

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Tallinn, Pärnu mnt 48 korteriühistu

**registrikood:** 80172318

**telefon:** +372 5021947

**e-posti aadress:** maire.joala@isp.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Muud tulud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	13
Lisa 16 Bürookulud	14
Lisa 17 Vahendustegevus	14
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>16</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>18</b>

## Tegevusaruanne

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Pärnu mnt 48 asutati 27. mail 2002.a.

Elamu Pärnu mnt 48 haldamise ja majandamise üleandmise-vastuvõtmise akt allkirjastati 27.12.2002.a. Tulenevalt aktist teostab alates 01.01.2003.a. elamu majandamist korteriühistu.

KÜ Pärnu mnt 48 põhitegevuseks on:

- elamu haldamine ja majandamise korraldamine;
- põhihooldusteenuste vahendamine ja osutamine omanikele;
- vee ja kütte vahendamine omanikele.

2018.a. toimus üks korteriühistu Pärnu mnt 48 üldkoosolek (7.06.2018).

Juhatus kogunes vastavalt vajadusele ja seaduse nõuetele, et võtta vastu elamu majandamisega seotud otsuseid.

Vastavalt üldkoosoleku otsustele ja kinnitatud majanduskavale teostati järgmised suuremad tööd:

Küttekaabli paigaldus vihmaveetorudesse

Piirdeaia ehitus paekivimüritisele

Tänavapoolsete välisuste vahetus koos uute lukusüsteemidega

Keldri vundamendiseinte hüdroisolatsioonitööd lükkusid suure mahu tõttu edasi.

Korteriühistul oli üks palgaline töötaja (majahoidja) töötasuga 9 427 eur . KÜ Juhatuse esimees saab juhatusel liikme tasu.

Raamatupidamise teenust osutab OÜ Balanss.

---

Maire Joala

KÜ tegevjuht

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 662	44 756	2
Nõuded ja ettemaksud	22 610	18 150	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>62 272</b>	<b>62 906</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>62 272</b>	<b>62 906</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	48 344	50 218	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>48 344</b>	<b>50 218</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>48 344</b>	<b>50 218</b>	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	4 596	4 596	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	4 092	3 908	
Aruandeaasta tulem	5 240	4 184	
<b>Kokku netovara</b>	<b>13 928</b>	<b>12 688</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>62 272</b>	<b>62 906</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	67 752	37 785	8
Muud tulud	2 944	3 783	9
<b>Kokku tulud</b>	<b>70 696</b>	<b>41 568</b>	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-39 255	-11 589	10
Mitmesugused tegevuskulud	-15 084	-12 243	11
Tööjõukulud	-11 117	-13 531	12
<b>Kokku kulud</b>	<b>-65 456</b>	<b>-37 363</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>5 240</b>	<b>4 205</b>	
Intressikulud	0	-21	13
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>5 240</b>	<b>4 184</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	5 240	4 205	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 460	3 394	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 874	14 005	6
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>-1 094</b>	<b>21 604</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	0	14	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-4 000	0	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-4 000</b>	<b>14</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-2 597	
Makstud intressid	0	-21	13
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>-2 618</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-5 094</b>	<b>19 000</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 756	25 756	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-5 094</b>	<b>19 000</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 662	44 756	2

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2016</b>	4 596	3 908	8 504
Aruandeaasta tulem		4 184	4 184
<b>31.12.2017</b>	4 596	8 092	12 688
Aruandeaasta tulem		5 240	5 240
Muud muutused netovaras		-4 000	-4 000
<b>31.12.2018</b>	4 596	9 332	13 928

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KÜ Pärnu mnt 48 2018.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse EV raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt.

Raamatupidamise aruandes esitatud andmed on eurodes.

### Raha

Raha kajastatakse rahavoogude aruandes korteriühistu arvelduskontode jääke õiglases väärtuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kajastatud on tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Ettemaksed on ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

Muude lühiajaliste nõuete all kajastatakse pikaajalise laenu osa, mis kuulub tasumisele korteriomanike poolt 12 kuu jooksul.

### Finantskohustised

Elamu remondiks võeti pangast pikaajalist laenu.

Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;

pikajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub

### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 soovitustest. Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Mõningaid kirjeid on liigendatud ja täpsemalt välja toodud, kui aruande koostamisel nõuded ette näevad. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt. Korteriühistu liikmetelt kogutud tasud remontideks kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud. Ülekulu näidatakse lühiajalise nõudena liikmete vastu bilansikontol.

Vahendatavate teenustega seotud tulude / kulude vahesummat kajastatakse muude tulude või muude kulude real.

Muude tulude all kajastatakse liikmetelt saadud viiviseid

### Kulud

Hooldus- ja heakorrasatusid kogutakse majanduskulude katteks. Majandamis- ja üldhalduskulud on perioodikulud. Majandusaastal tehtud majandamis- ja üldhalduskulud kajastatakse aasta algusest kuni lõpuni tulude ja kulude aruandes kuluna ning mittesihtotstarbelised



tasud majandusaasta kohta tehtud arvete järgi tulude ja kulude aruandes tuluna.

Remonditasud kajastatakse tulude ja kulude aruandes tuluna sellel majandusaastal, millal tehakse tasude arvelt remondid. Remonditasusid, mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remontide tegemiseks, kajastatakse kuni nende arvetelt kulude tegemise hetkeni bilansis tulevaste perioodide tuludena.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks korteriühistus on juhatuse, revisjonikomisjoni ning korteriühistu liikmed. Seotud isikutega teostatud tehingud omasid ebaolulist mõju.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Swedbank	15 275	27 844
SEB	24 387	16 912
<b>Kokku raha</b>	<b>39 662</b>	<b>44 756</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 161	22 161	
Ostjatelt laekumata arved	22 161	22 161	4
Muud nõuded	2	2	
Viitlaekumised	2	2	
Ettemaksed	447	447	
Tulevaste perioodide kulud	447	447	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>22 610</b>	<b>22 610</b>	

  

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 888	17 888	
Ostjatelt laekumata arved	17 888	17 888	4
Muud nõuded	1	1	
Viitlaekumised	1	1	
Ettemaksed	261	261	
Tulevaste perioodide kulud	261	261	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>18 150</b>	<b>18 150</b>	

Kirjel Tulevaste perioodide kulud on kajastatud hoone kindlustus summas 447 eurot.

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Ostjatelt laekumata arved</b>	<b>22 161</b>	<b>17 888</b>
Liikmetelt laekumata arved	7 368	4 196
Aruandeperioodil esitamata arved	13 964	12 422
Muude ostjate laekumata arved	810	1 200
Laekumata viivised	19	70
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>22 161</b>	<b>17 888</b>

Kirjel Aruandeperioodil esitamata arved kajastatakse detsembri eest esitatud arved, mille maksetähtaeg ei ole veel saabunud.

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	117	267
Sotsiaalmaks	524	442
Kohustuslik kogumispension	3	3
Töötuskindlustusmaksed	11	9
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>655</b>	<b>721</b>

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 125	17 125	
Võlad töövõtjatele	1 419	1 419	7
Maksuvõlad	655	655	5
Saadud ettemaksed	27 853	27 853	
Muud saadud ettemaksed	27 853	27 853	15
Korteriomanike ettemaksed	1 292	1 292	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>48 344</b>	<b>48 344</b>	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 605	8 605	
Võlad töövõtjatele	1 267	1 267	7
Maksuvõlad	721	721	5
Saadud ettemaksed	38 197	38 197	
Muud saadud ettemaksed	38 197	38 197	15
Korteriomanike ettemaks	1 428	1 428	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>50 218</b>	<b>50 218</b>	

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	634	534
Puhkusetasude kohustis	785	733
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>1 419</b>	<b>1 267</b>

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	28 108	25 876
<b>Sihotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	37 126	9 619
Parklataasud	1 053	803
Hoone kindlustus	1 465	1 466
Laekunud pangalaenu intressid	0	21
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>67 752</b>	<b>37 785</b>

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Viivised korteriomaniakelt	266	1 026	
Pangaintressid	6	3	
Vahendustegevus	1 496	1 478	17
Keldriruumi üür	600	700	
Reklaamipinna renditasu	576	576	
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>2 944</b>	<b>3 783</b>	

## Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Remonditööd	36 934	9 619	15
Kulud parkla hoolduseks ja remondiks	1 244	803	15
Hoone kindlustus	1 077	1 167	
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>39 255</b>	<b>11 589</b>	

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	231	420	16
Telefonikulud; internet	276	358	
Raamatupidamisteenus	2 736	2 736	
Pangateenused	113	116	
Riigilõivud, juristitasud	216	58	
Hoolduskulud	5 272	4 914	
Haldusteenus	6 240	3 640	
Muud	0	1	
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>15 084</b>	<b>12 243</b>	

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 276	10 322
Sotsiaalmaksud	2 789	3 481
Puhkusereserv	52	-272
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>11 117</b>	<b>13 531</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	21
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	54	53
Juriidilisest isikust liikmete arv	12	13

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	22 161	29 778	17 888	40 157

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	980	3 321

## Lisa 15 Ettemakstud tulevaste perioodide tulud

Sihtlaekumised vara remondiks	2018	2017
Saldo majandusaasta algul	26 658	16 474
Määratud remonditasusid	19 729	19 803
Tulemi kanne remondifondi (ÜK otsus 07.06.18)	4 000	0

Remondikulud :		
<i>santehnilised remonttööd, materjal</i>	-1 264	0
<i>betonitööd</i>	-2 450	0
<i>metalluste valmistamine, paigaldus, võtmed</i>	-20 364	0
<i>piirdeaed , pulbervärvimine</i>	-2 200	0
<i>viimistluse parandustööd ( III trepikoda)</i>	-260	0
<i>lekke tagajärjel kahjustatud korteri siseviimistlus</i>	-635	0
<i>vihmaveetorude küttegaabelduse paigaldamine</i>	-9 761	0
<i>videovalvesüsteem, paigaldus</i>	0	-1 325
<i>keldriruumide remont</i>	0	-8 294
<b>Sihtlaekumised vara remondiks kokku:</b>	<b>-36 934</b>	<b>26 658</b>
<b>Sihtlaekumised parkla tarbeks</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo majandusaasta algul	11 539	7 513
Määratud parklatusid	4 105	4 829
<i>Parklakulud</i>	-1 244	-803
<b>Sihtlaekumised parkla tarbeks kokku:</b>	<b>14 400</b>	<b>11 539</b>
<b>Kokku Ettemakstud tulevaste perioodide tulud:</b>	<b>-22 534</b>	<b>38 197</b>

## Lisa 16 Bürookulud

Mitmesugused bürookulud	2018	2017
Paljundustööd	29	0
Majandusaasta revideerimine	192	192
Bürootarbed	10	103
Arvuti ja tarkvara hooldus	0	125
<b>Mitmesugused bürookulud kokku:</b>	<b>231</b>	<b>420</b>

## Lisa 17 Vahendustegevus

	2018		
--	------	--	--

Vahendatud teenuse liik	Määratud	Kulutatud	Saldo
Soojusenergia	49 253	-49 253	0
Vesi ja kanalisatsioon	13 336	-13 336	0
Elektrienergia	1 634	-1 399	235
Prügivedu	4 124	-2 863	1 261
Vahendustegevus (võtmed, puldid)	1 002	-1 002	0
Juristitasud (hoiatuskirjad)	80	-80	0
<b>Kokku:</b>	<b>69 429</b>	<b>-67 933</b>	<b>1 496</b>
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 1 496 eurot on kajastatud TulemiaruanDES muudes tuludes</i>			
<b>2017</b>			
Vahendatud teenuse liik	Määratud	Kulutatud	Saldo
Soojusenergia	48 322	-48 324	-2
Vesi ja kanalisatsioon	13 254	-13 254	0
Elektrienergia	1 681	-1 411	270
Prügivedu	4 124	-2 914	1 210
Vahendustegevus (torustiku ehitus -krt.59)	99	-99	0
Juristitasud (hoiatuskirjad, menetluse algatamine)	388	-388	0
<b>Kokku:</b>	<b>67 868</b>	<b>-66 390</b>	<b>1 478</b>
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 1 478 eurot on kajastatud TulemiaruanDES muudes tuludes</i>			

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt.1	1719 EUR
Krt.2	1757 EUR
Krt.3	1297 EUR
Krt.4	848 EUR
Krt.5	2097 EUR
Krt.6	1431 EUR
Krt.7	903 EUR
Krt.8	1857 EUR
Krt.9	1222 EUR
Krt.10	894 EUR
Krt.11	1925 EUR
Krt.12	1280 EUR
Krt.13	846 EUR
Krt.14	1781 EUR
Krt.15	1706 EUR
Krt.16	1738 EUR
Krt.17	1603 EUR
Krt.18	885 EUR
Krt.19	1687 EUR
Krt.20	1404 EUR
Krt.21	942 EUR
Krt.22	1791 EUR
Krt.23	1465 EUR
Krt.24	912 EUR
Krt.25	2056 EUR
Krt.26	1494 EUR
Krt.27	1015 EUR
Krt.28a	1080 EUR
Krt.28	1740 EUR
Krt.29	1795 EUR
Krt.30	1329 EUR
Krt.31	1447 EUR
Krt.32	1979 EUR
Krt.33	2092 EUR
Krt.34	1259 EUR
Krt.35	1471 EUR
Krt.36	1962 EUR
Krt.37	1786 EUR
Krt.38	1590 EUR
Krt.39	1630 EUR
Krt.40	1990 EUR
Krt.41	1816 EUR



<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
Krt.42	1493 EUR
Krt.43	1263 EUR
Krt.44	2013 EUR
Krt.45	2152 EUR
Krt.46	1477 EUR
Krt.47	1340 EUR
Krt.48	2091 EUR
Krt.49	2036 EUR
Krt.50	1278 EUR
Krt.51	1282 EUR
Krt.52	1827 EUR
Krt.53	2045 EUR
Krt.54	1466 EUR
Krt.55	1322 EUR
Krt.56	1849 EUR
Krt.57	2078 EUR
Krt.58	1264 EUR
Krt.59	1527 EUR
Krt.60	1916 EUR
Krt.61M	8956 EUR
Krt.62M	2486 EUR
Krt.63M	1926 EUR
Krt.64M	6019 EUR
Krt.65M	3312 EUR
Krt.66M	3898 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>121837 EUR</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2019

**Tallinn, Pärnu mnt 48 korteriühistu (registrikood: 80172318) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS MARKVART	Juhatuse liige	10.06.2019
WELIX KLAAS	Juhatuse liige	10.06.2019
PAAVO KAIS	Juhatuse liige	18.06.2019

## Sidevahendid

Liik	Sisu
<b>Mobiiltelefon</b>	<b>+372 5021947</b>
<b>E-posti aadress</b>	<b>maire.joala@isp.ee</b>