

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tartu linn, Ülikooli tn 3 korteriühistu

registrikood: 80068070

telefon: +372 7432758, +372 51924141, +372 7434745

e-posti aadress: triinu.visnapuu@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 Võlad tarnijatele	9
Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Lisa 6 Täiendav lisa 1	10
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Tartu linn, Ülikooli tn 3 korteriühistu põhitegevusala on 7 korterimandi ja ühe äripinnaga elamu omanike ning üürnike teenindamine, kommunaalteenuste vahendamine majaelanikele ja kinnisvara hooldus ning haldus. Korteriühistu tegevus on korraldatud vastavalt Korteriomandi- ja korteriühistuseadusele (RT I, 09.05.2017, 15) ja ühistu põhikirjale. Korteriühistu tööd korraldab kolmeliikmeline juhatus, mille tööd juhib esimees Triinu Visapuu. Lõppenud majandusaastal (2018. a.) on algatatud ja osaliselt läbi viidud hoone katuse remont. Majandusaasta jooksul Danske Bank AS laen refinantseeriti ning remondi teostamiseks võeti investeerimislaen Swedbank AS-ist.

Korteriühistu on mittetulundusühing ja käesoleval majandusaastal ettevõtlusega tegeletud ei ole. Juhatusel ei ole tasu makstud ega tehtud muid soodustusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 142	130	2
Nõuded ja ettemaksed	9 196	11 214	
Kokku käibevarad	13 338	11 344	
Kokku varad	13 338	11 344	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	15 955	1 185	
Kokku lühiajalised kohustised	15 955	1 185	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 498	9 553	
Kokku pikaajalised kohustised	28 498	9 553	
Kokku kohustised	44 453	10 738	
Netovara			
Reservid	1 413	-2 714	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	606	0	
Aruandeaasta tulem	-33 134	3 320	
Kokku netovara	-31 115	606	
Kokku kohustised ja netovara	13 338	11 344	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	12 452	13 220
Muud tulud	0	2
Kokku tulud	12 452	13 222
Kulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-44 004	-11 165
Kokku kulud	-44 004	-11 165
Põhitegevuse tulem	-31 552	2 057
Intressikulud	-1 616	-252
Muud finantstulud ja -kulud	34	1 515
Aruandeaasta tulem	-33 134	3 320

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	14 608	12 666
Laekunud annetused ja toetused	-29 234	-11 038
Makstud intressid	-1 616	-252
Kokku rahavood põhitegevusest	-16 242	1 376
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	0	281
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	281
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	19 478	-3 039
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	776	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20 254	-3 039
Kokku rahavood	4 012	-1 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	130	1 512
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 012	-1 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 142	130

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	-6 695	3 981	-2 714
Aruandeaasta tulem		3 320	3 320
Muutused reservides	3 981	-3 981	0
31.12.2017	-2 714	3 320	606
Aruandeaasta tulem	1 413	-33 134	-31 721
Muutused reservides	2 714	-2 714	0
31.12.2018	1 413	-32 528	-31 115

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud põhiliste arvestuspõhimõtete kirjeldus

KÜ Ülikooli 3 31.12.2018.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR (täis)eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusemärgiga) summadena.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides)

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva

ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
eurodes	4 142	130
Kokku raha	4 142	130

Lisa 3 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tarnijad	15 955	1 185
Kokku võlad tarnijatele	15 955	1 185

Lisa 4 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	5 990	6 872
Elektrienergia	184	196
Soojusenergia	5 806	6 676
Veevarustusteenused	792	878
remondi kulud	34 079	2 280
Muud	3 143	1 135
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44 004	11 165

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

Korteriühistu Ülikooli 3 revisjoniakt

Tartus, 10.06.2019.a.

Revideeritud periood 01.01.2018-31.12.2018

Revisjoni käigus on kontrollitud kogu korteriühistu algdokumentatsioon, võrreldud kõikidelt hankijatelt laekunud arvete ja korterivaldajate vahel tasumiseks jaotatud summade kokkulangevust. Kontrollitud on tulude ja kulude vastavus. Analüüsitud on käibevahendite jääke, debitoorse ja kreditoorse võlgnevuse suurus. Kontrollimisel vahesid kindlaks ei tehtud.

Revisjoni käigus selgus:

Korteriühistu bilanss on koostatud tuginedes algdokumentidele. Raamatupidamist teostatakse arvuti programmi „Merit Aktiva“ abil. Kontrollitud summad langesid kokku.

Kassa ja pangakontodel oli 2018. aasta lõpu seisuga rahalisi vahendeid 4141,58 euro väärtuses, Swedbanki kontol 3912,21 eurot ja Danske pangas 229,37 eurot.

Korteriühistu 2018. aasta bilansimaht moodustas 13338 eurot. Aruandeaasta tulem on 0 eurot.

Bilansi kirje „Korteriomanike tasumata arved“ on summas 9196,38 eurot, seal hulgas on korterivaldajate maksetähtaja ületanud võlg summas 7305,20 eurot.

Tammekivi (korter 2) 4667,37

Karu (korter 1) 2637,83

Kokku: 7305,20

Vastaval real on kajastatud võlgnevus tarnijatele summas 15954,91 euro (suurem osa millest moodustab võlgnevus, mille makse tähtpäev ei olnud veel saabunud).

Revisjoni käigus on eraldi analüüsitud remondifondi laekumist:

Remondifond

Algjääk	606,67
Reservid	1413,00
Laekumine (tulu)	12607,53
Kulutatud (kulu)	45741,83
Aasta jääk	-31114,63

Tulu

Hooldus ja remondifond 12452,17

Viivis 34,24

Muud 121,12

Kokku 12607,53

Kulu

Soojusenergia 5806,20

Vesi 791,68

Elekter 184,49

Prügi 267,63

Hooldus ja remonditööd 35715,56

Raamatupidamisteenus 498,55

Kindlustus 297,62

Laenuintressikulud 1616,19

Pangateenustasu 76,51

Muud kulud 487,40

Kokku 45741,83

Ettepanekud:

Arvata bilansist välja enne 2011. aastat tekkinud ja tänaseks aegunud võlgnevus (T. Tammekivi, korter 2).

Viia intressimäärad kooskõlla Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse vastava paragrahviga (42, lg 1; jõustus 1.01.2018), mille alusel on maksimaalne intressimäär 0,022%.

Aktiivselt tegeleda ühistu liikmete teavitamisega ja teha kokkulepped korter 1 võlgade vähendamise osas.

Nimi: R. Tšernjuk

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
kõik kokku kulud	45621 EUR
Kokku:	45621 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

Tartu linn, Ülikooli tn 3 korteriühistu (registrikood: 80068070) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU VISNAPUU	Juhatuse liige	27.06.2019
TARMO KARU	Juhatuse liige	29.06.2019
MARGUS GRAF	Juhatuse liige	30.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7434745
Telefon	+372 7432758
Mobiiltelefon	+372 51924141
E-posti aadress	triinu.visnapuu@gmail.com