

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Saaremaa vald, Kuressaare linn, Niidu tn 8 korteriühistu

registrikood: 80249452

e-posti aadress: enoser@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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Laenukohustised	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendus	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 2-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

KÜ asutati märtsis 2007 aastal.

Investeeringud

2018 aastal jätkusid 2017.aastal alustatud kõnniteede remonttööd. Renoveeriti hoone tuulekojad, katuseluugid ja varikatused. Aruandeaasta remondikulud olid 15936 eurot (2017: 0). Remonditasude kasutamata summa oli bilansipäeval 3427 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal olulisi remonditöid ei tehta. Plaanis on võtta hinnapakkumisi katuse renoveerimiseks ja puhastada väliskanaliseerimisaknaid,

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 131	16 430	
Nõuded ja ettemaksed	5 402	5 462	2
Kokku käibevarad	8 533	21 892	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	11 754	15 803	2
Kokku põhivarad	11 754	15 803	
Kokku varad	20 287	37 695	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 049	3 998	3
Võlad ja ettemaksed	3 909	17 319	4
Kokku lühiajalised kohustised	7 958	21 317	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 754	15 803	3
Kokku pikaajalised kohustised	11 754	15 803	
Kokku kohustised	19 712	37 120	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	575	575	
Kokku netovara	575	575	
Kokku kohustised ja netovara	20 287	37 695	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 201	2 071	5
Muud tulud	12	2	
Kokku tulud	18 213	2 073	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-15 936	0	6
Mitmesugused tegevuskulud	-1 559	-1 357	
Tööjõukulud	-718	-718	7
Kokku kulud	-18 213	-2 075	
Põhitegevuse tulem	0	-2	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	0	-2	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	110	-15	2
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 409	2 702	4
Laekunud intressid	0	2	
Kokku rahavood põhitegevusest	-13 299	2 687	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	3 998	3 948	2
Laekunud intressid	228	278	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 226	4 226	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 998	-3 947	3
Makstud intressid	-228	-278	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 226	-4 225	
Kokku rahavood	-13 299	2 688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 430	13 742	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 299	2 688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 131	16 430	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	
31.12.2016	575	575
31.12.2017	575	575
31.12.2018	575	575

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Niidu tn 8 korteriühistu 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01.01.2018 hakkas kehtima uus Korteriomandi- ja korteriühistuseadus.

Finantsvarad

Korteriühistu finantsvarad on raha, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi ja pikaajalised nõuded).

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

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

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Annetused ja toetused

Mittesihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna hetkel, muil annetus või toetus on laekunud või selle laekumine praktiliselt kindel. Vajadusel võetakse arvesse perioodi, mille eest need on tasutud.

Sihotstarbelised annetused ja toetused kajastatakse tuluna siis, kui annetus või toetus on praktiliselt kindel ja annetuse või toetusega kaasnevad tingimused on täidetud.

Tulud

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud, millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste vähenemine ja mis suurendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud liikmete poolt teostatud sissemaksed omakapitali.

Haldus-, hooldus- ja muud mittesihotstarbelised tasud korteriühistu liikmetelt kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Tasud liikmetele määratakse liikmete üldkoosoleku poolt kehtestatud majanduskava alusel.

Sihotstarbelisi tasusid korteriühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Tuluna kajastamiseni hoitakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Remonditasud liikmetele määratakse liikmete üldkoosoleku poolt kehtestatud majanduskava alusel.

Korteriühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud liikmetele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ning muudelt tegevusega mitteseotud väljamaksetelt. Tulumaksumäär on 20/80.

Seotud osapooled

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Niidu tn 8 korteriühistu loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele.

Seotud osapooled on:

- asutajad ja liikmed
- KÜ juhatuse liikmed
- revisjonikomisjoni liikmed

Korteriühistu vahendab võetud laenu ja kommunaalmakseid teenuse osutaja (näiteks soojusenergia, prügi- või vee-ettevõtte) ja korteriomanike vahel.

Kui korteriühistu ei kanna teenuste ja maksete vahendamisega kaasnevaid riske ega hüvesid (näiteks krediidiriski teenuse lõpptarbija ees), ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena.

Laenu võtmise otsustavad korteriühistu liikmed üldkoosolekul. Korteriühistu vahendab laenukohustuse liikmetele.

Kommunaalmaksete vahendamisel ei kanta makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena. TulemiaruanDES kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 063	1 063	0	0	
Muud nõuded	15 803	4 049	11 754	0	
Laenunõuded	15 803	4 049	11 754	0	8
Ettemaksed	290	290	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	290	290	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 156	5 402	11 754		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 177	1 177	0	0	
Muud nõuded	19 803	4 000	15 803	0	
Laenunõuded	19 801	3 998	15 803	0	8
Viitlaekumised	2	2	0	0	
Ettemaksed	285	285	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	285	285	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 265	5 462	15 803	0	

Kirjel "Nõuded seotud osapoolte vastu" näidatakse korterimanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korterimanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid summasid ei ole.

Korteriühistu sai 2007-2008 aastatel SEB Pangast renoveerimislaenu kokku 53047 eurot (830000 krooni), makseperioodiga 15 aastat. Laenu tagasimakse tähtaeg on 25.10.2022. Laenuintress on vastavalt lepingule 6 kuu EURIBOR + 1,25%. 2018 aastal oli intress 1,25%.

Peale laenu põhiosa 4049 eurot kuulub 2019 aastal tasumisele laenuintressid arvestuslikult summas 180 eurot, 2020-2022 aastatel 173 eurot.

Lisa 3 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 Pank	15 803	4 049	11 754	0	6 kuu euribor+1,25%	EUR	25.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	15 803	4 049	11 754	0			
Laenukohustised kokku	15 803	4 049	11 754	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank	19 801	3 998	15 803	0	6 kuu euribor + 1,25 %	EUR	25.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	19 801	3 998	15 803	0			
Laenukohustised kokku	19 801	3 998	15 803	0			

Korteriühistu sai 2007-2008 aastatel SEB Pangast renoveerimislaenu 53047 eurot (830000 krooni), makseperioodiga 15 aastat. Laenu tagasimakse tähtaeg on 25.10.2022. Laenuintress on vastavalt lepingule 6 kuu EURIBOR + 1,25%. 2018 aastal oli intress 1,25%.

Aruandeaastal tasuti laenu põhimakseid 3998 eurot (2017: 3947 eurot) ja laenuintresse 228 eurot (2017: 278 eurot).

Peale laenu põhiosa tuleb tasuda 2019-2022 aastatel laenuintresse ca 353 eurot (2018-2022 aastatel 900 eurot), mis bilansis ei kajastu.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	398	398	0	0
Võlad töövõtjatele	36	36	0	0
Maksuvõlad	24	24	0	0
Muud võlad	24	24	0	0
Muud viitvõlad	24	24	0	0
Kasutamata remonditasud	3 427	3 427	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 909	3 909	0	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	392	392	0	0
Võlad töövõtjatele	36	36	0	0
Maksuvõlad	24	24	0	0
Muud võlad	24	24	0	0
Muud viitvõlad	24	24	0	0
Kasutamata remonditasud	16 843	16 843	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	17 319	17 319	0	0

Kirjel "Maksuvõlad" on kajastatud detsembrikuu väljamaksetelt arvestatud maksud.

Kirjel "Muud viitvõlad" on kajastatud detsembris arvestatud, kuid väljamaksmata palkadelt arvestatud maksud.

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on kajastatud korteriomanikele arvestatud, kuid bilansipäeval kasutamata remonditasud.

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	2 265	2 071
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	15 936	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	18 201	2 071

Aruandeaastal koguti remonditasusid 2520 eurot (2017: 2713 eurot) ja kasutati remonditöödeks 15936 eurot (2017: 0 eurot). 2018 aastal kanti remondifondi kasutamata hooldustasud 2 eurot (2017: 195 eurot).

Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	15 936	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	15 936	0

Aruandeaastal tehti majas suuremahulist renoveerimistööd kokku summas 15936 eurot.

Lisa 7 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	540	540
Sotsiaalmaksud	178	178
Kokku tööjõukulud	718	718

Aruandeaasta palgakuluna on kajastatud juhatuse liikme tasu.

Lisa 8 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	16 865	20 978

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	540	540

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes real "Asutajad ja liikmed" on nõudena kajastatud aruandeaastal korteriühistu liikmetele esitatud, kuid bilansipäevaks tasumata arveid summas 1063 eurot (2017: 1177 eurot) ja korteriühistu liikmete laenunõuded summas 15803 eurot (2017: 19801 eurot).

Tegevjuhtkonnale arvestati aruandeaastal juhatuse liikme tasu 540 eurot. Muid olulisi soodustusi ei arvestatud.

Lisa 9 Kommunaalteenuste vahendus

(eurodes)

Nimetus	Tulud	Kulud	Vahe
Vesi- ja kanalisatsioon	2735	2735	0
Prügivedu	943	943	0
Üidelekter	54	54	0
KOKKU	3732	3732	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter1	1017 EUR
Korter 2	737 EUR
Korter 3	707 EUR
Korter 4	950 EUR
Korter 5	407 EUR
Korter 6	740 EUR
Korter 7	512 EUR
Korter 8	784 EUR
Korter 9	394 EUR
Korter 10	665 EUR
Korter 11	905 EUR
Korter 12	582 EUR
Korter 13	820 EUR
Korter 14	627 EUR
Korter 15	517 EUR
Korter 16	565 EUR
Korter 17	1095 EUR
Korter 18	723 EUR
Kokku:	12747 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2019

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Niidu tn 8 korteriühistu (registrikood: 80249452) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENOS ROSIN	Juhatuse liige	30.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	enoser@hotmail.ee