

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Anija vald, Kehra linn, Aia tn 3 korteriühistu

**registrikood:** 80428427

**telefon:** +372 53429665

**e-posti aadress:** info@kvkvaliteet.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                                       | 9  |
| Lisa 3 Võlad ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 4 Võlad tarnijatele                                          | 10 |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                                           | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 15 |

### **KÜ Kehra Aia 3 2019. majandusaasta tegevusaruanne**

Korteriühistu Kehra Aia 3 registreeriti 28.11.2017. aastal. KÜ tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline. Haldus- ja raamatupidamise teenuse osutamise leping oli sõlmitud KV Kvaliteet OÜ'ga. Jooksvaid probleeme lahendatati juhatuse liikmete ja halduri koostöös. Ühistu on sõlminud töölepingu majahoidjaga, kes tegeleb territooriumi väli- ning sisekoristusega. Juhatuse liikmed ei ole aruande perioodil tasu saanud.

Kasutamata remondifondi jääk 31.12.2019.a seisuga on 5211 eur.

2019.a septembris võetud Korteriühistu laenulimiit on 40 000 eurot. Laenujääk 31.12.2019 seisuga on 38 721 eurot. Laenu tähtaeg on 30.08.2024.

Seoses jäätmeveoga on olmejäätmete, paberi- ja papi ning biolagunevate jäätmete äraveoks sõlmitud leping MTÜ Jäätmevalduskeskusega. Prügikonteinerid on rentimisel Radix Hoolduse OÜ'st. Üldelektri arvestuseks on sõlmitud leping firmaga Eesti Energia AS. Soojusenergia, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni müügileping on sõlmitud firmaga OÜ Velko AV.

Elanikele on mugavuse eesmärgil võimaldatud tasuta kommunaalteenuste eest panga kaudu e-arve püsimakse alusel, selleks on Swedbank'iga sõlmitud vastav leping.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 13 541        | 40 911        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 15 346        | 7 895         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>28 887</b> | <b>48 806</b> |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 31 105        | 0             |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>31 105</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>59 992</b> | <b>48 806</b> |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 7 616         | 0             |
| Võlad ja ettemaksed                          | 10 475        | 5 940         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>18 091</b> | <b>5 940</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 31 105        | 0             |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 5 211         | 38 030        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>36 316</b> | <b>38 030</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>54 407</b> | <b>43 970</b> |
| Netovara                                     |               |               |
| Reservkapital                                | 4 970         | 4 557         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 279           | 0             |
| Aruandeaasta tulem                           | 336           | 279           |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>5 585</b>  | <b>4 836</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>59 992</b> | <b>48 806</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 55 050         | 12 200         |
| Muud tulud                                                 | 25             | 3              |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>55 075</b>  | <b>12 203</b>  |
| Kulud                                                      |                |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -45 102        | -3 089         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -5 365         | -8 137         |
| Tööjõukulud                                                | -4 275         | -700           |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-54 742</b> | <b>-11 926</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>333</b>     | <b>277</b>     |
| Intressitulud                                              | 3              | 2              |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>336</b>     | <b>279</b>     |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2019           | 2018          |
|------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |               |
| Liikmetelt laekunud tasud                                        | 59 975         | 55 661        |
| Muud põhitegevuse tulude laekumised                              | 400            | 0             |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                 | -121 594       | -43 330       |
| Väljamaksed töötajatele                                          | -4 216         | -556          |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-65 435</b> | <b>11 775</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |                |               |
| Laekunud intressid                                               | 3              | 2             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>3</b>       | <b>2</b>      |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |                |               |
| Saadud laenud                                                    | 40 000         | 0             |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -1 279         | 0             |
| Makstud intressid                                                | -259           | 0             |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -400           | 29 134        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>38 062</b>  | <b>29 134</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-27 370</b> | <b>40 911</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 40 911         | 0             |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-27 370</b> | <b>40 911</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 13 541         | 40 911        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                      |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                      | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2017</b>                    | 0                                                       | 0                   | 0              |
| Aruandeaasta tulem                   |                                                         | 279                 | 279            |
| Asutajate ja liikmete<br>sissemaksed | 4 557                                                   |                     | 4 557          |
| <b>31.12.2018</b>                    | 4 557                                                   | 279                 | 4 836          |
| Aruandeaasta tulem                   |                                                         | 336                 | 336            |
| Asutajate ja liikmete<br>sissemaksed | 413                                                     |                     | 413            |
| <b>31.12.2019</b>                    | 4 970                                                   | 615                 | 5 585          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuste kohta.

Tulemiaruaruande koostamisel on kasutatud EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud korteriühistu tegevuse jätkuvusest.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontol olevaid rahalisi vahendeid.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised 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.

### Tulud

Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega), kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodil s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Ühistu ei kajasta kommunaalmakseid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 524         | 7 524                             |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 524         | 7 524                             |                     |             |
| Muud nõuded                       | 38 721        | 7 616                             | 31 105              | 0           |
| Laenunõuded                       | 38 721        | 7 616                             | 31 105              | 0           |
| Kindlustus                        | 206           | 206                               |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>46 451</b> | <b>15 346</b>                     | <b>31 105</b>       |             |

  

|                                   | 31.12.2018   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 6 788        | 6 788                             |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 788        | 6 788                             |                     |             |
| Ettemaksed                        | 1 107        | 1 107                             |                     |             |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 107        | 1 107                             |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 895</b> | <b>7 895</b>                      |                     |             |

Laenulepingu nr.19-093127-JI intressimäär on 4,5% ja laenu tagasimakse kuupäev 30.08.2024.a.

### Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 9 655         | 9 655          |
| Võlad töövõtjatele               | 58            | 58             |
| Maksuvõlad                       | 141           | 141            |
| Saadud ettemaksed                | 621           | 621            |
| Tulevaste perioodide tulud       | 621           | 621            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 475</b> | <b>10 475</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 5 536         | 5 536          |
| Maksuvõlad                       | 141           | 141            |
| Muud võlad                       | 3             | 3              |
| Muud viitvõlad                   | 3             | 3              |
| Saadud ettemaksed                | 260           | 260            |
| Tulevaste perioodide tulud       | 260           | 260            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 940</b>  | <b>5 940</b>   |

### Lisa 4 Võlad tarnijatele (eurodes)

|                                | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Radix Hoolduse OÜ              | 19           | 19           |
| Eesti Energia AS               | 86           | 56           |
| Jäätmevalduskeskus MTÜ         | 171          | 100          |
| KV Kvaliteet OÜ                | 462          | 372          |
| Propaan AS                     | 0            | 1 023        |
| Velko AV OÜ                    | 3 878        | 3 966        |
| Maxdoor OÜ                     | 4 440        | 0            |
| ML Järelevalve OÜ              | 599          | 0            |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>9 655</b> | <b>5 536</b> |

### Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

|                                                            | 31.12.2017 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2018 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 29 134     | 11 985   | 3 089                         | 38 030     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 29 134     | 11 985   | 3 089                         | 38 030     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 29 134     | 11 985   | 3 089                         | 38 030     |
|                                                            |            |          |                               |            |
|                                                            | 31.12.2018 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2019 |
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 38 030     | 12 173   | 44 991                        | 5 211      |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 38 030     | 12 173   | 44 991                        | 5 211      |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 38 030     | 12 173   | 44 991                        | 5 211      |

## Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2019          | 2018         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| REMONDIFONDI kasutamine, sh                                             |               |              |
| Renoveerimine                                                           | 42 952        | 900          |
| Muud kulud remondifondist                                               | 500           | 2 189        |
| Laenu- ja intrsessimaksed                                               | 1 538         | 0            |
| MUUD SIHTKULUD, sh                                                      |               |              |
| Kindlustus                                                              | 112           | 0            |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>45 102</b> | <b>3 089</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2019         | 2018         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Hoolduskulud                           | 252          | 0            |
| Haldusteenus                           | 4 464        | 4 510        |
| Heakord                                | 630          | 3 628        |
| Pangateenused                          | 19           | -1           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>5 365</b> | <b>8 137</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2019         | 2018       |
|--------------------------|--------------|------------|
| Palgakulu                | 3 151        | 523        |
| Sotsiaalmaksud           | 1 065        | 177        |
| Puhkusekohustus          | 58           | 0          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>4 274</b> | <b>700</b> |

Kogu tööjõukulu on majahoidja töötasu ja sellelt arvestatud tööjõumaksud.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 47         | 47         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Aia 3-1      | 862 EUR         |
| Aia 3-2      | 1545 EUR        |
| Aia 3-3      | 1306 EUR        |
| Aia 3-4      | 1139 EUR        |
| Aia 3-5      | 1021 EUR        |
| Aia 3-6      | 1856 EUR        |
| Aia 3-7      | 1126 EUR        |
| Aia 3-8      | 1271 EUR        |
| Aia 3-9      | 1503 EUR        |
| Aia 3-10     | 1682 EUR        |
| Aia 3-11     | 1680 EUR        |
| Aia 3-12     | 1207 EUR        |
| Aia 3-13     | 1024 EUR        |
| Aia 3-14     | 1293 EUR        |
| Aia 3-15     | 1032 EUR        |
| Aia 3-16     | 1655 EUR        |
| Aia 3-17     | 1014 EUR        |
| Aia 3-18     | 1042 EUR        |
| Aia 3-19     | 1524 EUR        |
| Aia 3-20     | 954 EUR         |
| Aia 3-21     | 987 EUR         |
| Aia 3-22     | 918 EUR         |
| Aia 3-23     | 1783 EUR        |
| Aia 3-24     | 1266 EUR        |
| Aia 3-25     | 1412 EUR        |
| Aia 3-26     | 1126 EUR        |
| Aia 3-27     | 1242 EUR        |
| Aia 3-28     | 1292 EUR        |
| Aia 3-29     | 955 EUR         |
| Aia 3-30     | 1508 EUR        |
| Aia 3-31     | 1784 EUR        |
| Aia 3-32     | 1516 EUR        |
| Aia 3-33     | 1155 EUR        |
| Aia 3-34     | 1116 EUR        |
| Aia 3-35     | 1479 EUR        |
| Aia 3-36     | 1090 EUR        |
| Aia 3-37     | 1058 EUR        |
| Aia 3-38     | 1028 EUR        |
| Aia 3-39     | 1337 EUR        |
| Aia 3-40     | 963 EUR         |
| Aia 3-41     | 1244 EUR        |
| Aia 3-42     | 1114 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Aia 3-43      | 1211 EUR         |
| Aia 3-44      | 1177 EUR         |
| Aia 3-45      | 1103 EUR         |
| Aia 3-46      | 1719 EUR         |
| Aia 3-47      | 1190 EUR         |
| Aia 3-48      | 1177 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>60686 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.07.2020

**Anija vald, Kehra linn, Aia tn 3 korteriühistu (registrikood: 80428427) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIMUR KALANDIA     | Juhatuse liige     | 27.07.2020           |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 53429665       |
| E-posti aadress | info@kvkvaliteet.ee |