

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

nimi: Korterühistu PIHLAKA

registrikood: 80385923

tänava/talu nimi, Pihlaka tn 5

maja ja korteri number:

linn: Põlva linn

vald: Põlva vald

maakond: Põlva maakond

postisihtnumber: 63303

telefon: +372 5044167, +372 5148021

e-posti aadress: kaili.meekler@domus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 9 Muud tulud	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Korteriühistu Pihlaka (edaspidi Ühistu) on asutatud 21.mail 2015.aastal. Ühistul on 24 liiget.

Ühistu on mittetulunduslik ja tema eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Samuti Ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluruumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on kommunaalteenuste vahendamine.

TULUD, KULUD, TULEM

Ühistu aruandeperioodi tulud moodustusi liikmetelt saadud tasudest summas 23 067 eurot (2015.aastal) 17 994 eurot ja muudest tuludest summas 14 eurot (2015.aastal 1 eurot). Tulud kokku 23 081 eurot (2015.aastal 17 995 eurot).

Tuludest kaeti põhitegevuse jooksvad kulud summas 23 649 eurot (2015.aastal 6 571 eurot). Aruandeperioodi tuleml negatiivne 568 eurot (2015.aastal positiivne 11 424 eurot).

PERSONAL

Palgalist personali Ühistul ei ole.

Ühistu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus. Juhatuse liikmete tööd 2016. ja 2015..aastal ei tasustatud ega antud muid soodustusi.

Ühistu igapäevast tööd korraldab halduslepingu raames OÜ Põlva Maja.

FINANTSNÄITAJAD

1. Ettevõtte maksevõime näitajad iseloomustavad ettevõtte võimet tasuda kohustisi tähtaegselt.

1.1. Puhaskäibekapital (net working kapital) = (Käibevara – Lühiajalised kohustised) on summa, mille võrra käibevarade maksumus ületab lühiajaliste kohustiste summat. Mida suurem, seda suurem on ettevõtte maksevõime.

KÜ Pihlaka 2016.aasta näitaja - 7 351 eurot
(2015.aastal - 12 641 eurot)

1.2. Maksevõime üldine tase (current ratio) = (Käibevara/Lühiajalised kohustised) näitab, mitme euro ulatuses on olemas käibevara ühe euro lühiajaliste kohustiste tasumiseks. Pankade kriteeriumi järgi hea, kui näitaja suurem kui 1,6. Eestis keskmiselt 1,2.

KÜ Pihlaka 2016.aasta näitaja 0,5
(2015.aastal näitaja 0,2)

1.3. Vahetu maksevalmiduse tase (cash ratio) = (Raha/Lühiajalised kohustised) näitab, kuipalju on ettevõtte võimeline koheselt tasuma oma lühiajalistest kohustistest. Eestis keskmiselt 0,2. Näitaja üle 1,0 näitab vaba raha mitte-efektiivset kasutamist (kasumit mittetaotleva ühingu majandamise juures ei ole see niivõrd oluline).

KÜ Pihlaka 2016.aasta näitaja 0,3
(2015.aastal 0)

2. Toimimissuhtarvud iseloomustavad ettevõtte varade kasutamist tulude-kulude loomisel.

2.1. Raha keskmine laekumisperiood ostjatelt = $\frac{((\text{Nõuded ostjatele 2016} + \text{2015})/2 * 360)}{\text{Tulu}}$ näitab arvete keskmist laekumist kalendripäevades. Rahvusvaheliste kriteeriumite järgi hea, kui näitaja ei ületaks rohkem kui 4/3 korda arve tasumiseks antavat aega kalendripäevades. Antud valemis arvestatakse tulu sisse ka kommunaalteenuste eest esitatud summad. Ühistu annab tasumiseks reeglina 21 kalendripäeva. Hea näitaja kuni 28.

KÜ Pihlaka 2016.aasta näitaja 37
(2015.aastal 57)

2.2. Tarnijatele tasumise keskmine periood = $\frac{360}{\text{Kulu}} * \frac{(\text{Võlad tarnijatele 2016} + \text{2015})}{2}$ näitab ettevõtte poolset keskmist tasumist tarnijatele kalendripäevades. Peaks olema võrreldav raha keskmise laekumisega ostjatelt. Antud valemis arvatakse kulusse ka kommunaalteenuste eest esitatud summad.

KÜ Pihlaka 2016.aasta näitaja 40
(2015.aastal 111)

3. Ettevõtte kapitali struktuuri näitajad iseloomustavad ettevõtte pikaajalist maksevõimet.

3.1. Võlausaldajate riskimäär (debt to equity) = $\frac{\text{Kohustised}}{\text{Netovara}}$ näitab, kui suurt osa ettevõtte kreditoorsest võlast finantseeritakse omavahenditega. Peaks olema kindlasti alla 1.

KÜ Pihlaka 2016.aasta näitaja 4,4
(2015.aastal 5,3)

3.2. Soliidsuskordaja (equity ratio) = $\frac{\text{Netovara}}{\text{Koguvara}}$ näitab, kui suurt osa ettevõtte varadest finantseeritakse omavahenditest. Eestis keskmiselt 43%.

KÜ Pihlaka 2016.aasta näitaja 18%
(2015.aastal 15%)

Muid finantsnäitajaid Ühistu kui kasumit mittetaotleva ühingu kohta ei arvutata.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 574	9	2
Nõuded ja ettemaksed	4 089	4 115	3
Kokku käibevarad	8 663	4 124	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	56 821	76 486	4
Kokku põhivarad	56 821	76 486	
Kokku varad	65 484	80 610	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 847	13 305	5
Võlad ja ettemaksed	2 167	3 451	6
Kokku lühiajalised kohustised	16 014	16 756	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	37 414	51 230	5
Kokku pikaajalised kohustised	37 414	51 230	
Kokku kohustised	53 428	67 986	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 200	1 200	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	11 424	0	
Aruandeaasta tulem	-568	11 424	
Kokku netovara	12 056	12 624	
Kokku kohustised ja netovara	65 484	80 610	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2016	21.05.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 067	17 994	8
Muud tulud	14	1	9
Kokku tulud	23 081	17 995	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-6 272	-3 338	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 865	-2 637	4
Kokku kulud	-21 137	-5 975	
Põhitegevuse tulem	1 944	12 020	
Intressikulud	-2 512	-596	12
Aruandeaasta tulem	-568	11 424	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	21.05.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 944	12 020	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 865	2 637	4
Kokku korrigeerimised	14 865	2 637	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26	-4 115	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 284	3 451	
Kokku rahavood põhitegevusest	15 551	13 993	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-79 123	4
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	4 800	0	4, 7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 800	-79 123	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	65 894	
Saadud laenude tagasimaksed	-13 274	-1 359	5
Makstud intressid	-2 512	-596	5, 12
Laekunud osakapital	0	1 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-15 786	65 139	
Kokku rahavood	4 565	9	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 565	9	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 574	9	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
21.05.2015	0	0	0
Aruandeaasta tulem		11 424	11 424
Asutajate ja liikmete sissemaksed	1 200		1 200
31.12.2015	1 200	11 424	12 624
Aruandeaasta tulem		-568	-568
31.12.2016	1 200	10 856	12 056

Korteriühistu Pihlaka üldkoosoleku otsuse kohaselt moodustati Ühistu osakapital, mille suuruseks on 50 eurot iga korteri kohta.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MTÜ Korteriühistu Pihlaka (edaspidi KÜ) majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Tulude ja kulude aruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel, kohendades seda vastavalt korteriühistu spetsiifikale. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse KÜ aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. KÜ põhitegevuse rahavoogudeks loetakse tema põhikirjaliste eesmärkide teostamise käigus tekkinud rahavoogusid ning neid kajastatakse kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse KÜ 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 laekumisel kajastatakse tegevuskulu vähendamisena. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Kõiki muid nõudeid (mitmesugused nõuded, viitlaekumised, ettemaksed) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, allahindlusi tehtud ei ole.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2 000

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu kajastatakse lühiajalisi finantskohustusi bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Kui KÜ tegeleb ettevõtlusega, siis kajastatakse tulusid nagu äriühingutes ehk: Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud hüved 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 teenuste osutamisega kaasnevad kulutused.

Finantstulud ja –kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Ettevõtlusega seotud kulud – kajastatakse tekkepõhiselt analoogiliselt äriühingutes kulude kajastamisega.

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

Mitte-sihtotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi kindla projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi 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.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmed, nendega soetud ettevõtted ning juhatuse liikmete lähisugulased.

KÜ vahendab kommunaalmakseid teenuste osutajate 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 või tekkinud netokulu (jagamise vahed või ümardamised).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha kassas	124	9
Raha pangas	4 450	0
Kokku raha	4 574	9

Korteriühistu hoiab oma rahalisi vahendeid pangas ja kassas.

Kassalimiiti kehtestatud ei ole.

Põhiline arveldamine ostjate ja tarnijatega toimub pangakonto kaudu.

Raha hoiustamise eest pangas 2016. ja 2015.aastal finantstulu teenitud ei ole.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 089	4 089
Ostjatelt laekumata arved	4 089	4 089
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 089	4 089
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 115	4 115
Ostjatelt laekumata arved	4 115	4 115
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 115	4 115

Nõuetena kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete (haldus-, majandamis- ja laenutasude) katteks. Maksetähtaega ületanud arveid oli majandusaasta seisuga summas 479 eurot (2015.aastal 453 eurot). Ebatõenäoliselt laekuvaks ühtegi arvet arvatud ei ole.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
21.05.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	79 123	79 123
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	79 123	79 123
Amortisatsioonikulu	-2 637	-2 637
31.12.2015		
Soetusmaksumus	79 123	79 123
Akumuleeritud kulum	-2 637	-2 637
Jääkmaksumus	76 486	76 486
Amortisatsioonikulu	-14 865	-14 865
Muud muutused	-4 800	-4 800
31.12.2016		
Soetusmaksumus	74 323	74 323
Akumuleeritud kulum	-17 502	-17 502
Jääkmaksumus	56 821	56 821

2015.aastal läbis korterelamu Pihlaka 5 suuremahulise renoveerimise - soojustati elamu külg- ja tuulekodade seinad ning katus, vahetati parapeti- ja aknaplekid ning värskeõhuklapid.

Tööde kogumaksumus oli 79 123 eurot, mille tarbeks saadud pangalaenu 65 893 eurot (vt ka lisa 5).

2016.aastal saadi sihttoetust Põlva Vallavalitsuselt 4 800 eurot (vt ka lisa 7). Toetuse võrra on vähendatud vara soetusmaksumust. Vara kajastatakse netosoetusmaksumuses.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	51 261	13 847	37 414		3,89	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	51 261	13 847	37 414				
Laenukohustised kokku	51 261	13 847	37 414				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	64 535	13 305	51 230		3,89%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	64 535	13 305	51 230				
Laenukohustised kokku	64 535	13 305	51 230				

Laenu otstarvet vt lisa 4.

2016.aastal tasutud laenuintressi 2 512 eurot (2015.aastal 596 eurot, vt ka lisa 12).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 167	2 167
Kokku võlad ja ettemaksed	2 167	2 167
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 451	3 451
Kokku võlad ja ettemaksed	3 451	3 451

Lühiajaliste võlgadena kajastatakse võlgnevusi tarnijatele kommunaal- ja muude teenuste eest. Maksetähtaega ületavaid võlgnevusi majandusaasta seisuga ei ole.

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad neto soetusmaksumuses

	2016	Lisa nr
	Saadud	
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks		
Põlva Vallavalitsus	4 800	4
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	4 800	

2016.aastal saadud sihttoetust 2015.aastal arvele võetud korterelamu renoveerimiskuludeks.
 Pihlaka KÜ puhul kajastatakse põhivara sihtfinantseerimise korral netosoetusmaksumuses.
 Saadud toetuse võrra vähendatakse vara esialgset seotusmaksumust.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2016	21.05.2015 - 31.12.2015
Mittesihotstarbelised tasud		
Majandamistasud	3 152	1 838
Haldustasud	3 699	2 158
Laenutasud	16 216	13 998
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 067	17 994

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2016	21.05.2015 - 31.12.2015
Sideseadme elektrienergia tarbimine	14	1
Kokku muud tulud	14	1

Kaabelvõrgu firma ostab Korteriühistult sideseadmete tööshoidmiseks majasisest elektrit.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	21.05.2015 - 31.12.2015
San tehnilised tööd	2 145	612
Haldusteenus	3 699	2 158
Heakorradkulud	217	19
Elamu kindlustus	189	188
Laenulepingu tasu	0	335
Pangateenused	21	6
Veevahed	0	18
Ümardamiskulu	1	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 272	3 338

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu Pihlaka palgalist tööjõudu ei kasuta. Majandustegevust korraldab haldusfirma.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2016	21.05.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	2 512	596	5
Kokku intressikulud	2 512	596	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2016	31.12.2015
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	24

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2017

Korteriühistu PIHLAKA (registrikood: 80385923) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAILI MEEKLER	Juhatuse liige	19.06.2017

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5044167
Mobiiltelefon	+372 5148021
E-posti aadress	kaili.meekler@domus.ee