

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Tallinn, Pärnu mnt 195 korteriühistu

**registrikood:** 80375553

**telefon:** +372 6722903, +372 5215433

**e-posti aadress:** kaia.hannus@mail.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 Nõuded ja ettemaksed                                       | 10 |
| Lisa 3 Laenukohustised                                            | 11 |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 11 |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud                                    | 12 |
| Lisa 6 Annetused ja toetused                                      | 12 |
| Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 13 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                                | 13 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                                          | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 14 |
| Aruande allkirjad                                                 | 15 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Pärnu mnt 195 (lühendatult: ühistu) tegevuse eesmärk on Korteriühistuseadusest ja Mittetulundusühingute seadusest tulenevate õiguste kasutamise ja kohustuste täitmise kaudu Tallinnas Pärnu mnt 195 asuvate korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu põhitegevuseks on Pärnu mnt 195 asuva kinnisasja ning sellel paiknevate hoonete haldamise ja hooldamise korraldamine ning sellega kaasnevad tegevused.

Ühistu on loodud 02. oktoobril 2014 aastal.

| Ühistu on:                     | 2018  | 2017  |
|--------------------------------|-------|-------|
| Vahendanud kommunaalteenuseid: |       |       |
| - vesi ja kanalisatsioon       | 1 673 | 1 353 |
| - üldelekter                   | 69    | 56    |
| - prügivedu                    | 672   | 675   |
| - maagaas                      | 2 858 | 2612  |
| Korraldanud remonttöid         | 3 227 | 0     |
| Teinud hoolduskulusid          | 1 812 | 1 951 |
| Kulutanud halduskuludeks       | 705   | 676   |

Ühistul on 10 eraisikust liiget.

Ühistu tööd korraldab neljaliikmeline juhatus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2018    | 31.12.2017    | Lisa nr |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                   |               |               |         |
| Käibevarad                              |               |               |         |
| Raha                                    | 1 940         | 4 060         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 10 071        | 8 495         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                 | <b>12 011</b> | <b>12 555</b> |         |
| Põhivarad                               |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 54 681        | 59 064        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                  | <b>54 681</b> | <b>59 064</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>66 692</b> | <b>71 619</b> |         |
| Kohustised ja netovara                  |               |               |         |
| Kohustised                              |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                 |               |               |         |
| Laenukohustised                         | 4 823         | 4 671         | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                     | 677           | 491           | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>    | <b>5 500</b>  | <b>5 162</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                 |               |               |         |
| Laenukohustised                         | 60 225        | 65 052        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>    | <b>60 225</b> | <b>65 052</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                 | <b>65 725</b> | <b>70 214</b> |         |
| Netovara                                |               |               |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses    | 1 667         | 1 667         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | -262          | -850          |         |
| Aruandeaasta tulem                      | -438          | 588           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>967</b>    | <b>1 405</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>     | <b>66 692</b> | <b>71 619</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2018          | 2017          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Tulud                                                      |               |               |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 7 964         | 4 935         | 5       |
| Annetused ja toetused                                      | 0             | 600           | 6       |
| Muud tulud                                                 | 0             | 1 000         |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>7 964</b>  | <b>6 535</b>  |         |
| Kulud                                                      |               |               |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -3 692        | -409          | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -2 517        | -2 627        | 8       |
| Tööjõukulud                                                | 0             | -569          | 9       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-6 209</b> | <b>-3 605</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1 755</b>  | <b>2 930</b>  |         |
| Intressikulud                                              | -2 193        | -2 342        |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-438</b>   | <b>588</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2018          | 2017          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Liikmetelt laekunud tasud                                        | 16 053        | 16 200        |
| Laekunud annetused ja toetused                                   | 0             | 1 000         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                 | -11 291       | -7 699        |
| Väljamaksed töötajatele                                          | 0             | -365          |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | -14           | -305          |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>4 748</b>  | <b>8 831</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |               |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -4 675        | -4 526        |
| Makstud intressid                                                | -2 193        | -2 342        |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 0             | 600           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-6 868</b> | <b>-6 268</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-2 120</b> | <b>2 563</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 4 060         | 1 497         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-2 120</b> | <b>2 563</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 1 940         | 4 060         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2016</b>  | 1 667                                   | -850                | 817            |
| Aruandeaasta tulem | 0                                       | 588                 | 588            |
| <b>31.12.2017</b>  | 1 667                                   | -262                | 1 405          |
| Aruandeaasta tulem | 0                                       | -438                | -438           |
| <b>31.12.2018</b>  | 1 667                                   | -700                | 967            |

Seoses 01.01.2018 kehtima hakanud Korteriomandi- ja korteriühituseadusega on osakapital ümbernimetatud reservkapitaliks.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu Pärnu mnt 195 on koostanud 2018. aasta raamatupidamise aastaaruande Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Hea raamatupidamistava nõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Rahaliseid vahendeid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõuded kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Korteriühistu Pärnu mnt 195 vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja ja korteriomanike vahel. Kommunaalmaksete vahendamisel ei kajastata korteriühistu makstud kommunaalmaksete summasid oma kuluna ega korteriomanikelt kogutud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Tulud

Tulud kirjendatakse tekkepõhiselt ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Hooldustulud on mittesihotstarbelised tasud. Korteriühistu üldkoosolek kehtestab hooldustasude määrad, mis kuuluvad liikmete poolt tasumisele. Need kajastatakse selle majandusaasta tuludena, mille kohta arved on korteriomanikele väljastatud, olenemata sellest, millal arved väljastati ja kas need on tasutud või mitte.

Remonditulu on sihotstarbelised tasud, mida kajastatakse tuludena sellel majandusaastal, millal tehakse nende tasude arvelt remondid. Remonditasusid, mis on küll liikmetelt kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvelt kulude tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide tuludena vastavalt kirjel "Kasutamata remonditasud". Remondi tegemise majandusaastal kajastatakse tulude ja kulude aruandes vastavalt tuludes ja remondikulud kuludes.

### Kulud

Hoolduskulud. Hoolduseks loetakse töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikkus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Muu hulgas küttesüsteemide hooldus, elektrisüsteemide hooldus, majaümbruse korrashoid ja muud pisiremondid.

Remondikulud. Remondiks loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist. Remondikäigus võib tõsta elamu heakorrasaset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

Muud halduskulud on pangateenused, kantseleikulud, riigilõivud jms kulud.



**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Palkadelt arvestatud maksud kantakse maksuametile üle palkade väljamaksmise kuule järgneva kuu 10. kuupäevaks.

**Seotud osapooled**

Korteriühistu loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on juhtkond ja juhtkonna lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja 31. detsembri 2018 ja arunade koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust on avalikustatud aastaarunade lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 2 032         | 2 032                             | 0                   | 0             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 2 032         | 2 032                             | 0                   | 0             |
| Muud nõuded                       | 62 385        | 7 704                             | 24 174              | 30 507        |
| Laenunõuded                       | 59 061        | 4 380                             | 24 174              | 30 507        |
| Viitlaekumised                    | 3 324         | 3 324                             | 0                   | 0             |
| Ettemaksed                        | 335           | 335                               | 0                   | 0             |
| Tulevaste perioodide kulud        | 335           | 335                               | 0                   | 0             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>64 752</b> | <b>10 071</b>                     | <b>24 174</b>       | <b>30 507</b> |

  

|                                   | 31.12.2017    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 465         | 1 465                             | 0                   | 0             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 465         | 1 465                             | 0                   | 0             |
| Muud nõuded                       | 65 753        | 6 689                             | 23 405              | 35 659        |
| Laenunõuded                       | 63 306        | 4 242                             | 23 405              | 35 659        |
| Viitlaekumised                    | 2 447         | 2 447                             | 0                   | 0             |
| Ettemaksed                        | 341           | 341                               | 0                   | 0             |
| Tulevaste perioodide kulud        | 341           | 341                               | 0                   | 0             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>67 559</b> | <b>8 495</b>                      | <b>23 405</b>       | <b>35 659</b> |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                    |             |             |
| Renoveerimislaen                 | 65 048     | 4 823                            | 26 626              | 33 599      | 6k EURIBOR + 3,2 % | EUR         | 30.04.2030  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 65 048     | 4 823                            | 26 626              | 33 599      |                    |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 65 048     | 4 823                            | 26 626              | 33 599      |                    |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |                    |             |             |
|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                    |             |             |
| Renoveerimislaen                 | 69 723     | 4 671                            | 25 778              | 39 274      | 6k EURIBOR + 3,2 % | EUR         | 30.04.2030  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 69 723     | 4 671                            | 25 778              | 39 274      |                    |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 69 723     | 4 671                            | 25 778              | 39 274      |                    |             |             |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 658        | 658            |
| Saadud ettemaksed                | 19         | 19             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>677</b> | <b>677</b>     |
|                                  |            |                |
|                                  | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 491        | 491            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>491</b> | <b>491</b>     |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                       | 2018         | 2017         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>    |              |              |
| Hooldustasud                          | 2 077        | 2 179        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>         |              |              |
| Remonditasud                          | 3 227        | 0            |
| Laenuintresside katteks               | 2 193        | 2 342        |
| Elamukindlustuse katteks              | 410          | 414          |
| Muud otse korteritele jagatavad kulud | 57           | 0            |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>  | <b>7 964</b> | <b>4 935</b> |

## Lisa 6 Annetused ja toetused

(eurodes)

|                                           | 2018 | 2017       |
|-------------------------------------------|------|------------|
| Sihntinantseerimine tegevuskuludeks       |      | 600        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b>        |      | <b>600</b> |
| sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest |      | 600        |

| <b>Rahalised ja mitterahalised annetused</b> |      |            |
|----------------------------------------------|------|------------|
|                                              | 2018 | 2017       |
| Rahaline annetus                             |      | 600        |
| <b>Kokku annetused ja toetused</b>           |      | <b>600</b> |

## Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2018         | 2017       |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Remonditööd                                                            | 3 227        | 0          |
| Elamukindlustus                                                        | 408          | 409        |
| Muud                                                                   | 57           | 0          |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>3 692</b> | <b>409</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                                                            | 2018         | 2017         |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hoolduskulud (elektri-, kütte-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemide hooldus) | 489          | 100          |
| Halduskulud (pangateenused, raamatupidamisteenused jm)                     | 705          | 676          |
| Väikevahendid (sh inventar õue)                                            | 1 010        | 0            |
| Majaümbruse korrashoid (sh hoovi haljastustööd)                            | 313          | 1 842        |
| Muud kulud                                                                 | 0            | 9            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>                                     | <b>2 517</b> | <b>2 627</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2018     | 2017       |
|--------------------------|----------|------------|
| Palgakulu                | 0        | 425        |
| Sotsiaalmaksud           | 0        | 144        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>0</b> | <b>569</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 10         | 10         |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 1             | 1499 EUR         |
| 2             | 1813 EUR         |
| 3             | 1998 EUR         |
| 4             | 1724 EUR         |
| 5             | 1691 EUR         |
| 6             | 2158 EUR         |
| 7             | 1892 EUR         |
| 8             | 1648 EUR         |
| 9             | 1194 EUR         |
| 10            | 664 EUR          |
| 11            | 293 EUR          |
| 12            | 26 EUR           |
| <b>Kokku:</b> | <b>16600 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2019

**Tallinn, Pärnu mnt 195 korteriühistu (registrikood: 80375553) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TARMO RENTER       | Juhatuse liige     | 02.03.2019           |
| KAIA HANNUS        | Juhatuse liige     | 12.03.2019           |
| KRISTI LILLEMÄGI   | Juhatuse liige     | 21.07.2019           |
| STEN RINNE         | Juhatuse liige     | 13.08.2019           |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Telefon         | +372 6722903        |
| Mobiiltelefon   | +372 5215433        |
| E-posti aadress | kaia.hannus@mail.ee |