

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Elva vald, Elva linn, Õuna tn 4 korteriühistu

registrikood: 80360770

telefon: +372 58140180

e-posti aadress: merike.harm@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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 7 Muud tulud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Intressikulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Õuna 4 moodustati 09.09.2013 (Äriregistri kandeotsus). Ühistul on 18 liiget.

Korteriühistu eesmärgiks on kortriomandite eseme osaks olevate Õuna 4 asuva elamu ja maatüki ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluuumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on kommunaalteenuste vahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab KÜ juhatus. Juhatus koosneb 4. liikmest.

2015. aastal teostati maja täielik renoveerimine summas 329 157,72 eurot. Ehitustöid teostas Balti Vara Fassaadid OÜ ja ehitusjärelvalvet ProBuild Invest OÜ.

KredEx AS-ist saadi toetust ehitusmaksumusest 40%, summas 134 689 eurot.

Swedbank AS võeti laenu summas 175 000.- eurot . Laenuperiood 15 aastat.

2018.aastal remonditöid et teostatud.

KÜ Õuna 4 on kindlustatud ERGO Insurance SE poolt.

Korteriühistul ei olnud aruandeperioodil palgalisi töökohti. Juhatus aruandeperioodi eest raha ei saanud.

Korteriühistule osutab raamatupidamisteenust I.S.E.Grupp OÜ.

2019.aastal on plaanis korrastada maja ümbrus ja laste mänguväljakut..

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 304	7 780	2
Nõuded ja ettemaksed	13 663	13 497	3
Kokku käibevarad	25 967	21 277	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	132 920	143 315	3
Kokku põhivarad	132 920	143 315	
Kokku varad	158 887	164 592	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 395	10 084	4
Võlad ja ettemaksed	1 853	1 402	5
Eraldised	12 331	8 403	
Kokku lühiajalised kohustised	24 579	19 889	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	132 920	143 315	3
Kokku pikaajalised kohustised	132 920	143 315	
Kokku kohustised	157 499	163 204	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 388	1 388	
Kokku netovara	1 388	1 388	
Kokku kohustised ja netovara	158 887	164 592	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	16 704	16 390	6
Muud tulud	1	226	7
Kokku tulud	16 705	16 616	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 084	-9 782	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 095	-2 006	9
Kokku kulud	-12 179	-11 788	
Põhitegevuse tulem	4 526	4 828	
Intressikulud	-4 526	-4 828	11
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4 526	4 828	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 231	9 556	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 377	4 143	
Kokku rahavood põhitegevusest	19 134	18 527	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 084	-9 782	
Makstud intressid	-4 526	-4 828	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 610	-14 610	
Kokku rahavood	4 524	3 917	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 780	3 863	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 524	3 917	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 304	7 780	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	
31.12.2016	1 388	1 388
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	1 388	1 388
31.12.2017	1 388	1 388
31.12.2018	1 388	1 388

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õuna 4 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas.

Rahakäibe aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahakäibeks. Korteriühistu põhitegevuse rahakäibeks loetakse tema põhikirjaliste eesmärkide teostamise käigus tekkinud rahakäivet ning seda kajastatakse kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevat rahakäivet kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ehk lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime ja valitseva olukorra kohta. Ebatõenäoliseks arvatud nõuded kantakse tegevuskuludesse. Varem ebatõenäoliseks hinnatud ning kuludesse kantud nõuete laekumised kajastatakse tegevuskulu vähendamisenä.

Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (mitmesugused nõuded, viitlaekumised, ettemaksed) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ühistu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasutuseaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 (üks tuhat) eurot. Olulisuse printsiibist lähtudes need varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alla 1 000 euro, kantakse soetamisel kuludesse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, ehituskuludest ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivara korrigeeritud soetusmaksumuses, st. bilansilisest maksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui see toob endaga kaasa majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kulumi normid: ehitised ja rajatised 20% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Laenukohustusi, mille tagasimakse periood on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise- ja üle 12 kuu pikaajalise kohustusena.

Tulud

Kui korteriühistu tegeleb ettevõtlusega, siis kajastatakse tulusid nagu äriühingutes ehk

- Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud hüved on ja riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

• Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamise järel. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

• Finantstulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Põhikirjalise tegevuse tulused arvestatakse järgmiselt:

- Liikmetelt saadavad mitte-sihtotstarbelised tulud (liikme- ja sisseastumismaksud; korteriühistu majandamis- jm. tasud; viivised-nende kasutamine ei ole seotud ühegi kindla projektiga) kajastatakse tekkepõhiselt.
- Mitte-sihtotstarbelised annetused ja toetused (nii era- kui juriidilistelt isikutelt saadavad vahendid-nende kasutamine ei ole seotud ühegi kindla projektiga) kajastatakse kassapõhiselt ehk siis, kui need on laekunud.
- Sihtotstarbelised tulud (nii era- kui juriidilistelt isikutelt kindla vara soetamiseks või projekti finantseerimiseks saadavad vahendid) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise põhimõtetest ehk tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused (sihtotstarbelised otsekulud), mille kompenseerimiseks sihtotstarbelised tulud on mõeldud. Tulud sihtfinantseerimisest kajastatakse proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega.

Kulud

Ettevõtlusega seotud kulud -kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.

Sihtotstarbelised otsekulud – konkreetse projekti (remont, vara ost vm.) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitte-sihtotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi konkreetse projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi (Pagusoo 9) hooldamise, korrashoiu ja jooksva remondiga, kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitmesugused tegevuskulud – kulud, mis on seotud ühistu töö korraldamisega üldisemalt, kajastatakse tekkepõhiselt.

Muud kulud – muud ebaregulaarselt tekkivad kulud, kajastatakse tekkepõhiselt. Siin kajastatakse ka tegevuskulude sihtfinantseerimise kaudu kompenseeritavad kulud.

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja ja korteriomanike vahel. Nimetatud tegevuse osas ei kajastata makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse bilansis vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
SEB pank	9 194	7 021
Swedbank	3 110	759
Kokku raha	12 304	7 780

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	3 112	3 112	0	0
Ostjatelt laekumata arved	3 112	3 112	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	143 315	10 395	56 965	75 955
Laenunõuded	143 315	10 395	56 965	75 955
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 583	13 663	56 965	75 955
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 257	3 257	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	153 399	10 084	55 268	88 047
Laenunõuded	153 399	10 084	55 268	88 047
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 812	13 497	55 268	88 047

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	10 395	10 395			3%	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	10 395	10 395					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	132 920		56 965	75 955	3%	EUR	30.09.2030
Pikaajalised laenud kokku	132 920		56 965	75 955			
Laenukohustised kokku	143 315	10 395	56 965	75 955			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	10 084	10 084			3%	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	10 084	10 084					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	143 315		55 268	88 047	3%	EUR	30.08.2030
Pikaajalised laenud kokku	143 315		55 268	88 047			
Laenukohustised kokku	153 399	10 084	55 268	88 047			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 616	1 616	0	
Saadud ettemaksed	237	237	0	0
Tulevaste perioodide tulud	237	237	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 853	1 853		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 232	1 232	0	0
Saadud ettemaksed	170	170	0	0
Tulevaste perioodide tulud	170	170	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 402	1 402	0	0

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Liikmemaksud	14 609	14 384
Hooldustasud	2 095	2 006
Kokku liikmetelt saadud tasud	16 704	16 390

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	8
Rendi- ja üüritulu	0	218
Kokku muud tulud	1	226

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Renoveerimislaenu maksed	10 084	9 782
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 084	9 782

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	0	-7
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-7
Raamatupidamisteenus	-889	-864
Pangateenused	-24	-25
Kindlustus	-237	-189
Korrashoiukulud	-945	-914
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 095	-2 006

Lisa 10 Intressikulud (eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-4 526	-4 828
Kokku intressikulud	-4 526	-4 828

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	156	0	156	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	72	0	72

2017	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	864	0	0	0	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
I.S.E.Grupp OÜ	864	0	864	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1462 EUR
Korter 2	1584 EUR
Korter 3	1356 EUR
Korter 4	1445 EUR
Korter 5	1416 EUR
Korter 6	1979 EUR
Korter 7	1478 EUR
Korter 8	1633 EUR
Korter 9	1203 EUR
Korter 10	1754 EUR
Korter 11	1454 EUR
Korter 12	1524 EUR
Korter 13	1558 EUR
Korter 14	2362 EUR
Korter 15	1680 EUR
Korter 16	1997 EUR
Korter 17	1641 EUR
Korter 18	1997 EUR
Kokku:	29523 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2019

Elva vald, Elva linn, Õuna tn 4 korteriühistu (registrikood: 80360770) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE HÄRM	Juhatuse liige	26.06.2019

SÕLTUMATU REVIDENDI ARUANNE

12.04.2019

Olen revideerinud Korterühistu Õuna 4 majandusaasta aruannet, mis on koostatud perioodi 01.01.2018-31.12.2018 kohta ning sisaldab tegevusaruannet ja raamatupidamisaruannet.

Juhatuse kohustus on majandusaasta aruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Minu kohustuseks oli viia läbi revisjon vastavalt juhatuse otsusele, esitada aruanne revisjoni tulemuste kohta. Viisin revisjoni läbi kooskõlas Audiitorkogu koostatud "Arvestusalase revisjoni läbiviimise" juhendiga.

Kontrolli eesmärgiks oli veenduda, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Kontrolliti tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Tutvuti raamatupidamise algdokumentidega ja nende alusel koostatud registritega.

Kontrolli käigus veenduti, et ühistu 2018. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas kehtivate seadustega. Raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad on vastavuses raamatupidamise algdokumentidega. Raamatupidamise bilansis toodud kirjed on inventeeritud. Kontroll hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Kokku moodustasid tulemiaruaruande tulud 2018 aastal 16 705 eurot, millest liikmetelt saadud tasud moodustasid 16 704 eurot ja muud tulud saadi 1 eurot. Kokku moodustasid kulud 12 179 eurot. Tegevuskuludeks kulus 2018 aastal 2 095 eurot, projektikuludeks sihtfinantseeritult 10 084 eurot ja muudeks kuludeks 0 eurot. 2018 põhitegevuse tulemit oli 4 527,12 eurot. Intressikulud olid 4 526 eurot. Aruandeaasta tulemit 0 eurot. Kasutamata remondifonijääk seisuga 31.12.2018 on 12 331 eurot.

Tehinguid seotud osapooltega (I.S.E. Grupp OÜ-raamatupidamisteenus) toimus aruandeperioodil summas 864 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Tulud ja kulud ning majandustehingud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Tuludest on maha arvatud tegelikult tehtud kulud, olenemata sellest, kas need on tasutud või mitte.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil ja kajastab õigesti raha liikumist. Kokkuvõttes võib öelda, et 2018.a. majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Juhatuse hinnangul on Korterühistu Õuna 4 jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Teen ettepaneku raamatupidamise majandusaasta aruanne seisuga 31.12.2018 a. tulemiga 0 eurot ja bilansimahuga 158 887 eurot kinnitada.

.....
revident

MARGIT KÄRRO - KÄRVA

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58140180
E-posti aadress	merike.harm@gmail.com