

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Narva mnt 78 korteriühistu

registrikood: 80272971

telefon: +372 5153377

e-posti aadress: narvamnt78@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 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Narva maantee 78 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine haldamine ja majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine, mis on ühistu põhitegevuseks.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2019.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 9 129,36 euro eest.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline.

Ühistu juhtimise eest juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud.

Aruandeaastal paigaldati majale uus kondensaatkatel.

Aruandeaastal maksti hoone renoveerimiseks võetud laenu tagasi 1 904,25 eurot ja laenu intresse 843,99 eurot.

Korteriühistu on jätkusuuteline ja jätkab järgmisel majandusaastal kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele ning ühiste liikmete huvide esindamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 440	2 843	2
Nõuded ja ettemaksed	3 406	3 375	
Kokku käibevarad	4 846	6 218	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	17 544	19 526	
Kokku põhivarad	17 544	19 526	
Kokku varad	22 390	25 744	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 981	1 904	3
Võlad ja ettemaksed	1 023	1 094	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	692	2 018	
Kokku lühiajalised kohustised	3 696	5 016	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 544	19 526	
Kokku pikaajalised kohustised	17 544	19 526	
Kokku kohustised	21 240	24 542	
Netovara			
Reservkapital	1 150	1 150	
Aruandeaasta tulem	0	52	
Kokku netovara	1 150	1 202	
Kokku kohustised ja netovara	22 390	25 744	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 019	3 746	
Muud tulud	0	52	
Kokku tulud	10 019	3 798	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 868	-2 748	5
Mitmesugused tegevuskulud	-1 151	-998	6
Kokku kulud	-10 019	-3 746	
Põhitegevuse tulem	0	52	
Aruandeaasta tulem	0	52	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	0	52	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31	-258	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6	255	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-1 326	683	
Muud rahavood põhitegevusest	-52	-52	
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 403	680	
Kokku rahavood	-1 403	680	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 843	2 163	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 403	680	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 440	2 843	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	1 150	52	1 202
Aruandeaasta tulem		52	52
Muud muutused netovaras		-52	-52
31.12.2018	1 150	52	1 202
Aruandeaasta tulem		0	0
Muud muutused netovaras		-52	-52
31.12.2019	1 150	0	1 150

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Narva mnt. 78 raamatupidamise aastaaruanne 2019. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhiolemus on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalisel vahendil hoitakse pangas arvelduskontol.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud kortermaja renoveerimiseks 2010. aastal saadud pikaajaline pangalaen intressideta summas, mis kuulub tasumisele 30.06.2028.a.

Elamu remonti (parendusi) bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuete bilansis on kajastatud:

a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2020.

b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2020.aastal.

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu tasumiseks aastatel 2021-2028.

Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda ka pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

Finantskohustised

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas

ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

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.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse nende maksete vahendamise netokulu.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korteriühistu bilansis arvele võetud, on elamu remondid (parendused) kajastatud tulemiaruarande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".
2. Kasutamata remonditasud (tulevaste perioodide ettemakstud tulud) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

Seotud osapooled

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarve Swedbankas	1 440	2 843
Kokku raha	1 440	2 843

Pangakonto saldo on võrreldud panga väljavõttega ja see on 1 440,34.
Korteriühistu arveldab ainult panga kaudu.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	1 981	1 981			31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 981	1 981			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	17 544		8 798	8 746	30.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	17 544		8 798	8 746	
Laenukohustised kokku	19 525	1 981	8 798	8 746	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	1 904	1 904			31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 904	1 904			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	19 526		8 444	11 082	30.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	19 526		8 444	11 082	
Laenukohustised kokku	21 430	1 904	8 444	11 082	

2010.aastal võeti Swedbangast renoveerimiseks laenu.

Laenu tagastamise tähtaeg on 30.06.2028.

Laenu otstarbeks on:

- katuse renoveerimine
- keldrikorruse lae soojustamine
- keldri- ja trepikoja akende ning välisukse renoveerimine
- küttesüsteemi renoveerimine
- trepikoja remont
- projekteerimise- ja omanikujärelvalvega seotud kulud

KredExi renoveerimislaenu intressimäär on esimesel kümneaastasel perioodil fikseeritud, so. 4,05%. Pärast esimest kümneaastast perioodi fikseeritakse intressimäär tasemel, mis koosneb Sihtasutuse poolt esitatud baasintressimäärast ja sellele liidetud marginaalist 1,800%

2019.aastal maksti laenu tagasi 1 904,25 eurot ja laenu intresse 843,99 eurot.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 023	1 023
Kokku võlad ja ettemaksed	1 023	1 023
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 094	1 094
Kokku võlad ja ettemaksed	1 094	1 094

Võlad tarnijatele on detsembrikuu teenuste eest ja tasumise tähtaeg jaanuaris 2020.

Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Tallinna Vesi AS - 91,44

Tele2 Eesti AS - 3,00

Eesti Gaas AS - 755,62

BREM Puhastus OÜ - 121,22

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS - 30,60

Eesti Energia AS - 20,96

Lisa 5 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018
Remondikulud - uus kondensaatkatel	6 120	0
Remonditasud laenu makseteks	1 904	1 827
Remonditasud laenu intressideks	844	921
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 868	2 748

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Panga teenustasud	9	8
Kindlustusekulud	202	202
Muud üldkulud	319	157
Värava avamine	36	46
Raamatupidamisteenus	585	585
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 151	998

Muud kulud: el.pirnid 10 tk, luku südamik, santehnilised tööd.

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei kasuta tasulist tööjõudu.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Juhatusel ei maksta tasusid ja nendega ei ole tehtud ostu-müügitehinguid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2271 EUR
2	556 EUR
3	1900 EUR
4	1283 EUR
5	1485 EUR
6	1529 EUR
7	2482 EUR
8	2837 EUR
9	3061 EUR
Kokku:	17404 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2020

Tallinn, Narva mnt 78 korteriühistu (registrikood: 80272971) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TAMMSAAR	Juhatuse liige	03.03.2020
MART SIILMANN	Juhatuse liige	03.03.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5153377
E-posti aadress	narvamnt78@gmail.com