

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Korterühistu Kostivere Jõe 4

registrikood: 80231558

telefon: +372 53462757

e-posti aadress: joe4.yhistu@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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

2017. aasta põhifookus oli renoveerimisprojekt, millega KÜ juhatus tegeles. Asjaajamine panga, Kredexi ja peatöövõtjaga vältas terve aasta. Renoveerimistööd said lõpetatud 2017. aasta seisuga. Toetusrahade väljamaksed, aruandlus ning viimaste arvete tasumine jäi 2018. aasta algusesse.

2017. aastal suurendati osakapitali suurust

Renoveerimistöde maht oli ulatuslik ning esialgset kasu puhtalt küttekulude kokkuhoiult nägime juba esimeste kütte arvetega.

2017.aastaks seatud eesmärk lõpetada renoveerimisega enne kütteperioodi algust ei realiseerunud täielikult. Samas terveks aastaks seatud eesmärk täideti- maja on renoveeritud.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 729	35 063	2
Nõuded ja ettemaksed	137 360	6 439	3
Kokku käibevarad	157 089	41 502	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	300 714	0	
Materiaalsed põhivarad	610 408	0	5
Kokku põhivarad	911 122	0	
Kokku varad	1 068 211	41 502	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 780	0	6
Võlad ja ettemaksed	102 544	11 917	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	12 631	12 631	
Kokku lühiajalised kohustised	129 955	24 548	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	323 650	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	323 650	0	
Kokku kohustised	453 605	24 548	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 616	1 032	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	15 922	22 133	
Aruandeaasta tulem	597 068	-6 211	
Kokku netovara	614 606	16 954	
Kokku kohustised ja netovara	1 068 211	41 502	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	12 451	16 423	10
Annetused ja toetused	598 669	0	
Kokku tulud	611 120	16 423	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-2 702	-16 237	
Tööjõukulud	-6 225	-6 399	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 129	0	
Kokku kulud	-14 056	-22 636	
Põhitegevuse tulem	597 064	-6 213	
Intressitulud	4	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Aruandeaasta tulem	597 068	-6 211	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	55 082	54 810	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-554 692	-48 776	
Väljamaksed töötajatele	-4 653	-4 782	
Kokku rahavood põhitegevusest	-504 263	1 252	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	150 000	0	
Laekunud intressid	4	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	150 004	2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	343 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 658	0	
Laekunud osakapital	583	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	338 925	0	
Kokku rahavood	-15 334	1 254	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 063	33 809	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 334	1 254	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 729	35 063	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 032	22 133	23 165
Aruandeaasta tulem	0	-6 211	-6 211
31.12.2016	1 032	15 922	16 954
Aruandeaasta tulem	0	597 068	597 068
Asutajate ja liikmete sissemaksed	584	0	584
31.12.2017	1 616	612 990	614 606

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kostivere Jõe 4 majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Mittetulundusühing lähtub arvestuspõhimõtete valikul ja aruannete koostamisel vastavatest Raamatupidamise Toimkonna juhendites kirjeldatud põhimõtetest. Enamikes arvestusvaldkondades lähtutakse täpselt samasugustest arvestuspõhimõtetest nagu äriühingutes Raamatupidamise aastaruande koostamisel on lähtutud olulisuse printsiibist ja juhendis RTJ-s 14 kirjeldatud põhimõtetest. Mittetulundusühingute tegevust reguleerib Eestis Mittetulundusühingute seadus.

Finantsvarad

MTÜ-l on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Kõik finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara

omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle. Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudu oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusväärtuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalsed põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortisatsiooni osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi

amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 20 - 30 aastat

Muud masinad ja seadmed 5 - 10 aastat

Muu inventar ja IT seadmed 3 - 5 aastat

Amortisatsiooniarvestust alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või mberklassifitseerimisel "müügiotel põhivaraks".

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgmistes perioodides.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivaraga,

kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Annetused ja toetused

Mittesihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna hetkel, mil nende laekumine on kindel.

Sihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna selles perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks annetused ja toetused on mõeldud.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Kommunaalmaksete summasid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Korterühistu hooldus-ja heakorrasatus ning tasud üldhalduskulude katteks kajastatakse selle majandusaasta tuluna, mille kohta korteriomaniikele arved on koostatud, olenemata sellest millal arved väljastati ja kas arved on tasutud või mitte.

Liikme-ja sisseastumismaksud kajastatakse laekumise hetkel.

Sihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud.

Remondi tegemise majandusaastal kajastatakse remonditasud tulude ja kulude aruandes vastavalt tuludes ja remondikulud kuludes.

Muud tulud on kommunaalmaksete vahendamisest teenitud netotulu ja viivised ning leppetrahvid.

Kulud

Sihotstarbelised kulud on aruandeaastal tehtud remondikulud ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamine, eemaldamine, asendamine või ennistamine ilma tööjõukuludeta.

Mitmesugused tegevuskulud on administratiivsetel või muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste ja abimaterjalide kulu: pisiremontide, raamatupidamise ja muude teenuste kulu, konsultatsioonikulud, kantsleikulud, panga teenustasud jms.

Tööjõukulud on aruandeperioodi eest arvestatud palgad, preemiad, puhkusetasud töövõtjatele, sõltumata sellest, kas need on välja makstud või mitte.

Muud kulud on ebaregulaarselt tekkivad kulud: kahjum materiaalse põhivara müügist, makstud trahvid ja viivised, kommunaalmaksete jaotamisest tekkinud netokulu.

Finantstulud ja -kulud: intressitulu raha pangakontol hoidmise eest, intressikulud laenudelt ja muudelt intressikandvatelt võlakohustustelt.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on korteriühistu:

1. liikmed,
2. teised korteriomaniikud,
3. juhatuse liikmed ja nende pereliikmed.

Seotud isikutega tehtud tehingud on tavapärasel arvestatakse ja makstakse töötajatele palka, juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu ning isikliku auto kasutamise hüvitist vastavalt kehtestatud määrale.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	19 729	35 063
Kokku raha	19 729	35 063

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 611	7 611			
Ostjatelt laekumata arved	7 611	7 611			
Muud nõuded	329 009	28 295	141 475	159 239	
Laenu nõuded	329 009	28 295	141 475	159 239	
Nõue Kredex SA	101 454	101 454			
Kokku nõuded ja ettemaksed	438 074	137 360	141 475	159 239	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 437	6 437			
Ostjatelt laekumata arved	6 437	6 437			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 439	6 439			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	73	0	73
Sotsiaalmaks	0	126	0	126
Kohustuslik kogumispension	0	8	0	8
Töötuskindlustusmaksed	0	9	0	9
Ettemaksukonto jääk	0		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		216	2	216

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
Ostud ja parendused	615 537	615 537
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	615 537	615 537
Amortisatsioonikulu	-5 129	-5 129
31.12.2017		
Soetusmaksumus	615 537	615 537
Akumuleeritud kulum	-5 129	-5 129
Jääkmaksumus	610 408	610 408

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen renoveerimiseks	338 430	14 780	86 124	237 526	EUR	2037
Pikaajalised laenud kokku	338 430	14 780	86 124	237 526		
Laenukohustised kokku	338 430	14 780	86 124	237 526		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017
Ehitised	610 408
Kokku	610 408

Lisa 7 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	101 818	101 818	8
Võlad töövõtjatele	294	294	
Maksuvõlad	216	216	4
Muud võlad	216	216	4
Muud viitvõlad	216	216	4
Kokku võlad ja ettemaksud	102 544	102 544	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 976	6 976	8
Võlad töövõtjatele	294	294	
Maksuvõlad	216	216	4
Muud võlad	216	216	4
Muud viitvõlad	216	216	4
Saadud ettemaksud	4 215	4 215	
Kokku võlad ja ettemaksud	11 917	11 917	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Küte	1 128	2 218
Vesi ja kanalisatsioon	445	333
Prügivedu	127	100
Elekter	987	983
Renoveerimine	99 063	3 342
Muud	68	0
Kokku võlad tarnijatele	101 818	6 976

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond '	12 631	0			12 631
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 631	0			12 631
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 631	0			12 631

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	12 631	0	0	0	12 631
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 631	0	0	0	12 631
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 631	0	0	0	12 631

Varad neto soetusmaksumuses

	2017		2016	
	Saadud	Tagastatud	Saadud	Tagastatud
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks				
Renoveermistoetus	150 000	0	0	0
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	150 000	0	0	0
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	0	0	0

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 240	10 024
Sihtotstarbelised tasud		
Töajõu kulude katteks saadud tasud	6 211	6 399
Kokku liikmetelt saadud tasud	12 451	16 423

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 652	4 782
Sotsiaalmaksud	1 573	1 617
Kokku tööjõukulud	6 225	6 399
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	35	35
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	336 626	0	6 439	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	294	0	294

2017	Ostud	Müügid
Asutajad ja liikmed	0	62 456
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135	0
2016	Ostud	Müügid
Asutajad ja liikmed	0	52 810
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	4 782	4 782

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2018

Korterühistu Kostivere Jõe 4 (registrikood: 80231558) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILJA TIIRMANN	Juhatuse liige	04.04.2018
MARGIT KEVAD	Juhatuse liige	04.04.2018
ROLAND MORITZ	Juhatuse liige	04.04.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6081510
Mobiiltelefon	+372 53462757
E-posti aadress	joe4.yhistu@gmail.com