

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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

registrikood: 80360770

põhitegevusala: Korterelamu haldamine

ettevõtluse liik: Mittetulundusühing

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	11
Lisa 6 Eraldised	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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.

2017.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.

2018.aastal suuremaid ehitustöid plaanis ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 780	3 863	2
Nõuded ja ettemaksed	13 497	12 970	3
Kokku käibevarad	21 277	16 833	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	143 315	153 399	3
Kokku põhivarad	143 315	153 399	
Kokku varad	164 592	170 232	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 084	9 782	4
Võlad ja ettemaksed	1 402	1 502	5
Eraldised	8 403	4 161	
Kokku lühiajalised kohustised	19 889	15 445	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	143 315	153 399	4
Kokku pikaajalised kohustised	143 315	153 399	
Kokku kohustised	163 204	168 844	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 388	1 388	
Kokku netovara	1 388	1 388	
Kokku kohustised ja netovara	164 592	170 232	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	16 390	23 007	7
Annetused ja toetused	0	6 280	
Muud tulud	226	215	8
Kokku tulud	16 616	29 502	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 782	-22 814	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 006	-1 543	10
Kokku kulud	-11 788	-24 357	
Põhitegevuse tulem	4 828	5 145	
Intressikulud	-4 828	-5 145	12
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4 828	5 145	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 556	53 722	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 143	-48 858	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	0	6 280	
Kokku rahavood põhitegevusest	18 527	16 289	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 782	-9 470	
Makstud intressid	-4 828	-5 145	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 610	-14 615	
Kokku rahavood	3 917	1 674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 863	2 189	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 917	1 674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 780	3 863	1

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	
31.12.2015	1 388	1 388
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	1 388	1 388
31.12.2016	1 388	1 388
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	1 388	1 388
31.12.2017	1 388	1 388

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õuna 4 2017 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 materiaalse 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 kulusi.

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 korteriomani 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)

	31.12.2017	31.12.2016
SEB pank	7 021	3 730
Swedbank	759	133
Kokku raha	7 780	3 863

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 032	3 032	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	163 181	9 782	53 641	99 758
Laenunõuded	163 181	9 782	53 641	99 758
Kokku nõuded ja ettemaksed	166 369	12 970	53 641	99 758

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	9 782	9 782			3%	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	9 782	9 782					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	153 399	0	53 614	99 785	3%	EUR	30.08.2030
Pikaajalised laenud kokku	153 399	0	53 614	99 785			
Laenukohustised kokku	163 181	9 782	53 614	99 785			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 502	1 502	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 502	1 502	0	0

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Remondifond	4 161	18 852	-14 610	8 403
Kokku eraldised	4 161	18 852	-14 610	8 403
	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Remondifond	6 538	25 582	-27 959	4 161
Kokku eraldised	6 538	25 582	-27 959	4 161

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Liikmemaksud	14 384	21 464
Hooldustasud	2 006	1 543
Kokku liikmetelt saadud tasud	16 390	23 007

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	8	35
Rendi- ja üüritulu	218	180
Kokku muud tulud	226	215

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2017	2016
Remonditööd	0	13 344
Renoveerimislaenu maksed	9 782	9 470
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 782	22 814

2017a. remonditöid ei teostatud.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-7	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7	-30
Raamatupidamisteenus	-864	-864
Pangateenused	-25	-28
Kindlustus	-189	-186
Korrashoiukulud	-914	-435
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 006	-1 543

Lisa 11 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-4 828	-5 145
Kokku intressikulud	-4 828	-5 145

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	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 eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	864	0	0	0	0

2016	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ühingud	864	0	0	0	0	0

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
I.S.E.Grupp OÜ	864	0	864	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2018

Korteriühistu ÕUNA 4 (registrikood: 80360770) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS UIN	Juhatuse liige	03.06.2018
ANNIKA HÖLPUS	Juhatuse liige	04.06.2018
MERIKE HÄRM	Juhatuse liige	06.06.2018

Sidevahendid

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