

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Põlva vald, Põlva linn, Kesk tn 38 korteriühistu

registrikood: 80402669

telefon: +372 5214915, +372 5044167

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

Sisukord

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

TEGEVUSARUANNE

Korteriühistu Põlva Kesk 38 (edaspidi Ühistu) on asutatud 13.juunil 2016.aastal. Ühistul on 55 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 arvestuslikud tulud moodustusid liikmetelt saadud tasudest summas 47 500 eurot (2016.aastal 6 129 eurot), ettevõtlustulust summas 150 eurot ja muudest tuludest summas 62 eurot (2016.aastal 107 eurot). Tulud kokku 47 712 eurot (2016.aastal 6 236 eurot).

Tuludest kaeti põhitegevuse jooksvad kulud summas 10 858 eurot (2016.aastal 4 781 eurot). Aruandeperioodi tulem 28 002 eurot (2016.aastal 1 455 eurot).

Majandusaastal teostati korterelamu täielik renoveerimine, milleks kulus 926 758 eurot. Lisandusid projekteerimiskulud summas 7 440 eurot enne korteriühistu moodustamist.

Renoveerimiskulude katteks saadi KREDEX toetust summas 373 896 eurot ning võeti pangalaen 20 aastaks summas 552 065 eurot. Täiendava panuse andsid ka korteriomaniikud.

PERSONAL

Palgalist personali Ühistul ei ole. Ühistu tööd korraldab 5-liikmeline juhatus. Juhatuse liikmete tööd 2016. ja 2017.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 Põlva Kesk 38 2017.aasta näitaja 31 207 eurot
(2016.aasta näitaja 4 205 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 Põlva Kesk 38 2017.aasta näitaja 2,2
(2016.aasta näitaja 1,7)

1.3. Vahetu maksevalmiduse tase (cash ratio) = (Raha/Lühiajalised kohustised) näitab, kuipalju on ettevõtte võimeline kohe 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 Põlva Kesk 38 2017.aasta näitaja 1,0
(2016.aasta näitaja 0,4)

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

2.1. Raha keskmine laekumisperiood ostjatelt = $\frac{((\text{Nõuded ostjatele 2017} + \text{2016})/2 * 360)}{\text{Tulu}}$ 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 Põlva Kesk 38 2017.aasta näitaja 91
(2016.aasta näitaja 112)

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 Põlva Kesk 38 2017.aasta näitaja 40
(2016.aasta näitaja 85)

3. Ettevõtte kapitali struktuuri näitajad iseloomustavad ettevõtte pikaajalist maksevõimet.

3.1. Võlausaldajate riskimäär (debt to equity) = (Kohustised/ Netovara) näitab, kui suurt osa ettevõtte kreditoorsest võlast finantseeritakse omavahenditega. Peaks olema alla 1.

KÜ Põlva Kesk 38 2017.aasta näitaja 16,8
(2016.aasta näitaja 1,3)

3.2. Soliidsuskordaja (equity ratio) = (Netovara/Koguvara) näitab, kui suurt osa ettevõtte varadest finantseeritakse omavahenditest. Eestis keskmiselt 43%.

KÜ Põlva Kesk 38 2017.aasta näitaja 5%
(2016.aastal 43%)

Muid finantsnäitajaid Ühistu kui kasumit mittetaotleva ühingu kohta ei arvutata.

EESMÄRGID JÄRGMISEKS MAJANDUSAASTAKS

Jätkata elamu majandamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 605	2 006	2
Nõuded ja ettemaksed	32 392	7 710	3
Kokku käibevarad	57 997	9 716	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	515 879	0	3
Kokku põhivarad	515 879	0	
Kokku varad	573 876	9 716	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 862	0	4
Võlad ja ettemaksed	3 928	5 511	5
Kokku lühiajalised kohustised	25 790	5 511	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	515 879	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	515 879	0	
Kokku kohustised	541 669	5 511	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 750	2 750	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 455	0	
Aruandeaasta tulem	28 002	1 455	
Kokku netovara	32 207	4 205	
Kokku kohustised ja netovara	573 876	9 716	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	13.06.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	47 500	6 129	6
Tulu ettevõtlusest	150	0	7
Muud tulud	62	107	8
Kokku tulud	47 712	6 236	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-10 858	-4 781	9
Kokku kulud	-10 858	-4 781	
Põhitegevuse tulem	36 854	1 455	
Intressikulud	-8 852	0	4
Aruandeaasta tulem	28 002	1 455	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	13.06.2016 - 31.12.2016
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	36 854	1 455
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 820	-7 710
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 583	5 511
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	15 122	0
Kokku rahavood põhitegevusest	47 573	-744
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-926 759	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-926 759	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	552 065	0
Saadud laenude tagasimaksed	-14 324	0
Makstud intressid	-8 852	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	373 896	0
Laekunud osakapital	0	2 750
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	902 785	2 750
Kokku rahavood	23 599	2 006
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 006	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 599	2 006
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 605	2 006

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
13.06.2016	0	0	0
Aruandeaasta tulem		1 455	1 455
Asutajate ja liikmete sissemaksed	2 750		2 750
31.12.2016	2 750	1 455	4 205
Aruandeaasta tulem		28 002	28 002
31.12.2017	2 750	29 457	32 207

Korteriühistu üldkoosoleku otsuse kohaselt on moodustatud Ühistu osakapital suurusega 50 eurot korteri kohta.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MTÜ Korteriühistu Põlva Kesk 38 (edaspidi KÜ) 2017. aasta 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 printsibist.

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 vähendamisenä.

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu kajastatakse lühiajalisi finantskohustusi bilansis maksmisele kuulavas 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.

Põhikirjalise tegevuse tulusid arvestatakse järgmiselt:

Liikmetelt saadavad mitte-sihtotstarbelised tulud (liikme- ja sisseastumismaksud, KÜ majandamis-, hooldus- 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 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 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas	3	120
Raha pangas	25 602	1 886
Kokku raha	25 605	2 006

Ühistu hoiab oma rahalisi vahendeid pangas ja kassas. Kassalimiiti kehtestatud ei ole.

Põhiline arveldamine ostjate ja tarnijatega toimub pangakonto kaudu.

Raha hoiustamise eest pangas finantstulu teenitud ei ole.

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	10 530	10 530		
Ostjatelt laekumata arved	10 530	10 530		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0		
Muud nõuded	537 741	21 862	140 195	375 684
Laenuõuded	537 741	21 862	140 195	375 684
Kokku nõuded ja ettemaksed	548 271	32 392	140 195	375 684

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 710	7 710		
Ostjatelt laekumata arved	7 710	7 710		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 710	7 710		

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriomanikele esitatud arveid kommunaalteenuste ja muude maksete katteks.

Muude nõuete all kajastatakse pangalaenu vahendusena tervikuna arvele võetud nõuet korteriomanike vastu. Sisaldab põhimakse summat. Igakuiliselt esitatakse korteriomanikule laenumakse nõue koos intressiga. Pangalaenu ja -intresside kohta vt lisa 4.

Maksetähtaega ületanud arveid (nii kommunaalteenuste kui laenumaksete osas) oli majandusaasta seisuga summas 3 254 eurot (2016.aastal 2 106 eurot).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	537 741	21 862	140 195	375 684	6 kuu euribor+2,6%	EUR	28.02.2037
Pikaajalised laenud kokku	537 741	21 862	140 195	375 684			
Laenukohustised kokku	537 741	21 862	140 195	375 684			

Swedbankiga on sõlmitud 8.märtsil 2017.aastal laenuleping nr 17-032452-JI kestusega 20 aastat.

Saadud laenusumma renoveerimiskulude katteks 552 065 eurot.

2017.aastal tasutud põhimakset 14 324 eurot ning laenuintressi 8 852 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 927	3 927
Korteriomanike ettemaksed	1	1
Kokku võlad ja ettemaksed	3 928	3 928
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 362	5 362
Korteriomanike ettemaksed	149	149
Kokku võlad ja ettemaksed	5 511	5 511

Lühiajaliste võlgadena kajastatakse võlgnevusi tarnijatele kommunaal- ja muude teenuste eest.

Maksetähtaega ületavaid võlgnevusi majandusaasta seisuga ei ole.

Samuti kajastatakse lühiajaliste kohustistena korteriomanike ettemakseid kommunaal- ja muude maksete eest.

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2017	13.06.2016 - 31.12.2016
Mittesihotstarbelised tasud		
Majandamistasud	3 372	1 687
Viivised	561	66
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	25 961	0
Haldustasud	7 049	3 523
Heakorrasasud	1 705	853
Laenumakse intressi katteks	8 852	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	47 500	6 129

Lisa 7 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2017	13.06.2016 - 31.12.2016
Reklaampinna väljarent	150	0
Kokku tulu ettevõtlusest	150	0

Tegemist on tasuga reklaamplakati paigaldamise eest korterelamu välisseinale.

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2017	13.06.2016 - 31.12.2016
Sideseadme elektrienergia tarbimine	62	106
Ümardamistulud	0	1
Kokku muud tulud	62	107

Kaabelvõrgu firma ostab Ühistult sideseadmete tööshoidmiseks majasisest elektrit.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	13.06.2016 - 31.12.2016
Väikeremonditööd	1 522	405
Haldus- ja heakorrasdud	8 753	4 376
Muud heakorrasdud	452	0
Kontorikulud	86	0
Õigusabikulud	45	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 858	4 781

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Korteriühistu Põlva Kesk 38 palalist tööjõudu ei kasuta. Majandustegevust korraldab haldusfirma.

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	54	54
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Lisa 12 Renoveerimiskulud

2017.aastal renoveeriti korterelamu pangalaenu, KREDEX toetuse ning korteriomanike täiendavate maksete abiga.

Renoveerimise kogukulud Korteriühistule olid 926 758 eurot.

Renoveerimiskulude katteks saadud:

- 1) Pangalaenu summas 552 065 eurot;
- 2) KREDEX toetust summas 373 896 eurot;
- 3) Kogutud korteriomanikelt sihtmaksetena 15 207 eurot.

Renoveerimiskulusid ei võeta arvele materiaalse põhivarana, sest Korteriühistu ei ole kortermaja omanik, millest tulenevalt majasse tehtavad investeeringud ei tekita Korteriühistule põhivara.

Renoveerimise kulutused kajastatakse nende tekkimisel tulemiaruaandes sihtkuluna, millest arvatakse maha selle kulu katteks saadud sihttulu. Korterelamu Kesk 38 renoveerimiskulud said kõik tuludest kaetud, tulemiaruaandes kajastati ainult enamlaekumine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2018

Korteriühistu Põlva KESK 38 (registrikood: 80402669) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAILI MEEKLER	Juhatuse liige	29.06.2018

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5214915
Mobiiltelefon	+372 5044167
E-posti aadress	kaili.meekler@domus.ee