

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Järveotsa tee 43 korteriühistu

registrikood: 80156348

telefon: +372 53435208, +372 5101458

e-posti aadress: svetlanavitsut@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Annetused ja toetused	13
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Vahendatud tarbimisteenused	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

21 mail 2018.a. algasid maja renoveerimistööd.

Renoveerimistööde üldmaksumus on 999282,00 eurot, seal hulgas:

1. Energiaaudit	804,00	OÜ Energystar	Tehtud 2015.a.
2. Ehitusprojekt	13380,00	OÜ Anmeri	Tehtud 2017.a.
3. Renoveerimistööd	956209,00	Peatöövõtja OÜ Steelrent	
4. Omanikujäreelvalve	19124,00	OÜ Ehitrend	
5. Tehniline konsultant	9765,00	Ants Valdmaa	

Hoone renoveerimise projekt sai KREDEXi poolt riikliku 40,0% suuruse toetuse ehitus-montaažitöödeks ja 50,0% suuruse ülejäänud töödeks.

Kokku: 404021,00 eurot. SWEDBANKa laen on sõlmitud 11.06.2018.a. – summa 595342 eurot. Tingimused : 2,1% intress, 6 kuu euribor, pikkusega – 20 aasta.

Perioodil maist kuni detsembrini 2018.a. teostati hoone renoveerimisel ehitus-montaažitöid kooskõlas projektiga ja tööde teostamise graafikuga.

Renoveerimistööde käigus teostati rõdude ja lodžade piirete rekonstrueerimine, mis ei olnud renoveerimisprojekti ettenähtud.

Omapooliselt paigaldatud akende piirete lahtivõtmisel 15.06.2018.a. toimus rõdupaneeli alla kukkumine. Seoses edaspidise rõdude ja lodžade piirdepaneelide alla kukkumine ohuga võeti komisjoni (KÜ Järveotsa 43 juhatus, OÜ Steelrent juhatus ja OÜ Ehitrend – OMJ) poolt vastu otsus vahetada välja kõik kõlmatuks osutunud rõdude ja lodžade piirete rekonstrueerimise osas.

KÜ Järveotsa 43 ülesandel OÜ Anmeri poolt 21.08.2019.a. täideti põhiprojekt rõdude ja lodžade piirete rekonstrueerimise osas. Tööde üldmaksumus on 130084,00 eurot.

SWEDBANK rahuldab KÜ Järveotsa taotluse laenu suurendamise osas (Laenulepingu lisa nr.1 21.11.2018.a.) . KÜ Järveotsa laenu üldsumma - 716188,00 eurot.

Laenulepingu tingimused jäid samaks: 2,1% intress ja 6 kuu euribor.

Maja renoveerimistööde kogumaksumus on 1129366,0 eurot :

999282,00 + 130084,00.

Perioodil mai – detsember 2018.a. tehtud renoveerimis- ja remonditööde summa - 911773 eurot.

Tööde finantseerimise allikad : Swedbanka laen – 671520 eurot, KREDEXi toetus – 227390 eurot, KÜ remondifond – 12863 eurot.

Swedbanka laenu jääk seisuga 31.12.2018.a. – 662057 eurot kuni 30.05.2038.a.

SEB panga laenu jääk seisuga 31.12.2018.a. – 37123 eurot kuni 05.07.20. kuni 05.07.2022.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 141	3 658	2
Nõuded ja ettemaksed	61 352	25 604	3
Kokku käibevarad	64 493	29 262	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	661 156	37 123	3
Kokku põhivarad	661 156	37 123	
Kokku varad	725 649	66 385	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 024	10 051	5
Võlad ja ettemaksed	11 077	8 498	6
Kokku lühiajalised kohustised	49 101	18 549	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	661 156	37 123	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 342	5 687	8
Kokku pikaajalised kohustised	671 498	42 810	
Kokku kohustised	720 599	61 359	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	5 073	5 073	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-47	-109	
Aruandeaasta tulem	24	62	
Kokku netovara	5 050	5 026	
Kokku kohustised ja netovara	725 649	66 385	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	706 871	35 868	9
Annetused ja toetused	227 390	0	10
Muud tulud	1 130	683	11
Kokku tulud	935 391	36 551	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-903 028	-14 948	12
Mitmesugused tegevuskulud	-8 916	-9 524	13
Tööjõukulud	-18 448	-10 156	14
Muud kulud	0	-1 169	
Kokku kulud	-930 392	-35 797	
Põhitegevuse tulem	4 999	754	
Intressikulud	-4 975	-692	15
Aruandeaasta tulem	24	62	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4 999	754
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 775	1 206
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 234	-7 545
Kokku rahavood põhitegevusest	4 458	-5 585
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-671 520	0
Antud laenude tagasimaksed	19 514	9 919
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-652 006	9 919
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	671 520	0
Saadud laenude tagasimaksed	-19 514	-9 919
Makstud intressid	-4 975	-692
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	647 031	-10 611
Kokku rahavood	-517	-6 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 658	9 935
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-517	-6 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 141	3 658

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	5 073	-109	4 964
Aruandeaasta tulem		62	62
31.12.2017	5 073	-47	5 026
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	5 073	-47	5 026
Aruandeaasta tulem		24	24
31.12.2018	5 073	-23	5 050

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Järveotsa 43 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

KÜ Järveotsa 43 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena korteriomanike vastu kajastatakse nõudeid liikmete vastu (esitatud arved vahendatud tarbimisteenuste eest ja põhikirja ning koosoleku otsuste alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Kõik nõuded bilansis on hinnatud tõenäoliselt laekuvateks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühi- ja pikaajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihtotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Muude tuludena kajastatakse tulude ja kulude aruandes tarbimisteenuste vahendamisest tekkinud vahe. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Mitmesuguste tegevuskuludena näidatakse administratiivsetel ja muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste kulu. Sihtotstarbeliste kuludena on kajastatud tulude-kulude aruandes aruandeaastal tehtud elamu remondikuludid.

Seotud osapooled

KÜ seotud isikuteks on kü liikmed, juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Swedbank	1 971	2 087
SEB Pank	1 170	1 571
Kokku raha	3 141	3 658

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	1 235	1 235		
Ostjatelt laekumata arved	1 235	1 235		
Nõuded seotud osapoolte vastu	22 080	22 080		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	13		
Muud nõuded	699 180	38 024	175 307	485 849
Laenunõuded	699 180	38 024	175 307	485 849
Kokku nõuded ja ettemaksed	722 508	61 352	175 307	485 849

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	15 513	15 513		
Muud nõuded	47 174	10 051	37 123	
Laenunõuded	47 174	10 051	37 123	
Nõue aruandvale isikule	40	40		
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 727	25 604	37 123	

Masetähtaja ületanud nõuded seisuga 31.12.2018 on 8 794 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		-58		0
Sotsiaalmaks		60		142
Kohustuslik kogumispension		12		5
Töötuskindlustusmaksed		15		5
Ettemaksukonto jääk	13		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13	29		152

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB LE070037733	37 123	10 184	26 939		1,3%	EUR	05.07.2022
Swedbank	662 057	27 840	148 368	485 849	2,1%	EUR	20.05.2038
Pikaajalised laenud kokku	699 180	38 024	175 307	485 849			
Laenukohustised kokku	699 180	38 024	175 307	485 849			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB LE070037733	10 051	10 051			1,3%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	10 051	10 051					
Pikaajalised laenud							
SEB LE070037733	37 123		37 123		1,3%	EUR	05.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	37 123		37 123				
Laenukohustised kokku	47 174	10 051	37 123				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 710	8 710	
Võlad töövõtjatele	1 424	1 424	7
Maksuvõlad	29	29	4
Muud võlad	851	851	
Muud viitvõlad	851	851	
Saadud ettemaksed	24	24	
Tulevaste perioodide tulud	24	24	
Aruandev isik	39	39	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 077	11 077	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 044	7 044	
Võlad töövõtjatele	329	329	7
Maksuvõlad	152	152	4
Muud võlad	165	165	
Muud viitvõlad	165	165	
Saadud ettemaksed	808	808	
Tulevaste perioodide tulud	808	808	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 498	8 498	

Võlad tarnijatele on detsembri teenuste eest esitatud arved, millede maksetähtaeg ei ole saabunud.

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	1 304	169
Puhkusetasude kohustis	120	121
Kokku võlad töövõtjatele	1 424	290

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	13 965	20 194	-17 861	16 298
Laenu põhiosa tagasimakseed			-9 919	-9 919
Laenuintress			-692	-692
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	13 965	20 194	-28 472	5 687
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13 965	20 194	-28 472	5 687
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	5 687	13 813	-4 149	15 351
Laenumkased		27 641		27 641
Aknad		553		553
Laenuintress			-4 975	-4 975
Laenu põhiosa tagasimakseed			-19 514	-19 514
Saadud pangalaen		671 520		671 520
Saadud Kredexi toetus		227 390		227 390
Renoveerimine laen ja toetuse vahenditega			-898 910	-898 910
Renoveerimine RF vahenditega			-8 714	-8 714
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 687	940 917	-936 262	10 342
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 687	940 917	-936 262	10 342

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	16 871	16 673
Kindlustus	642	642
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	17 838	18 553
Pangalaen	671 520	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	706 871	35 868

Lisa 10 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2018	2017
Kredexi renoveerimistoetus	227 390	0
Kokku annetused ja toetused	227 390	0

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	94	208
Koolitustoetus	128	128
Prussakatõrje	0	205
Vanametalli müük	749	0
Menetluskulud, riigilõiv	130	0
Muud	29	142
Kokku muud tulud	1 130	683

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	4 149	3 088
Renoveerimistööd	883 351	11 860
Ehitusjärelvalve	9 875	0
Panga lepingutasu	2 416	0
Elektrivõrgu liitumistasu	518	0
Rõdude projekteerimine	2 160	0
Renoveerimise jooksvad kulud	559	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	903 028	14 948

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Kindlustus	617	939
Hoolduskulud	3 254	3 872
Halduskulud	5 045	4 713
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 916	9 524

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	13 300	7 399
Sotsiaalmaksud	5 148	2 757
Kokku tööjõukulud	18 448	10 156
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	4 975	692
Kokku intressikulud	4 975	692

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	70	72
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	0

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	23 315	11 483	15 513	5 687

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	9 058	4 440

Lisa 17 Vahendatud tarbimisteenused

Nimetus	Tulu	Kulu	Vahe
Prügivedu	5885	5885	0
Elekter	5039	5039	0
Vesi- ja kanalisatsioon	10816	10816	0
Soojusenergia	36556	36556	0

Kokku	58296	58296	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt nr. 1	1793 EUR
Krt nr. 2	1141 EUR
Krt nr. 3	1287 EUR
Krt nr. 4	1866 EUR
Krt nr. 5	1883 EUR
Krt nr. 6	1334 EUR
Krt nr. 7	1708 EUR
Krt nr. 8	2035 EUR
Krt nr. 9	1952 EUR
Krt nr. 10	991 EUR
Krt nr. 11	1619 EUR
Krt nr. 12	2100 EUR
Krt nr. 13	2311 EUR
Krt nr. 14	881 EUR
Krt nr. 15	1395 EUR
Krt nr. 16	1468 EUR
Krt nr. 17	1928 EUR
Krt nr. 18	882 EUR
Krt nr. 19	1534 EUR
Krt nr. 20	2259 EUR
Krt nr. 21	1809 EUR
Krt nr. 22	817 EUR
Krt nr. 23	1226 EUR
Krt nr. 24	1878 EUR
Krt nr. 25	2612 EUR
Krt nr. 26	870 EUR
Krt nr. 27	1500 EUR
Krt nr. 28	2033 EUR
Krt nr. 29	1726 EUR
Krt nr. 30	910 EUR
Krt nr. 31	1437 EUR
Krt nr. 32	2327 EUR
Krt nr. 33	1958 EUR
Krt nr. 34	931 EUR
Krt nr. 35	1610 EUR
Krt nr. 36	1768 EUR
Krt nr. 37	1952 EUR
Krt nr. 38	901 EUR
Krt nr. 39	1517 EUR
Krt nr. 40	1778 EUR
Krt nr. 41	1993 EUR
Krt nr. 42	1137 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt nr. 43	1358 EUR
Krt nr. 44	1844 EUR
Krt nr. 45	2270 EUR
Krt nr. 46	1190 EUR
Krt nr. 47	1417 EUR
Krt nr. 48	2030 EUR
Krt nr. 49	1783 EUR
Krt nr. 50	957 EUR
Krt nr. 51	1604 EUR
Krt nr. 52	1832 EUR
Krt nr. 53	2348 EUR
Krt nr. 54	940 EUR
Krt nr. 55	1440 EUR
Krt nr. 56	1830 EUR
Krt nr. 57	2037 EUR
Krt nr. 58	1013 EUR
Krt nr. 59	1401 EUR
Krt nr. 60	1879 EUR
Krt nr. 61	2653 EUR
Krt nr. 62	992 EUR
Krt nr. 63	1425 EUR
Krt nr. 64	2290 EUR
Krt nr. 65	1933 EUR
Krt nr. 66	1090 EUR
Krt nr. 67	1336 EUR
Krt nr. 68	1765 EUR
Krt nr. 69	1989 EUR
Krt nr. 70	919 EUR
Krt nr. 71	1346 EUR
Krt nr. 72	1988 EUR
Kokku:	115956 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2019

Tallinn, Järveotsa tee 43 korteriühistu (registrikood: 80156348) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA VITSUT	Juhatuse liige	08.07.2019
ANTS VALDMAA	Juhatuse liige	08.07.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53435208
Mobiiltelefon	+372 5101458
E-posti aadress	svetlanavitsut@gmail.com