

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Pärnu linn, Rüütli tn 28 korteriühistu

registrikood: 80329853

telefon: +372 56695366

e-posti aadress: sirje@ryyti.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Võlad tarnijatele	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 10 Muud tulud	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ Rüütli 28 on iseseisvalt tegutsev majandusüksus. Tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ Rüütli 28 tööd korraldab üheliikmeline juhatus.

Korteriühistu kogus liikmetelt 2018.aastal mittesihotstarbelisteks tasudeks: haldustasudeks 0,25 €/m² ja hooldustasudeks 0,29 €/m² kuus ja sihtotstarbelisteks tasudeks: 6 kuud 0,80 €/m² ja suvekuudel 1,20 €/m² kuus 6 kuud.

2018.a. värava restaureerimine 1308.-€; ukse silluse paigaldamine 320.-€; sokli tehnilise seisukorra hindamine 120.-€; jalgratta hoidjad 357.-€; remondilaenu tagasimakse 4957.-€, laenuintresside makse 1588.-€. Summad kaeti sihtotstarbeliselt kogutud vahendite arvelt.

Mittesihotstarbelisteks tasudeks koguti KÜ liikmetelt 7164.-€; sellest maksti haldusteenuse tasu 3600.-€, koristusteenuse tasu 300.-€, raamatupidamisteenuse tasu 1040.-€, küttesoojusvaheti hooldus 120.-€, EKYL koolitused 218.-€, EKYL liikmemaks 63.-€, majahoidjale tasu 900.-€, tasudelt maksud 304.-€ ja muud teenus- ja hoone hooldustööd. Korteriühistu B-kaardil on märkus, et korteriühistu kohustused ületavad korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, ehk korteriühistul on laen.

Korteriühistu osakapital=reservkapitaliga ja kapitali suurus vastab 1/12 korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 282	10 452	2
Nõuded ja ettemaksed	10 169	14 093	3
Kokku käibevarad	30 451	24 545	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	34 721	39 821	3
Kokku põhivarad	34 721	39 821	
Kokku varad	65 172	64 366	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 116	4 973	5
Võlad ja ettemaksed	2 933	3 931	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 683	2 168	
Kokku lühiajalised kohustised	14 732	11 072	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	34 721	39 821	
Võlad ja ettemaksed	0	625	
Kokku pikaajalised kohustised	34 721	40 446	
Kokku kohustised	49 453	51 518	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	3 984	2 194	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	10 654	8 463	
Aruandeaasta tulem	1 081	2 191	
Kokku netovara	15 719	12 848	
Kokku kohustised ja netovara	65 172	64 366	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	15 815	20 435	9
Muud tulud	577	482	10
Kokku tulud	16 392	20 917	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 650	-13 271	11
Mitmesugused tegevuskulud	-5 457	-5 455	12
Tööjõukulud	-1 204	0	13
Kokku kulud	-15 311	-18 726	
Põhitegevuse tulem	1 081	2 191	
Aruandeaasta tulem	1 081	2 191	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 081	2 191	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 024	-866	
Varude muutus	0	101	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 623	2 029	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 515	2 168	
Kokku rahavood põhitegevusest	12 997	5 623	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-4 957	-4 776	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	-1 551	
Laekunud osakapital	1 790	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 167	-6 327	
Kokku rahavood	9 830	-704	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 452	11 156	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 830	-704	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 282	10 452	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	2 194	8 463	10 657
Aruandeaasta tulem		2 191	2 191
31.12.2017	2 194	10 654	12 848
Aruandeaasta tulem		1 081	1 081
Muud muutused netovaras	1 790		1 790
31.12.2018	3 984	11 735	15 719

2018.a. koguti reservkapitali 1790.-€

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Rüütli 28 on iseseisvalt tegutsev majandusüksus. Tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Juhatus on koostanud 2018.a. raamatupidamise aastaaruande kooskõlas EV Hea Raamatupidamistavaga. EV hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamisseadusega, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi seadustest, mis reglementeerivad aruannete koostamist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Rüütli 28 varasid, kohustusi, netovara ja finantsseisundit ning majandustegevuse tulemust. Aastaaruanne on koostatud Eurodes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Rahalisel vahendil:

Pangakonto jääk - numbriline näitaja vastaval raamatupidamiskontol võrdub panga väljavõttel näidatud rahalise jäägiga.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike poolt tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Samuti kajastatakse siin lühiajalise laenu nõudeid korteriomanikele, laekumise tähtajaga kuni 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates. Kajastatud on pikaajalised laenuõuded korteriomanikele, mille maksetähtajad on bilansipäevast arvates üle 12 kuu.

Varud

Varud on varad ning materjalid, mida tarbitakse igapäevases majandustegevuses, võetakse arvele soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, sihtotstarbelised tasud) võetakse algselt arvele nende soetamismaksumuses. Lühiajalised laenukohustused - saadud laenu tagasimakse kohustus, mille tasumise tähtaeg on kuni 12 kuud. Võlad tarnijatele - korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalised kohustused toodete ja teenuste ostmisel (vesi, soojus, elekter, jne.) Muud lühiajalised võlad - korteriomanike poolt tasutud lühiajalised ettemaksed. Sihtotstarbelised tasud - korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remondifondi, kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused. Pikaajalised laenukohustused - laenukohustused, mille maksetähtajad on bilansipäevast arvates üle 12 kuu.

Tulud

Tuludeks on korteriühistu liikmetelt saadud mittesihtotstarbelised- ja sihtotstarbelised tasud. Mittesihtotstarbelised tasud - üldkoosoleku poolt kehtestatud hooldus-, haldus- ja heakorrasud, mis kuuluvad liikmete poolt tasumisele vastavalt majandusaasta kohta kinnitatud majandustegevuse aastakavale. Sihtotstarbelised tasud - kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Muud tulud - saadud viivised ja intressitulud. Kommunaalmaksete summasid ei kajastata tuluna, neid kajastatakse bilansis nõude ja kohustusena.

Kulud

Sihtotstarbelised kulud - korteriühistus kulud, mis tehti sihtotstarbeliselt kogutud tulude arvelt. Mitmesugused tegevuskulud - administratiivsetel ja muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste ja abimaterjalide kulud (heakorras-, raamatupidamis-, pisiremontide- ja muude teenuste kulud, konsultatsioonikulud, kantseleikulud, kindlustuskulud, panga teenustasud, jne) Tööjõukulud - aruandeperioodi eest arvestatud palgad, puhkusetasud ja muud rahalisel ja mitterahalisel kompensatsioonid töövõtjatele, ka juhataja liikmete tasud. Tööjõukulud näidatakse aruandes koos sotsiaal- ja tööandja töötuskindlustusmaksega. Muud kulud - makstud trahvid ja viivised. Kommunaalmaksete summasid (küte, üleelekter, vesi, kanalisatsioon, prügiveedu) ei kajastata kuludes, neid kajastatakse bilansis nõude ja

kohustusena.

Maksustamine

Korteriühistu ei ole käibemaksukohuslane. Makse töötasudelt kajastatakse maksuliikide kaupa: sotsiaalmaks, töötuskindlustusmaks, kinnipeetud tulumaks, kohustuslik kogumispension. Maksude arvestamise aluseks on EV kehtiv seadus.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa: Korteriomandite majandamiskulude summas ei ole arvestatud viiviseid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
SEB pank	1 894	2 778
COOP pank	18 388	7 674
Kokku raha	20 282	10 452

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 015	5 015		
Ostjatelt laekumata arved	5 015	5 015		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36	36		
Muud nõuded	39 839	5 118	22 471	12 250
Laenunõuded	39 837	5 116	22 471	12 250
Intressinõuded	2	2		
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 890	10 169	22 471	12 250

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 120	9 120		
Ostjatelt laekumata arved	9 120	9 120		
Muud nõuded	44 794	4 973	22 180	17 641
Laenunõuded	44 794	4 973	22 180	17 641
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 914	14 093	22 180	17 641

Ostjatelt laekumata arved: detsember 2018.a. laekumata arved summas 3046.-€ maksetähtaeg 25.01.2019.a. vanemad kui 2 kuud summas 214.-€ ja veel vanemad 3 ja rohkem kuud on ainult ühel korteril summas 1755.-€

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	5 015	9 120
korteriomanike laekumata arved	5 015	9 120
Kokku nõuded ostjate vastu	5 015	9 120

Ostjatelt laekumata arved: detsember 2018.a. laekumata arved summas 3046.-€ maksetähtaeg 25.01.2019.a. vanemad kui 2 kuud summas 214.-€ ja veel vanemad 3 ja rohkem kuud on ainult ühel korteril summas 1755.-€

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
remondilaen	5 116	5 116			3,68%	
Lühiajalised laenud kokku	5 116	5 116				
Pikaajalised laenud						
remondilaen	34 721		22 471	12 250	3,68%	01.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	34 721		22 471	12 250		
Laenukohustised kokku	39 837	5 116	22 471	12 250		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
remondilaen	4 973	4 973			3,68%	
Lühiajalised laenud kokku	4 973	4 973				
Pikaajalised laenud						
remondilaen	39 821		22 180	17 641	3,68%	01.11.2025.a.
Pikaajalised laenud kokku	39 821		22 180	17 641		
Laenukohustised kokku	44 794	4 973	22 180	17 641		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 116	2 116	
Maksuvõlad	34	34	
Saadud ettemaksed	158	158	
Tulevaste perioodide tulud	8	8	
Muud saadud ettemaksed	150	150	
LV remondifondi ettemakse	625	625	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 933	2 933	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 662	1 662	
Saadud ettemaksed	717	717	
LV remondifondi ettemakse	2 177	1 552	625
Kokku võlad ja ettemaksed	4 556	3 931	625

Võlad tarnijatele on detsembri halduskulude arved, makse tähtaeg jaanuar 2019.a.: sellest Fortum Eesti AS summas 1591.-; Eesti Energia AS summas 22.-; Ragn-Sella AS summas 57.-; AS Pärnu Vesi summas 116.-; Ruudu Kinnisvara AS summas 30.-; FlipProjekt OÜ 300.-. Ostjatelt saadud elektritööde ettemaks 150.-€

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
haldamiskulud-küte, vesi, prügi, elekter	2 116	1 162
Kokku võlad tarnijatele	2 116	1 162

Võlad tarnijatele on detsembri halduskulude arved, makse tähtaeg jaanuar 2019.a.: sellest Fortum Eesti AS summas 1591.-; Eesti Energia AS summas 22.-; Ragn-Sella AS summas 57.-; AS Pärnu Vesi summas 116.-; Ruudu Kinnisvara AS summas 30.-; Flip Projekt OÜ summas 300.-

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondifon		15 439	-13 271	2 168
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		15 439	-13 271	2 168
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused		15 439	-13 271	2 168
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondifond	2 168	13 165	-8 650	6 683
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	2 168	13 165	-8 650	6 683
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	2 168	13 165	-8 650	6 683

Korteriomanikelt koguti remondifondi 13165.-€

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 805	3 805
haldustasud	3 360	3 359
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	8 650	13 271
Kokku liikmetelt saadud tasud	15 815	20 435

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	131	482
Rendi- ja üüritulu	446	0
Kokku muud tulud	577	482

Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	1 985	6 426
Uurimis- ja arengukulud	120	300
Muud	6 545	6 545
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 650	13 271

Remontitööd: värava restaureerimine 1308.-€; ukse silluse paigaldamine 320.-€; jalgratta hoidjad 2 tk. 357.-€.

Uurimis: sokli tehnilise seisukorra hindamine 120.-€.

Muud: laenu tagasimakse 4957.-€, laenuintresside makse 1588.-€.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	1 085	1 093
Muud	4 372	4 362
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 457	5 455

Bürookulud: raamatupidamisteenuse tasu 960.-€, majandusaasta aruande koostamine 80.-€, panga teenustasud 45.-€

Muud: haldusteenuse tasu 3600.-€, majahoidja teenuse tasu 300.-€, koolitus 218.-€, kü liikmemaks 63.-€, küttesoojusvaheti hooldus 120.-€ ja muud kulud

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	900	0
Sotsiaalmaksud	304	0
Kokku tööjõukulud	1 204	0
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	1	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

01.04.2018.a. käsunduslepingu alusel kojamehele tasu 900.-€

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	5	6
Juriidilisest isikust liikmete arv	10	9

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2018	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 600	2 643
2017	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 600	2 617

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestatnud töötasusid ja muid soodustusi. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele. Korteriühistu seotud osapooleks on juhatus ning nende liikmete lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted. Majandusaasta perioodil teostatud ostutehingud eotud osapoole vahel on tekkinud KÜ-lehaldusteenust pakkuva ettevõtte Rüütli Vara OÜ majandustegevuse käigus. Majandusaasta perioodil teostatud müügitehingud seotud osapoole vahel on tekkinud KÜ liikme Meris OÜ koostatud arvete osas.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	855 EUR
2	1115 EUR
3	1711 EUR
4	2221 EUR
5	3126 EUR
6	953 EUR
7	1686 EUR
8	3773 EUR
9	2496 EUR
10	2744 EUR
11	1481 EUR
12	3642 EUR
13	4020 EUR
14	1779 EUR
15	2259 EUR
Kokku:	33861 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2019

Pärnu linn, Rüütli tn 28 korteriühistu (registrikood: 80329853) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIRJE MERILO	Juhatuse liige	29.06.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56695366
E-posti aadress	sirje@ryyti.ee