

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 6 Muud tulud	12
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

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 2018.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 8 662,55 euro eest.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline.

Ühistu juhtimise eest juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud.

Aruandeaastal ei teostatud remonditöid.

Aruandeaastal maksti hoone renoveerimiseks võetud laenu tagasi 1 827,29 eurot ja laenu intresse 920,95 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 843	2 163
Nõuded ja ettemaksed	3 375	3 117
Kokku käibevarad	6 218	5 280
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	19 526	21 430
Kokku põhivarad	19 526	21 430
Kokku varad	25 744	26 710
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 904	1 827
Võlad ja ettemaksed	1 094	916
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	2 018	1 335
Kokku lühiajalised kohustised	5 016	4 078
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	19 526	21 430
Kokku pikaajalised kohustised	19 526	21 430
Kokku kohustised	24 542	25 508
Netovara		
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 150	1 150
Aruandeaasta tulem	52	52
Kokku netovara	1 202	1 202
Kokku kohustised ja netovara	25 744	26 710

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	3 746	5 410	
Muud tulud	52	52	6
Kokku tulud	3 798	5 462	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 748	-4 512	7
Mitmesugused tegevuskulud	-998	-898	8
Kokku kulud	-3 746	-5 410	
Põhitegevuse tulem	52	52	
Aruandeaasta tulem	52	52	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	52	52	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-258	-117	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	255	168	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	683	11	
Muud rahavood põhitegevusest	-52	-106	
Kokku rahavood põhitegevusest	680	8	
Kokku rahavood	680	8	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 163	2 155	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	680	8	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 843	2 163	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	1 150	52	1 202
Aruandeaasta tulem		52	52
Muud muutused netovaras		-52	-52
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Narva mnt. 78 raamatupidamise aastaaruanne 2018. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

Raha

Rahalised vahendid 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 nõuetena bilansis on kajastatud:

a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2019.

b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2019.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 2020-2028.

Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomaniikel tasuda aastatel 2019-2028 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 korteriomani ke omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani ke vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani ke 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.

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

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse nende maksete vahendamise netokulu.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomani ke 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve Swedbankas	2 843	2 163
Kokku raha	2 843	2 163

Pangakonto saldo on võrreldud panga väljavõttega ja see on 2 842,82.
Korteriühistu arveldab ainult panga kaudu.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	1 827	1 827			31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 827	1 827			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	21 430		8 105	13 325	30.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	21 430		8 105	13 325	
Laenukohustised kokku	23 257	1 827	8 105	13 325	

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%

2018.aastal maksti laenu tagasi 1 827,29 eurot ja laenu intresse 920,95 eurot.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 094	1 094
Kokku võlad ja ettemaksed	1 094	1 094
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	916	916
Kokku võlad ja ettemaksed	916	916

Võlad tarnijatele on detsembrikuu teenuste eest ja tasumise tähtaeg jaanuaris 2019.

Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Tallinna Vesi AS - 122,48

Tele2 Eesti AS - 3,00

Eesti Gaas AS - 787,15

BREM Puhastus OÜ - 121,22

Tallinna Linnakantselei - 30,60

Eesti Energia AS - 29,64

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Kasutamata remonditasud	1 324	11	1 335
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 324	11	1 335
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 324	11	1 335
	31.12.2017	Saadud	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Kasutamata remonditasud	1 335	683	2 018
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 335	683	2 018
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 335	683	2 018

Korteriühistu korjab rahasid tulevaste perioodide remondikulude katteks.

Aruandeaastal tõsteti ka eelmiste perioodide tulem remondifondi reale summas 51,77.

2018.aasta lõpuks on tulevaste perioodide tulu/kasutamata remonditasude saldo 2 018,11 eurot.

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Sidevõrgu talumistasu	52	52
Kokku muud tulud	52	52

Saadi Telia Eesti AS-lt sidevõrgu talumistasu.

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Remondikulud	0	1 764
Remonditasud laenu makseteks	1 827	1 754
Remonditasud laenu intressideks	921	994
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 748	4 512

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Panga teenustasud	8	8
Kindlustusekulud	202	202
Muud üldkulud	157	66
Värava avamine	46	37
Raamatupidamisteenus	585	585
Kokku mitmesugused tegevuskulud	998	898

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei kasuta tasulist tööjõudu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

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

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

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1875 EUR
Korter 2	463 EUR
Korter 3	1548 EUR
Korter 4	1389 EUR
Korter 5	1221 EUR
Korter 6	1462 EUR
Korter 7	1741 EUR
Korter 8	2215 EUR
Korter 9	2415 EUR
Kokku:	14329 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2019

Tallinn, Narva mnt 78 korteriühistu (registrikood: 80272971) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TAMMSAAR	Juhatuse liige	04.05.2019

Sidevahendid

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