

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

nimi: Narva mnt 19/21/23 Korterühistu

registrikood: 80010171

tänava/talu nimi, Narva mnt 23 V boks
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10120

telefon: +372 6623685, +372 5034893

e-posti aadress: narvamnt.korteryhistu@gmail.com, info@majaabi.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 ostjate vastu	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Narva mnt 19/21/23 Korterühistu tegevuse põhisuunad 2015.a. olid kinnitatud ühistu üldkoosoleku otsustega juunis 2015.a.

KÜ Narva mnt 19/21/23 majandas end esimest aastat peale suuremahulise renoveerimisprogrammi lõpetamist heade energiasäästu tulemustega.

Ühistu rahavood olid sarnaselt eelmise majandusaastaga tugevalt häiritud kaasomanike suurtest võlgadest ühistu ees. Viitlaekumine vähenes võrreldes eelmise aastaga tänu kahele suurele kohtuprotsessile võlglaste vastu. Võlglasted asusid protsesside ajal oma võlgu tasuma. Samas oli ühistu sunnitud tegema väga suuri kulutusi hagimenetluste läbiviimiseks.

Liikmete ja klientide viitlaekumine ühistu ees oli 31.12.2015 seisuga 24 672 eurot. Võlasumma valdav osa langes 4 korteriomaniikule ja kahele ärikliendile.

Majandustegevuse tulem

Ühistu püsis 2015.a. eelarve täitmisega suuremas osas kavandatud piirides. Tulemi puudujääk oli kavandatust väiksem tänu lootusetute võlgade mahakandmise edasilükkamisele ja täiendavatele ärituludele. Koos eelmiste aastate kogunenud ülejääkidega ja osakapitaliga on ühistu netovara piisav ühistu kohustuste riskideta katmiseks.

Ühistu teostas aasta jooksul suurematest remonditöödest kahe veepüstiku vahetuse, Narva mnt 19 hoovi asfaltkatte paranduse, ühistu uue kontoriruumi ja kahe äripinna remondi ning rida töid fassaadi ja katuste parandamiseks. Eelmisest renoveerimisprogrammist oli ühistul jäänud kohustus tasuda garantiiperioodi lõppedes ehitajatele välja maksmata garantiiraha summas 12 686 eurot., mis maksti välja 2015.a. Majandusaasta lõpuks moodustas remondimaksete ülejääk 16 296 eurot, kuid sellele arvestuslikule jäägile rahaline kate puudus tänu võlglastelt laekumata summadele. Kõiki remondikavasid ei õnnestunud täita.

Ühistu halduskulud kujunesid kavandatust tunduvalt suuremaks seoses pikale veninud kohtuprotsesside ning täiendavate õigusabikuludega. Kaks suuremat kohtuprotsessi on veel pooleli, millest üks protsess on edasi läinud Riigikohtusse. 2016.a. kevadel saadud kohtuotsused võlglaste suhtes olid ilmselgelt suurte kohtuvigadega ning ühistule kui võlausaldajale väga kahjulikud. Kohtud on asunud meile arusaamatult kaitsma mitte ühistu liikmete korraliku enamuse vaid üksikute pahatahtlike võlglaste huve. Halduskuludes vähenesid kontorikulud.

Hooldusteenused kujunesid kavandatust suuremaks seoses majanduskavas ekslikult planeerimata jäänud tegelike hooldusvajadustega. Ühistu tööjõukulud vähenesid märgatavalt ning moodustasid 9 862 eurot, mis oli 3800 eurot vähem võrreldes eelmise majandusaastaga. Hoolduse palgakulu asendus mõnel määral sisse ostetud hooldusteenusega. Ühistu 2015.a. energeetilisest koguseliselt oli võrreldes renoveerimiseelse perioodiga ligi 47%. Rahaline sääst kattis ära suurema osa laenumakse tariifi tõusust, mistõttu ühistu liimekete enamuse maksekoormus oluliselt ei tõusnud ja suurel osal liikmetele see isegi langes.

2016.a. majanduskava

Majandustegevuse tariifide muutmine 2016.a. ei ole kavas.

2016.a. jätkuvad kahe suurvõlglaste kohtuprotsessid ning neile kulub arvestuslikult veel ligi 9000 eurot. Sõltumata kohtuprotsesside tulemustest kavandame siiski 7000 euro ulatuses lootusetute võlgade mahakandmist. On saanud selgeks, et mõnes küsimuses on odavam vanu võlgasid maha kanda, kui neid kohtu kaudu sisse nõuda. Ebaõiglaste kohtulahendite riskid on muutunud liiga suureks. Samas on uute võlglaste osas võetud väga karm tegevusliin ning need võlad enam kallite kohtuprotsessideni ei tohiks jõuda. Vaatamata sellele suurele finantskulule on teiselt poolt kavandatud suur kokkuhoid - eeskätt kontorikulude suure vähenemise ja halduse-hoolduse kulude vähenemisega ca 10 400 euro võrra.

Majanduskava ei arvesta praegu võimalike positiivsete kohtulahendite tulemust, millega me saaksime tagasi varasematel aastatel kohtuprotsessidele kulunud summad. Need vabad vahendid suuname koheselt tegemata remonditöödele.

Majandustegevuse jooksva aasta tulem võib jääda puudujääki, kuid koos varasemate reserveidega on kavandatud tulem siiski positiivne.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	596	17 989
Nõuded ja ettemaksed	92 534	103 843
Kokku käibevara	93 130	121 832
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	790 805	830 349
Kokku põhivara	790 805	830 349
Kokku varad	883 935	952 181
Kohustused ja netovara		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	39 058	37 229
Võlad ja ettemaksed	18 351	29 765
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 810	34 604
Kokku lühiajalised kohustused	73 219	101 598
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	790 805	830 349
Kokku pikaajalised kohustused	790 805	830 349
Kokku kohustused	864 024	931 947
Netovara		
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	15 978	15 978
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 256	7 077
Aruandeaasta tulem	-323	-2 821
Kokku netovara	19 911	20 234
Kokku kohustused ja netovara	883 935	952 181

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	136 745	352 957
Tulu ettevõtlusest	17 095	14 227
Muud tulud	6 954	3 381
Kokku tulud	160 794	370 565
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-109 209	-325 986
Mitmesugused tegevuskulud	-41 931	-33 940
Tööjõukulud	-9 862	-13 340
Muud kulud	-115	-120
Kokku kulud	-161 117	-373 386
Põhitegevuse tulem	-323	-2 821
Aruandeaasta tulem	-323	-2 821

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-323	-2 821
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 309	158 421
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 585	-169 233
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-18 794	29 868
Kokku rahavood põhitegevusest	-17 393	16 235
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	37 715	35 614
Kokku rahavood investeerimistegevusest	37 715	35 614
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-37 715	-35 614
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-37 715	-35 614
Kokku rahavood	-17 393	16 235
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 989	1 754
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 393	16 235
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	596	17 989

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2013	15 978	7 077	23 055
Aruandeaasta tulem		-2 821	-2 821
31.12.2014	15 978	4 256	20 234
Aruandeaasta tulem		-323	-323
31.12.2015	15 978	3 933	19 911

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Narva mnt 19/21/23 raamatupidamise aastaaruanne 2015.a kohta on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tulud ja kulud on kajastatud nende vastavuse printsiibist lähtuvalt ja tekkepõhiselt

RTJ 14 punkt 19 alusel kajastatakse tulemiaruanandes ainult ühistu põhitegevus ilma vahendustegevuseta (soojusenergia, üldkasutatava elektrienergia, prügivedu), kuna teenuste vahendamisel ei teki netotulu ega –kulu.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat raha ja arveluskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu

Nõuetena liikmete vastu kajastatakse ühistu tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid(esitatud arved kommunaalteenuste eest). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi.

Finantskohustused

Laenud

Saadud laenud kajastatakse bilansis vastavalt tagasimaksmisele lühi-ja pikaajaliseks laenuks. Laenud ,mille tagastamise aeg on lühem kui 12 kuud alates bilansipäevast,kajastatakse lühiajalisena. Ülejäänud laen kajastatakse pikaajalisena.

Laenusummad kajastatakse bilansis ka nõudena liikmete vastu.

Tulud

Haldus- ja hooldustasud.

Ühistu liikmetelt ja rentnikelt saadud mittesihotstarbelised tasud(haldus-ja hooldustasud) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihotstarbelised tasud.

Sihotstarbelisi tasusid(remonditasud) kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need tasud on kogutud.Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansi passivas saadud sihotstarbeliste tasudena.

Kommunaalteenuste vahendamine.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajastata ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna.Need summad on kajastatud bilansis nõude ja kohustusena.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	92 534	103 843
Ostjate tasumata arved	53 418	66 427
Lühiajaline laen	39 058	37 229
Muud nõuded	58	187
Kokku nõuded ostjate vastu	92 534	103 843

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	108	75
Sotsiaalmaks	196	183
Kohustuslik kogumispension	12	11
Töötuskindlustusmaksed	18	20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	334	289

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	790 805	39 058	214 061	537 686
Laen Swedbank 12-05	623 339	31 002	169 545	422 792
Laen Swedbank 12.07	167 466	8 056	44 516	114 894
Kokku muud nõuded	790 805	39 058	214 061	537 686

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	867 578	37 229	204 784	625 565
Laen Swedbank 12-05	684 310	29 550	162 205	492 555
Laen Swedbank 12.07	183 268	7 679	42 579	133 010
Kokku muud nõuded	867 578	37 229	204 784	625 565

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen Swedbank 12-059186-JI9186	31 002	31 002		
Swedbank 13-079415	8 056	8 056		
Lühiajalised laenud kokku	39 058	39 058		
Pikaajalised laenud				
Swedbank 12-059186-JI	623 339		169 545	453 794
Swedbank 13-079415	167 466		44 516	122 950
Pikaajalised laenud kokku	790 805		214 061	576 744
Laenukohustused kokku	829 863	39 058	214 061	576 744
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen Swedbank 12-059186-JI9186	29 550	29 550		
Swedbank 13-079415	7 679	7 679		
Lühiajalised laenud kokku	37 229	37 229		
Pikaajalised laenud				
Swedbank 12-059186-JI	175 589		42 579	133 010
Swedbank 13-079415	654 760		162 205	492 555
Pikaajalised laenud kokku	830 349		204 784	625 565
Laenukohustused kokku	867 578	37 229	204 784	625 565

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 886	15 886
Maksuvõlad	334	334
Saadud ettemaksed	2 131	2 131
Tulevaste perioodide tulud	1 311	1 311
Muud saadud ettemaksed	820	820
Kokku võlad ja ettemaksed	18 351	18 351
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	28 260	28 260
Maksuvõlad	289	289
Muud võlad	173	173
Muud viitvõlad	173	173
Saadud ettemaksed	1 043	1 043
Tulevaste perioodide tulud	672	672
Muud saadud ettemaksed	371	371
Kokku võlad ja ettemaksed	29 765	29 765

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2013	Saadud	Tulu	31.12.2014
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	4 736	355 854	-325 986	34 604
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	4 736	355 854	-325 986	34 604
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	4 736	355 854	-325 986	34 604
	31.12.2014	Saadud	Tulu	31.12.2015
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	34 604	90 415	-109 209	15 810
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	34 604	90 415	-109 209	15 810
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	34 604	90 415	-109 209	15 810

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2015	2014
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	27 536	26 971
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	109 209	325 986
Kokku liikmetelt saadud tasud	136 745	352 957

Lisa 9 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2015	2014
Renditulud	12 653	10 782
Reklaamitulud	3 840	2 663
Haldus-hooldustasud rentnikelt	602	782
Kokku tulu ettevõtlusest	17 095	14 227

Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2015	2014
Remonditööd	50 681	261 361
Laenude tagastus	32 715	35 614
Laenuintressid	25 813	29 011
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	109 209	325 986

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	1 082	1 569
Mitmesugused bürookulud	118	205
Hoolduskulud	7 986	4 921
Halduskulud	16 646	15 811
Kohtukulud	15 755	10 948
Internet	344	486
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41 931	33 940

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	7 371	10 165
Sotsiaalmaksud	2 491	3 454
Puhkusererv	0	-279
Puhkusereservi sotsiaalmaks		
Kokku tööjõukulud	9 862	13 340
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2015	31.12.2014
Füüsilisest isikust liikmete arv	103	107
Juriidilisest isikust liikmete arv	9	5

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2015	Ostud	Müügid
Asutajad ja liikmed	489	213 523
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 088	450
2014	Ostud	Müügid
Asutajad ja liikmed	425	220 612
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 168	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2016

Narva mnt 19/21/23 Korterühistu (registrikood: 80010171) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS MURRE	Juhatuse liige	15.06.2016
MARGUS VALDES	Juhatuse liige	15.06.2016
Resolutsioon:	Allkirjastan	
MARTEN GRIŠAKOV	Juhatuse liige	15.06.2016
ERIK AMANN	Juhatuse liige	16.06.2016
MART ARRO	Juhatuse liige	27.06.2016

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6623685
Mobiiltelefon	+372 5034893
E-posti aadress	narvamnt.korteryhistu@gmail.com
E-posti aadress	info@majaabi.ee