

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 161 korteriühistu

registrikood: 80157342

telefon: +372 55635286

e-posti aadress: mustamaetee161@online.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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine, seega omandi haldamine ja kohustuste administreerimine, mille maht ja sisu sõltub vara seisundist.

Käesolev majandusaasta tegevusaruanne on koostatud 12 kuu kohta 01.jaanuar – 31.detsember 2018.a.

KÜ-t juhtis aasta alguses viie liikmeline juhatus ja juuli kuust alates kolme liikmeline juhatus.

Töölepinguga töötavaid isikuid on kaks: majahoidja-koristaja ja raamatupidaja, kellele on arvestatud palka üldkoosolekul kinnitatud määrade järgi, alates septembri kuust tõsteti majahoidja-koristajale palka juhatuse otsuse alusel.

01.01.2018.a. jõustus uus korteriomandi ja korteriühistu seadus, seoses sellega on moodustatud reservkapital 8000.- EUR, põhikirja on sisse viidud parandused, seoses sellega oli makstud riigilõvu ja notari tasu summas 99,80 EUR.

Remondifondi arvelt teostati aruandlusperioodil järgmisi töid:

Juunis teostas firma Ärisell OÜ aknalingi vahetus. Töö maksumus 60.- eurot.

Juulis teostas firma Orlandis OÜ välisuste paranduse, reguleerimise ja tihendi vahetamise, esimese trepikoja luku remondi ja fonosüsteemi hoolduse töid. Töö maksumus 1443,38 eurot.

Oktoobris kanalisatsiooni ummistuse likvideerimine läks maksma 126.- eurot, teostas firma Windair OÜ. Samas kuus teostas firma Aknaservice Pluss OÜ aknalinki paigaldus.

Remondifondi jääk seisuga 01.01.2019.a. 11288,00 eurot.

Aasta jooksul on teostatud jooksvaid töid (haldus-hooldus fondist):

Augustis teostas firma Benisso OÜ maja trepikodades akende pesu. Töö maksumus 240.- eurot.

Oktoobris teostas firma Greenall OÜ keldrite koristamise ja suuremõõtmelise prügi väljavedu. Töö maksumus 900.- eurot.

Aruandlusperioodi alguseks oli haldus-hooldus fondis 367,43 eurot. Perioodi jooksul kulutatud kokku 17727,69 eurot. Aruandlus aasta lõpuks on fondis 1760,88 eurot.

Aasta jooksul veel on teostatud jooksvaid tööd: soojussõlme surveproov, prügimaja luku parandamine, maja uue sildi ostmise, rrotimürgii panemine, majalipu ostmise jne.

Lõpuni viidud maja gaasitorude ja kraanide kontroll. Aruandluse perioodi jooksul KÜ juhatus tegi tööd võlglastega.

Danske pangale on tasutud laenu 2018.a. jooksul 14005,54 EUR ja intresse 8049,62 EUR, kokku tasuti pank 22055,16 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 356	19 452	2
Nõuded ja ettemaksed	8 000	6 865	3
Kokku käibevarad	35 356	26 317	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	193 081	205 647	
Materiaalsed põhivarad	439	573	4
Kokku põhivarad	193 520	206 220	
Kokku varad	228 876	232 537	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 202	13 837	5
Võlad ja ettemaksed	9 934	8 449	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	15 037	13 274	
Kokku lühiajalised kohustised	39 173	35 560	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	176 891	191 262	5
Kokku pikaajalised kohustised	176 891	191 262	
Kokku kohustised	216 064	226 822	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 165	4 165	
Reservid	8 000	0	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 550	1 496	
Aruandeaasta tulem	-903	54	
Kokku netovara	12 812	5 715	
Kokku kohustised ja netovara	228 876	232 537	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	48 806	44 494	7
Kokku tulud	48 806	44 494	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-23 932	-17 966	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 656	-493	8
Tööjõukulud	-15 937	-17 220	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-134	-134	4
Kokku kulud	-41 659	-35 813	
Põhitegevuse tulem	7 147	8 681	
Muud finantstulud ja -kulud	-8 050	-8 627	10
Aruandeaasta tulem	-903	54	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	7 147	8 681	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	134	134	4
Kokku korrigeerimised	134	134	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 431	12 685	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 248	1 616	
Kokku rahavood põhitegevusest	21 960	23 116	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-14 006	-13 470	
Makstud intressid	-8 050	-8 627	10
Laekunud osakapital	8 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 056	-22 097	
Kokku rahavood	7 904	1 019	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 452	18 433	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 904	1 019	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 356	19 452	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	4 165	0	1 496	5 661
Aruandeaasta tulem	0	0	54	54
31.12.2017	4 165	0	1 550	5 715
Aruandeaasta tulem	0	0	-903	-903
Muutused reservides	0	8 000	0	8 000
31.12.2018	4 165	8 000	647	12 812

Üldkoosolekul 2018.a.oli kinnitatud reservkapitali suuruseks 8000.00 euro.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Õismäe tee 161 2018.a.raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandes arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, KÜ Mustamäe tee 161 finantsseisundi ja-tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et KÜ Mustamäe ee 161 on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allhiihlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivara need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 200 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	20
Inventar	10

Tulud

Tulud koosnevad hooldus-ja sihtotstarbelisest tasudest.

Kulud

KÜ liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks on mõeldud. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu maksud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse nõuete kohustusena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku raha	27 356	19 452

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	961	961
Nõuded teenuste vahendamise eest	7 039	7 039
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 000	8 000
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 001	1 001
Ostjatelt laekumata arved	1 001	1 001
Nõuded teenuste vahendamise eest	5 864	5 864
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 865	6 865

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	349	349	641	990
Akumuleeritud kulum	-59	-59	-224	-283
Jääkmaksumus	290	290	417	707
Amortisatsioonikulu	-59	-59	-75	-134
31.12.2017				
Soetusmaksumus	349	349	641	990
Akumuleeritud kulum	-118	-118	-299	-417
Jääkmaksumus	231	231	342	573
Amortisatsioonikulu	-59	-59	-75	-134
31.12.2018				
Soetusmaksumus	349	349	641	990
Akumuleeritud kulum	-177	-177	-374	-551
Jääkmaksumus	172	172	267	439

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
KUL-310709 MU	14 202	14 202			EURIBOR+3,972%	EEK	01.09.2029
Lühiajalised laenud kokku	14 202	14 202					
Pikaajalised laenud							
KUL-310709 MU	176 891	0	69 208	107 683	EURIBOR+3,972%	EEK	01.09.2029
Pikaajalised laenud kokku	176 891	0	69 208	107 683			
Laenukohustised kokku	191 093	14 202	69 208	107 683			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
KUL-310709 MU	13 837	13 837			EURIBOR+3,972%	EEK	
Lühiajalised laenud kokku	13 837	13 837					
Pikaajalised laenud							
KUL-310709 MU	191 262	0	70 171	121 091	EURIBOR+3,972%	EEK	
Pikaajalised laenud kokku	191 262	0	70 171	121 091			
Laenukohustised kokku	205 099	13 837	70 171	121 091			

Laenuleping KUL-310709MU 31.07.2009.a., laenu tagasimakse tähtpäev 01.09.2029.a., intressimäär EURIBOR+3,972%.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 039	7 039
Võlad töövõtjatele	787	787
Maksuvõlad	1 097	1 097
Saadud ettemaksed	1 011	1 011
Kokku võlad ja ettemaksed	9 934	9 934
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 864	5 864
Võlad töövõtjatele	691	691
Maksuvõlad	1 101	1 101
Saadud ettemaksed	793	793
Kokku võlad ja ettemaksed	8 449	8 449

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	17 728	17 900
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 023	4 497
Laen ja laenu intress	22 055	22 097
Kokku liikmetelt saadud tasud	48 806	44 494

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	55	198
Pangateenustasu	133	101
Muud	1 468	194
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 656	493

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	11 939	12 772
Sotsiaalmaksud	3 998	4 448
Kokku tööjõukulud	15 937	17 220
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-8 050	-8 627
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-8 050	-8 627

Laenuleping KUL-310709MU 31.07.2009.a., intressimäär EURIBOR+3,972%.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	100	99
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	4 689	4 971

Seotud osapoolteks on 3 liikmeline juhatus.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1667 EUR
Korter 2	1675 EUR
Korter 3	1070 EUR
Korter 4	1537 EUR
Korter 5	1494 EUR
Korter 6	999 EUR
Korter 7	1426 EUR
Korter 8	1434 EUR
Korter 9	1025 EUR
Korter 10	1722 EUR
Korter 11	1277 EUR
Korter 12	1063 EUR
Korter 13	1481 EUR
Korter 14	1405 EUR
Korter 15	1038 EUR
Korter 16	904 EUR
Korter 17	708 EUR
Korter 18	1188 EUR
Korter 19	1013 EUR
Korter 20	655 EUR
Korter 21	1501 EUR
Korter 22	1084 EUR
Korter 23	726 EUR
Korter 24	1580 EUR
Korter 25	1095 EUR
Korter 26	673 EUR
Korter 27	1449 EUR
Korter 28	1506 EUR
Korter 29	660 EUR
Korter 30	1548 EUR
Korter 31	1439 EUR
Korter 32	1018 EUR
Korter 33	1155 EUR
Korter 34	1045 EUR
Korter 35	1289 EUR
Korter 36	1022 EUR
Korter 37	1028 EUR
Korter 38	1034 EUR
Korter 39	1144 EUR
Korter 40	1178 EUR
Korter 41	1096 EUR
Korter 42	1121 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 43	933 EUR
Korter 44	968 EUR
Korter 45	1072 EUR
Korter 46	961 EUR
Korter 47	1134 EUR
Korter 48	1055 EUR
Korter 49	1322 EUR
Korter 50	884 EUR
Korter 51	955 EUR
Korter 52	993 EUR
Korter 53	1021 EUR
Korter 54	1114 EUR
Korter 55	1111 EUR
Korter 56	950 EUR
Korter 57	1017 EUR
Korter 58	1349 EUR
Korter 59	1081 EUR
Korter 60	988 EUR
Korter 61	1061 EUR
Korter 62	990 EUR
Korter 63	1114 EUR
Korter 64	994 EUR
Korter 65	1059 EUR
Korter 66	1117 EUR
Korter 67	1133 EUR
Korter 68	1181 EUR
Korter 69	1082 EUR
Korter 70	1100 EUR
Korter 71	1191 EUR
Korter 72	1107 EUR
Korter 73	971 EUR
Korter 74	914 EUR
Korter 75	971 EUR
Korter 76	1283 EUR
Korter 77	1358 EUR
Korter 78	1308 EUR
Korter 79	1084 EUR
Korter 80	1412 EUR
Korter 81	1309 EUR
Korter 82	1092 EUR
Korter 83	1547 EUR
Korter 84	1785 EUR
Korter 85	1149 EUR
Korter 86	1574 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 87	1281 EUR
Korter 88	1071 EUR
Korter 89	1365 EUR
Korter 90	1466 EUR
Kokku:	105149 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2019

Tallinn, Mustamäe tee 161 korteriühistu (registrikood: 80157342) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JURI ZALJUBOVSKI	Juhatuse liige	03.05.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55635286
E-posti aadress	mustamaetee161@online.ee