

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Tallinn, Suur-Ameerika tn 27 korteriühistu

**registrikood:** 80278471

**telefon:** +372 5079107

**e-posti aadress:** suur-ameerika27@uhistu.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 Raha                                                        | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                            | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                                             | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 10 |
| Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11 |
| Lisa 9 Muud tulud                                                  | 11 |
| Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                                           | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 14 |
| Aruande allkirjad                                                  | 15 |

## Tegevusaruanne

KÜ Suur Ameerika 27 tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esndamine. Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Aastaruanne hõlmab perioodi 01.01.2019-31.12.2019.

Olulisemad tööd ja tegevused 2019 aastal olid:

- Korter 6 tulekahju tagajärgede likvideerimine majas
- Korter 6 pikaajalise võlgnevuse tasumine
- Välise kanalisatsioonisüsteemi kaamerauuringu teostamine
- Maja koridoris asuva gaasitorustiku lekete kõrvaldamine
- Keldri koristamine kogunenud prahist ja prügist
- Tormi tõttu murdunud puu likvideerimine ning tekitatud kahjude hüvitamine
- Maja katuse osaline katmine PVC materjaliga
- Ettevalmistused ehituseksperdi-konsultandi kaasamiseks maja rekonstrueerimise ja ümberehitustöödeks

Planeeritavad suuremad tööd ja tegevused 2020 aastal:

- Välise kanalisatsioonisüsteemi täielik rekonstrueerimine
- Maja korstende remont
- Maja rekonstrueerimise ja ümberehitustöödega alustamine

Juhatus kinnitab, et Suur Ameerika tn 27 korteriühistu on jätkuvalt tegutsev ja 2019. majandusaasta aruanne kajastab õigesti ning õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid seisuga 31.12.2019.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019   | 31.12.2018   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevarad                                   |              |              |         |
| Raha                                         | 6 225        | 4 468        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 959        | 2 924        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>8 184</b> | <b>7 392</b> |         |
| Põhivarad                                    |              |              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 335        | 2 361        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 335</b> | <b>2 361</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 519</b> | <b>9 753</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |              |              |         |
| Kohustised                                   |              |              |         |
| Lühiajalised kohustised                      |              |              |         |
| Laenukohustised                              | 1 026        | 988          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 464          | 500          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 490</b> | <b>1 488</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |              |              |         |
| Laenukohustised                              | 1 335        | 2 361        | 5       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 4 010        | 3 424        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>5 345</b> | <b>5 785</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 835</b> | <b>7 273</b> |         |
| Netovara                                     |              |              |         |
| Reservkapital                                | 670          | 670          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1 810        | 241          |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 204          | 1 569        |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>2 684</b> | <b>2 480</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>9 519</b> | <b>9 753</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2019          | 2018          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |               |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 8 452         | 6 646         | 8       |
| Muud tulud                                                 | 0             | 1 605         | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>8 452</b>  | <b>8 251</b>  |         |
| Kulud                                                      |               |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -3 508        | -1 096        | 7,10    |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -3 529        | -4 458        | 11      |
| Tööjõukulud                                                | -1 211        | -1 128        | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-8 248</b> | <b>-6 682</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>204</b>    | <b>1 569</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>204</b>    | <b>1 569</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2019          | 2018         | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |              |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 204           | 1 569        |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 1 003         | 1 858        |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -36           | -698         |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 4 094         | 2 472        | 7       |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>5 265</b>  | <b>5 201</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |              |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -988          | -953         |         |
| Makstud intressid                                                | -106          | -143         |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -2 414        | 0            | 10      |
| Laekunud osakapital                                              | 0             | 285          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-3 508</b> | <b>-811</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>1 757</b>  | <b>4 390</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 4 468         | 78           |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>1 757</b>  | <b>4 390</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 6 225         | 4 468        |         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                      |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                      | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2017</b>                    | 385                                                     | 241                 | 626            |
| Aruandeaasta tulem                   | 0                                                       | 1 569               | 1 569          |
| Asutajate ja liikmete<br>sissemaksed | 285                                                     | 0                   | 285            |
| <b>31.12.2018</b>                    | 670                                                     | 1 810               | 2 480          |
| Aruandeaasta tulem                   | 0                                                       | 204                 | 204            |
| <b>31.12.2019</b>                    | 670                                                     | 2 014               | 2 684          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardite alustega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardatuna ühe euro täpsusega.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ja kassas. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad liikmete ja muude ostjate võlgnevusi, hankijate ja maksude ettemakseid, viitlaekumisi ning lühiajalisi laenuvõtteid. Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga laekumata summat eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni laekumise tõenäosuse kohta.

#### Finantskohustised

Finantskohustusena käsitletakse lühi- ja pikaajalisi laenukohustusi. Lühiajalise laenukohustusena kajastatakse laenu tagasimaksekohustust aruandeperioodile järgneva 12 kuu jooksul. Pikaajalise laenukohustusena kajastatakse laenu tagasimaksekohustust alates aruandeperioodile järgnevast 13 kuust.

#### Annetused ja toetused

Annetuste ja toetuste all kajastatakse riiklike ja kohalike omavalitsuste toetusi.

#### Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud eraldi tuludes ja kuludes vaid kajastatakse "muude tulude" või "muude kulude" all.

#### Seotud osapooled

Seotud osapooltega tehtud tehingud on toodud lisades eraldi välja. Samuti kajastatakse seotud osapooltega tehtud tehingute saldo. Seotud osapoolteks loetakse ka ühistu lihtliikmeid juhul, kui nendega tehtud tehingud mõjutavad oluliselt ühistu käekäiku – oluline võlgnevus, suur ettemaks, erakordselt suur ja tavapärasest erinev leping.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Swedbank          | 6 225        | 4 468        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>6 225</b> | <b>4 468</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2019   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Muud nõuded                       | 2 361        | 1 026                             | 1 335               |
| Laenunõuded                       | 2 361        | 1 026                             | 1 335               |
| Nõuded liikmete vastu             | 933          | 933                               |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 294</b> | <b>1 959</b>                      | <b>1 335</b>        |

  

|                                   | 31.12.2018   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Muud nõuded                       | 3 349        | 988                               | 2 361               |
| Laenunõuded                       | 3 349        | 988                               | 2 361               |
| Nõuded liikmete vastu             | 1 936        | 1 936                             |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 285</b> | <b>2 924</b>                      | <b>2 361</b>        |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2019 |           | 31.12.2018 |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 33        | 0          | 26        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 55        | 0          | 43        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 2         |            |           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 3         | 0          | 3         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>93</b> | <b>0</b>   | <b>72</b> |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Swedbank                         | 2 361      | 1 026                            | 1 335               |             | 3,63%        | EUR         | 2022        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 361      | 1 026                            | 1 335               |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 361      | 1 026                            | 1 335               |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Swedbank                         | 3 349      | 988                              | 2 361               |             | 3,63%        | EUR         | 2022        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 349      | 988                              | 2 361               |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 349      | 988                              | 2 361               |             |              |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 306        | 306            |         |
| Võlad töövõtjatele               | 65         | 65             |         |
| Maksuvõlad                       | 93         | 93             | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>464</b> | <b>464</b>     |         |
|                                  |            |                |         |
|                                  | 31.12.2018 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 377        | 377            |         |
| Võlad töövõtjatele               | 51         | 51             |         |
| Maksuvõlad                       | 72         | 72             | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>500</b> | <b>500</b>     |         |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

|                                                      | 31.12.2017 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|------------|
|                                                      | Kohustised |          |                | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| Kasutamata remondifond                               | 2 049      | 2 471    | -1 096         | 3 424      |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 2 049      | 2 471    | -1 096         | 3 424      |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 2 049      | 2 471    | -1 096         | 3 424      |
|                                                      |            |          |                |            |
|                                                      | 31.12.2018 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2019 |
|                                                      | Kohustised |          |                | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| Kasutamata remondifond                               | 3 424      | 2 532    | -3 508         | 2 448      |
| Kindlustusest hüvitis                                | 0          | 1 562    | 0              | 1 562      |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 3 424      | 4 094    | -3 508         | 4 010      |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 3 424      | 4 094    | -3 508         | 4 010      |

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |              |              |
| Haldustasud                          | 3 351        | 3 846        |
| Heakorratasud                        | 1 593        | 1 704        |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |              |              |
| Remonditasud                         | 2 414        | 0            |
| Pangalaen intressidega               | 1 094        | 1 096        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>8 452</b> | <b>6 646</b> |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2019     | 2018         |
|--------------------------------|----------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 0        | 863          |
| Saadud kahjutasud              | 0        | 630          |
| Muud                           | 0        | 112          |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>0</b> | <b>1 605</b> |

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2019         | 2018         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Remonditööd                                                             | 2 414        | 0            |
| Laenu tagastamine koos intressiga                                       | 1 094        | 1 096        |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>3 508</b> | <b>1 096</b> |

Remondikulud:

|              |              |
|--------------|--------------|
| Lukukivi OÜ  | summas 584.- |
| Lavateir OÜ  | summas 229.- |
| Watercom OÜ  | summas 414.- |
| Ottima OÜ    | summas 587.- |
| Puummehed OÜ | summas 600.- |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2019         | 2018         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Halduskulud                            | 1 800        | 1 978        |
| Hoolduskulud                           | 679          | 521          |
| Heakorrakulud                          | 0            | 360          |
| Jurist, täitur jms.                    | 0            | 268          |
| Raamatupidamiskulud                    | 504          | 831          |
| Pangateenused                          | 15           | 13           |
| Kindlustus                             | 490          | 480          |
| Riigilõiv                              | 0            | 7            |
| Muud                                   | 41           | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>3 529</b> | <b>4 458</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2019         | 2018         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 905          | 843          |
| Sotsiaalmaksud                                 | 306          | 285          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>1 211</b> | <b>1 128</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 10         | 10         |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Asutajad ja liikmed | 3 294      | 0          | 5 285      | 0          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand         | Majandamiskulud  |
|----------------------|------------------|
| Suur-Ameerika 27-1   | 902 EUR          |
| Suur-Ameerika 27-2/7 | 1690 EUR         |
| Suur-Ameerika 27-3   | 799 EUR          |
| Suur-Ameerika 27-4   | 881 EUR          |
| Suur-Ameerika 27-5   | 762 EUR          |
| Suur-Ameerika 27-6   | 1657 EUR         |
| Suur-Ameerika 27-8   | 871 EUR          |
| Suur-Ameerika 27-9   | 1789 EUR         |
| Suur-Ameerika 27-10  | 798 EUR          |
| Suur-Ameerika 27-11  | 719 EUR          |
| <b>Kokku:</b>        | <b>10868 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2020

**Tallinn, Suur-Ameerika tn 27 korteriühistu (registrikood: 80278471) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LIISA KILK         | Juhatuse liige     | 08.12.2020           |
| TANEL RAJA         | Juhatuse liige     | 15.12.2020           |

## Sidevahendid

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Liik            | Sisu                      |
| Mobiiltelefon   | +372 5079107              |
| E-posti aadress | suur-ameerika27@uhistu.ee |