

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Vana-Kalamaja tn 17 korteriühistu

registrikood: 80067099

telefon: +372 5150027

e-posti aadress: merje.olm@eesti.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

2019. aasta tegevusaruanne

Korteriühistu Vana-Kalamaja 17, registrikoodiga 80067099 tegutseb iseseisvalt alates 1998. aastast. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu Vana-Kalamaja 17 on Eesti Korteriühistute Liidu liige.

2019. aastal ei olnud korteriühistul kehtivaid laene.

Korteriühistu kogus vahendeid hooldustasudeks ja remondifondi aastaringselt 50 senti eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta.

Korterelamu on kindlustatud IF P&C Insurance AS-is ning olemas nii varakindlustus kui vastutuskindlustus (periood august 2019-august 2020).

Suuremad remonttööd ja ostud 2019. aastal:

Aeg	Teostatud töö/teenus/ost	Maksumus
Märts 2019	Avariilise kanalisatsiooni toru avamine ja asendamine koos põranda ja seina kinnitegemisega soojussõlmes (Sanfiks OÜ)	533,60
Oktoober 2019	Ventilatsiooni puhastustööd, sh korstnate puhastus ja ventilatsioonilõõride uuring/kaardistamine (Klimatek OÜ)	780,00
Oktoober 2019	Välisukse parandus (elanikud teostasid, kuluks materjaliraha)	45,72
Detsember 2019	Raamatupidamisteenus (12 kuud) (ERT)	456,00

Igakuiselt arveldati ühistule teenuseid pakkuvate firmadega (OÜ Eesti Haldus, AS Tallinna Vesi, Ragn-Sells AS, Eesti Energia AS, AS Eesti Gaas, Tallinna Jäätmekekeskus, Tera AS).

Telia ehitab Kalamajas välja ülikiiret võrku (tele, internet) ning nende koostööpartner OÜ Corle vedas vajalikud ühendused ka meie majas, st et novembris 2019 veeti kõigile soovijatele uus optikakaabel majasiseselt korteritesse.

2019. aasta detsembris paigaldati maja kõrvale segapakendi konteiner, kuhu saab koguda erinevaid puhtaid pakendeid. Konteinerit tühjendatakse iga nelja nädala tagant ning tühjendamine on elanikele tasuta, kulukoht konteineri rent, mida maksame Ragn-Sellsile.

Plaanid järgmisteks aastateks: küttesüsteemi renoveerimine ja pööningu soojustamine ning prügimaja ehitus ja roheala korrastamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb kolmest liikmest: Siim Lootus, Merje Olm ja Indrek Saarepera. Korteriühistu juhatus liikmetele tasu ei maksnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	26 653	24 154
Nõuded ja ettemaksed	3 164	3 274
Kokku käibevarad	29 817	27 428
Kokku varad	29 817	27 428
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 854	2 623
Kokku lühiajalised kohustised	1 854	2 623
Pikaajalised kohustised		
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	29 033	25 981
Kokku pikaajalised kohustised	29 033	25 981
Kokku kohustised	30 887	28 604
Netovara		
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-1 176	-942
Aruandeaasta tulem	106	-234
Kokku netovara	-1 070	-1 176
Kokku kohustised ja netovara	29 817	27 428

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	6 291	8 181
Kokku tulud	6 291	8 181
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 314	-3 301
Mitmesugused tegevuskulud	-4 875	-4 798
Muud kulud	0	-320
Kokku kulud	-6 189	-8 419
Põhitegevuse tulem	102	-238
Intressitulud	4	4
Aruandeaasta tulem	106	-234

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	102	-238
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	110	-181
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-770	864
Laekunud intressid	4	4
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 053	1 065
Kokku rahavood põhitegevusest	2 499	1 514
Kokku rahavood	2 499	1 514
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 154	22 640
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 499	1 514
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 653	24 154

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	-942	-942
Aruandeaasta tulem	-234	-234
31.12.2018	-1 176	-1 176
Aruandeaasta tulem	106	106
31.12.2019	-1 070	-1 070

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Ühistul on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded liikmete vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ühistu võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks) / väärtuspäeval (s.t päeval, mil ühistu saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle).

Raha ja ekvivalendid, nõuded liikmetele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite Arvelduskrediiti (selle esinemisel) kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga liikme kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel

kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Annetused ja toetused

Saadud annetuste ja toetuste (sh sihtotstarbeliste laekumiste) arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

mitte-sihtotstarbelisi annetusi ja toetuseid kajastatakse tuluna hetkel, mil nende laekumine on praktiliselt kindel (võttes vajadusel arvesse perioodi, mille eest need on tasutud);

sihtotstarbelisi annetusi ja toetuseid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks annetused ja toetused on mõeldud;

ja annetusi ja toetuseid, mis on oma olemuselt sissemaksed põhikapitali ei kajastata tuluna tulude ja kulude aruandes, vaid kajastatakse netovara muutusena bilansis ja netovara muutuste aruandes.

Annetust või toetust, mis on küll mõeldud kasutamiseks teatud kindlas valdkonnas, kuid ei ole otseselt seotud ühegi konkreetse projekti finantseerimisega (näiteks riigieelarvest saadavad mitte-sihtotstarbelised vahendid), ei loeta sihtotstarbeliseks annetuseks. Selliseid annetusi ja toetusi kajastatakse tuluna hetkel, mil nende laekumine on praktiliselt kindel.

Teatud annetused ja toetused võivad oma olemuselt olla sarnased sissemaksetele mittetulundusühingu või sihtasutuse põhikapitali (osa- või sihtkapitali), isegi juhul, kui neid ei ole juriidiliselt vastavalt vormistatud. Selliseid annetusi ja toetusi iseloomustab sageli asjaolu, et nende kasutamisele on sätestatud püsivad piirangud (st. neid ei saa kulutada, kuigi enamasti võib investeerida). Selliseid annetusi ja toetusi ei kajastata tuluna tulude ja kulude aruandes, vaid kajastatakse netovara muutusena bilansis ja netovara muutuste aruandes.

Tulud

Tasud ühingu liikmetelt

Ühingu liikmetelt saadud liikmemaksude ning muude tasude arvestusel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

liikme- ja sisseastumismakse ning muid mitte-sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

sihtotstarbelisi tasusid ühingu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse lähtudes

sihtfinantseerimise arvestuse põhimõtetest (s.o. kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud).

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või tingimuslike kohustustena.

Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemal eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES kirjetel eraldi kirjetel "Sihtfinantseerimise tulu/kulu"

Teenuste ja maksete (sh. laenude) vahendamisel ei kajastata makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on tegev- ja kõrge juhtkond ning nende lähedased perekonnaliikmed ning nende valitsemise või olulise mõjutamise all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 160	3 160
Ostjatelt laekumata arved	3 160	3 160
Ettemaksed	4	4
Muud makstud ettemaksed	4	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 164	3 164
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 274	3 274
Ostjatelt laekumata arved	3 274	3 274
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 274	3 274

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 842	1 842
Saadud ettemaksed	12	12
Muud saadud ettemaksed	12	12
Kokku võlad ja ettemaksed	1 854	1 854
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 565	2 565
Muud võlad	58	58
Muud viitvõlad	58	58
Kokku võlad ja ettemaksed	2 623	2 623

Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	24 916	4 366	3 301	25 981
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	24 916	4 366	3 301	25 981
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	24 916	4 366	3 301	25 981
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	25 981	4 366	1 314	29 023
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	25 981	4 366	1 314	29 023
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	25 981	4 366	1 314	29 023

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 977	4 880
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 314	3 301
Kokku liikmetelt saadud tasud	6 291	8 181

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Hooldus	513	647
Majahoidjateenus	3 853	3 600
Käiduteenus	144	132
EKÜL Liikmemaks	0	51
Kindlustus	264	368
vesi ja kanalisatsioon	101	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 875	4 798

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	11	11
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt. 1	3315 EUR
Krt. 2	3332 EUR
Krt. 3	1190 EUR
Krt. 4	1242 EUR
Krt. 5	2394 EUR
Krt. 6	1443 EUR
Krt. 7	1588 EUR
Krt. 8	2548 EUR
Krt. 9	1186 EUR
Krt. 10	1263 EUR
Krt. 11	1027 EUR
Krt. 12	1413 EUR
Kokku:	21941 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2020

Tallinn, Vana-Kalamaja tn 17 korteriühistu (registrikood: 80067099) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERJE OLM	Juhatuse liige	31.10.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5150027
E-posti aadress	merje.olm@eesti.ee