõpetati töösuhe trepikodade koristajaga ja sõlmiti koristusteenuse leping KGM Grupp OÜ'ga, mida on jätkatud.

2019. al. oli kehtiv 2017. al. sõlmitud VÕS alusel töövõtuleping KÜ liikmega väliskoristuse osas.

Keskmine töötajate arv on 2.

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu	-1	-11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1	-11

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	78	78
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	2 551	3 061

Korteriühistus loetakse seotud osapoolteks korteriomannikke ja juhatuse liikmeid. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid 2019 majandusaastal tehtud ei ole.

VÕS alusel on sõlmitud töövõtuleping ühe korteriomannikuga väliskoristustööde teostamiseks.

Juhatuse esimehele on 2019. aastal arvestatud juhtimislepingu alusel juhtimislepingu tasu 2551 € (vt lisa 9). Kaks viimast kuud on ostetud haldusteenust ISS Eesti OÜ'lt.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter nr 1	711 EUR
Korter nr 2	875 EUR
Korter nr 3	734 EUR
Korter nr 4	702 EUR
Korter nr 5	711 EUR
Korter nr 6	877 EUR
Korter nr 7	732 EUR
Korter nr 8	705 EUR
Korter nr 9	709 EUR
Korter nr 10	877 EUR
Korter nr 11	725 EUR
Korter nr 12	709 EUR
Korter nr 13	709 EUR
Korter nr 14	877 EUR
Korter nr 15	729 EUR
Korter nr 16	705 EUR
Korter nr 17	705 EUR
Korter nr 18	879 EUR
Korter nr 19	731 EUR
Korter nr 20	702 EUR
Korter nr 21	702 EUR
Korter nr 22	872 EUR
Korter nr 23	731 EUR
Korter nr 24	700 EUR
Korter nr 25	702 EUR
Korter nr 26	873 EUR
Korter nr 27	736 EUR
Korter nr 28	702 EUR
Korter nr 29	705 EUR
Korter nr 30	875 EUR
Korter nr 31	729 EUR
Korter nr 32	705 EUR
Korter nr 33	700 EUR
Korter nr 34	873 EUR
Korter nr 35	734 EUR
Korter nr 36	705 EUR
Korter nr 37	702 EUR
Korter nr 38	872 EUR
Korter nr 39	732 EUR
Korter nr 40	703 EUR
Korter nr 41	700 EUR
Korter nr 42	870 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter nr 43	731 EUR
Korter nr 44	700 EUR
Korter nr 45	696 EUR
Korter nr 46	863 EUR
Korter nr 47	731 EUR
Korter nr 48	698 EUR
Korter nr 49	702 EUR
Korter nr 50	866 EUR
Korter nr 51	732 EUR
Korter nr 52	700 EUR
Korter nr 53	698 EUR
Korter nr 54	866 EUR
Korter nr 55	732 EUR
Korter nr 56	702 EUR
Korter nr 57	700 EUR
Korter nr 58	872 EUR
Korter nr 59	731 EUR
Korter nr 60	707 EUR
Korter nr 61	694 EUR
Korter nr 62	723 EUR
Korter nr 63	873 EUR
Korter nr 64	712 EUR
Korter nr 65	700 EUR
Korter nr 66	731 EUR
Korter nr 67	875 EUR
Korter nr 68	707 EUR
Korter nr 69	702 EUR
Korter nr 70	734 EUR
Korter nr 71	875 EUR
Korter nr 72	711 EUR
Korter nr 73	698 EUR
Korter nr 74	738 EUR
Korter nr 75	875 EUR
Korter nr 76	707 EUR
Korter nr 77	694 EUR
Korter nr 78	731 EUR
Korter nr 79	870 EUR
Korter nr 80	711 EUR
Kokku:	60207 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2020

Pärnu linn, Riia mnt 84 korteriühistu (registrikood: 80058108) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT SAND	Sisestaja	16.06.2020
URMAS NÖMMIK	Juhatuse liige	16.06.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56605996
E-posti aadress	Riia84@hotmail.ee