

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn, Kesklinna linnaosa, 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
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 2017.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 7 930,26 euro eest.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline.

Ühistu juhtimise eest juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud.

Aruandeaastal paigaldati uus soojaveeboiler.

Aruandeaastal maksti hoone renoveerimiseks võetud laenu tagasi 1 754,31 eurot ja laenu intresse 993,93 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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 163	2 155	2
Nõuded ja ettemaksed	3 117	2 946	
Kokku käibevarad	5 280	5 101	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	21 430	23 257	
Kokku põhivarad	21 430	23 257	
Kokku varad	26 710	28 358	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 827	1 754	3
Võlad ja ettemaksed	916	821	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 335	1 324	
Kokku lühiajalised kohustised	4 078	3 899	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 430	23 257	
Kokku pikaajalised kohustised	21 430	23 257	
Kokku kohustised	25 508	27 156	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 150	1 150	
Aruandeaasta tulem	52	52	
Kokku netovara	1 202	1 202	
Kokku kohustised ja netovara	26 710	28 358	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	5 410	4 159	
Muud tulud	52	52	6
Kokku tulud	5 462	4 211	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 512	-2 748	7
Mitmesugused tegevuskulud	-898	-1 411	8
Kokku kulud	-5 410	-4 159	
Põhitegevuse tulem	52	52	
Aruandeaasta tulem	52	52	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	52	52
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-117	-61
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	168	172
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	11	522
Muud rahavood põhitegevusest	-106	-76
Kokku rahavood põhitegevusest	8	609
Kokku rahavood	8	609
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 155	1 546
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8	609
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 163	2 155

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 150	76	1 226
Aruandeaasta tulem		52	52
Muud muutused netovaras		-76	-76
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Narva mnt. 78 raamatupidamise aastaaruanne 2017. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhioõded 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 2018.

b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2018.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 2019-2028.

Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda aastatel 2018-2028 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 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 kohustusena.

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arveldusarve Swedbankas	2 163	2 155
Kokku raha	2 163	2 155

Pangakonto saldo on võrreldud panga väljavõttega ja see on 2 162,93.
Korteriühistu arveldab ainult panga kaudu.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	1 754	1 754			31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	1 754	1 754			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	23 257		7 779	15 478	30.06.2028
Pikaajalised laenud kokku	23 257		7 779	15 478	
Laenukohustised kokku	25 011	1 754	7 779	15 478	

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%

2017.aastal maksti laenu tagasi 1 754,31 eurot ja laenu intresse 993,93 eurot.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	916	916
Kokku võlad ja ettemaksed	916	916
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	821	821
Kokku võlad ja ettemaksed	821	821

Võlad tarnijatele on detsembrikuu teenuste eest ja tasumise tähtaeg jaanuaris 2018.

Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Tallinna Vesi AS - 118,33

Tele2 Eesti AS - 3,54

Eesti Gaas AS - 625,55

BREM Puhastus OÜ - 105,84

Tallinna Linnakantselei - 30,60

Eesti Energia AS - 31,44

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks			
Kasutamata remonditasud	802	522	1 324
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	802	522	1 324
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	802	522	1 324
	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

Korteriühistu korjab rahasid tulevaste perioodide remondikulude katteks.

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

2017.aasta lõpuks on tulevaste perioodide tulu/kasutamata remonditasude saldo 1 335,06 eurot.

Lisa 6 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Sidevõrgu talumistasu	52	52
Kokku muud tulud	52	52

Saadi Telia Eesti AS-lt sidevõrgu talumistasu.

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remondikulud	1 764	0
Remonditasud laenu makseteks	1 754	1 681
Remonditasud laenu intressideks	994	1 067
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	4 512	2 748

Remondikulude alla kuulub:

- soojaveeboileri paigaldus
- väljakutse, ajami remont

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Panga teenustasud	8	8
Kindlustusekulud	202	202
Muud üldkulud	66	592
Värava avamine	37	24
Raamatupidamisteenus	585	585
Kokku mitmesugused tegevuskulud	898	1 411

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei kasuta tasulist tööjõudu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2018

Korteriühistu Narva mnt . 78 (registrikood: 80272971) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TAMMSAAR	Juhatuse liige	28.03.2018
MART SIILMANN	Juhatuse liige	04.06.2018

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	Jah

Sidevahendid

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