

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pargi tn 19 korteriühistu

registrikood: 80080036

telefon: +372 55684779

e-posti aadress: ky.metsapargi@hotmail.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 7 Muud tulud	13
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Metsapargi tegutseb iseseisvalt alates 1999. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2018.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 6 512,45 euro eest. Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2018. a. majandustegevuse aastakavale.

Remondirahade saldo on 2018.a. lõpuks 6 202,76 eurot.

Korteriühistu võttis 2018.aastal Swedbangast maja täielikuks renoveerimiseks laenu summas kokku 300 342,05 eurot, tagasimakse tähtajaga 30.07.2038.

Laenu sihtotstarve:

- hoone väline soojustamine
- vundamendi soojustamine
- keskkütte katlamaja ehitus koos uute radiaatorite- ja torudega
- soojustustagastusega ventilatsiooni rajamine
- koridoris asuvate elektrikappide uuendamine koos uue kaabeldusega
- koridoride sanitaarremont
- projekteerimise, tehnilise konsultandi ja omanikujäreelvalvega seotud kulud

Intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 2,700% . Intressimäära muutmise päevad: iga aasta 30.07 ja 30.01.

Kohustuslik oli ka Sihtasutuse Kredex käendus, mille maht on 80% pangale tagasi maksmata laenusummast.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 4 liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Korteriühistu on jätkusuuteline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 611	10 005	2
Nõuded ja ettemaksed	15 629	3 174	3
Kokku käibevarad	21 240	13 179	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	287 423	40 410	3
Kokku põhivarad	287 423	40 410	
Kokku varad	308 663	53 589	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 444	2 101	4
Võlad ja ettemaksed	559	902	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 223	7 738	
Kokku lühiajalised kohustised	19 226	10 741	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	287 423	42 841	
Kokku pikaajalised kohustised	287 423	42 841	
Kokku kohustised	306 649	53 582	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	2 000	0	
Aruandeaasta tulem	14	7	
Kokku netovara	2 014	7	
Kokku kohustised ja netovara	308 663	53 589	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	9 615	5 483	
Muud tulud	13	6	7
Kokku tulud	9 628	5 489	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 952	-3 790	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 803	-846	9
Tööjõukulud	-860	-847	10
Kokku kulud	-9 615	-5 483	
Põhitegevuse tulem	13	6	
Intressitulud	1	1	
Aruandeaasta tulem	14	7	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	13	6	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-458	-421	
Kokku korrigeerimised	-458	-421	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 435	35	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 000	110	
Laekunud intressid	1	1	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-1 515	2 003	
Kokku rahavood põhitegevusest	-4 394	1 734	
Kokku rahavood	-4 394	1 734	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 005	8 271	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 394	1 734	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 611	10 005	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016		421	421
Aruandeaasta tulem		7	7
Muud muutused netovaras		-421	-421
31.12.2017		7	7
Aruandeaasta tulem		14	14
Muud muutused netovaras	2 000	-7	1 993
31.12.2018	2 000	14	2 014

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Metsapargi raamatupidamise aastaaruanne 2018. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhiolemus on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipi.

Raha

Rahalisel vahendil hoitakse pangas arvelduskontol.

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud elamu remondiks 2018. aastal saadud pikaajalised pangalaenud intressideta summas, mis kuulub tasumisele 30.07.2038.a.

Elamu remonti bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuete bilansis on kajastatud:

- a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2019.
- b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2019.aastal)

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu tasumiseks aastatel 2020-2038. Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda ka pikaajalise pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute alla pannakse kinnisasi, mis on mõeldud tulu teenimiseks. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud".

Finantskohustised

Elamu remondiks on pangast saadud 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande

kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, vaid neid kajastatakse bilansis vastavalt nõude ja kohustusena.

Kulud

Kulude kajastamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt. Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korteriühistu bilansis arvele võetud, on elamu remondid (parendused) kajastatud tulemiaruarande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".

2. Kasutamata remonditasud (Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused)) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

Maksustamine

Maksud bilansis on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kajastatud on aruandeperioodil väljamakstud tasudelt arvestatud maksud, mis kuuluvad deklareerimisele ja tasumisele jaanuaris 2019.

Seotud osapooled

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve SEB Pangas	5 611	10 005
Arveldusarve Swedbangas	0	0
Kokku raha	5 611	10 005

Korteriühistu ei arvelda sularahaga, kõik tehingud toimuvad panga kaudu.

Pangakonto saldod on 31.12.2018 seisuga kontrollitud panga väljavõttega ja need on:

SEB Pank - 5 610,62

Swedbank - 0,09

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 185	3 185		
Ostjatelt laekumata arved	3 185	3 185		
Muud nõuded	299 867	12 444	50 096	237 327
Laenunõuded	299 867	12 444	50 096	237 327
Kokku nõuded ja ettemaksed	303 052	15 629	50 096	237 327

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 073	1 073		
Ostjatelt laekumata arved	1 073	1 073		
Muud nõuded	42 511	2 101	9 199	31 211
Laenunõuded	42 511	2 101	9 199	31 211
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 584	3 174	9 199	31 211

Nõuded korteriomaniikele-

korteriomaniike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, mille tasumistähtjad on jaanuaris 2019.

Laenunõuded jagunevad lühiajalisteks (kuni 1 aasta) ja pikaajalisteks (peale 1 aastat).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	12 444	12 444			31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	12 444	12 444			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	287 423		50 096	237 327	30.07.2038
Pikaajalised laenud kokku	287 423		50 096	237 327	
Laenukohustised kokku	299 867	12 444	50 096	237 327	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	2 101	2 101			31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	2 101	2 101			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	42 841		9 199	33 642	18.06.2033
Pikaajalised laenud kokku	42 841		9 199	33 642	
Laenukohustised kokku	44 942	2 101	9 199	33 642	

Korteriühistu võttis 2018.aastal Swedbangast maja täielikuks renoveerimiseks laenu summas kokku 300 342,05 eurot, tagasimakse tähtajaga 30.07.2038.

Laenu sihtotstarve:

- hoone väline soojustamine
- vundamendi soojustamine
- keskkütte katlamaja ehitus koos uute radiaatorite- ja torudega
- soojustustagastusega ventilatsiooni rajamine
- koridoris asuvate elektrikappide uuendamine koos uue kaabeldusega
- koridoride sanitaarremont
- projekteerimise, tehnilise konsultandi ja omanikujärelvalvega seotud kulud

Intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 2,700% . Intressimäära muutmise päevad: iga aasta 30.07 ja 30.01.

Kohustuslik oli ka Sihtasutuse Kredex käendus, mille maht on 80% pangale tagasi maksmata laenusummast.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	472	472
Võlad töövõtjatele	70	70
Maksuvõlad	-8	-8
Korteriomanike ettemaksed	25	25
Kokku võlad ja ettemaksed	559	559
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	734	734
Võlad töövõtjatele	70	70
Maksuvõlad	2	2
Korteriomanike ettemaks	96	96
Kokku võlad ja ettemaksed	902	902

Võlad tarnijatele on detsembrikuu kommunaalteenuste eest, millede maksetähtaeg on jaanuaris 2019. Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Eesti Eenergia AS - 44,33
 Matsalu Veevärk AS - 348,84
 Eesti Keskkonnateenused AS - 48,19
 Circle K Eesti AS - 30,01

Võlad töövõtjatele - need on detsembrikuu töötasud, mis makstakse välja jaanuaris 2019.a.

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tagastatud	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	5 735	2 003		7 738
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 735	2 003		7 738
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 735	2 003		7 738

	31.12.2017	Saadud	Tagastatud	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	7 738		-1 535	6 203
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 738		-1 535	6 203
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 738		-1 535	6 203

Korteriühistu korjab rahasid tulevaste perioodide remondikulude katteks.

2018.aasta lõpuks moodustab tulevaste perioodide tulu ehk remondifond 6 202,76 eurot.

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Arvetelt saadud intressid	1	6
KMuud tulud	12	0
Kokku muud tulud	13	6

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2018	2017
Makstud laen ja laenu intressid	3 518	3 790
Renoveerimise kulud	2 434	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 952	3 790

Maja renoveerimise kulud kõik kokku olid 2018. aastal 261 537,01 eurot.

Neid ei võeta kuluna arvesse kõike korraga samal aastal, vaid lähtutakse RTJ 14 lisas toodud skeemist, kus tulud ja kulud peavad olema vastavuses.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Panga teenustasud	28	25
Maja koristustarbed-tööd, el.pirnid, bensiin muruniidukile	35	71
Muud üldkulud	205	247
Muruniiduk	0	473
Korstnapühkimisteenused	15	30
Kütusekulu	242	0
Laenu lepingutasu	2 278	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 803	846

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	853	840
Sotsiaalmaksud	7	7
Kokku tööjõukulud	860	847
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Korteriühistus töötab töövõtulepingu alusel koristaja.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	29	29
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Juhatusale ei maksta tasusid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	400 EUR
Korter 2	137 EUR
Korter 3	553 EUR
Korter 4	266 EUR
Korter 5	270 EUR
Korter 6	350 EUR
Korter 7	343 EUR
Korter 8	426 EUR
Korter 9	607 EUR
Korter 10	482 EUR
Korter 11	918 EUR
Korter 12	724 EUR
Korter 13	1381 EUR
Korter 14	432 EUR
Korter 15	348 EUR
Korter 16	664 EUR
Korter 17	379 EUR
Korter 18	330 EUR
Korter 19	697 EUR
Korter 20	456 EUR
Korter 21	540 EUR
Korter 22	266 EUR
Korter 23	420 EUR
Korter 24	395 EUR
Korter 25	426 EUR
Korter 26	301 EUR
Korter 27	534 EUR
Korter 28	377 EUR
Korter 29	425 EUR
Korter 30	453 EUR
Korter 101	816 EUR
Korter 102	278 EUR
Ruum 201	1068 EUR
Kokku:	16462 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pargi tn 19 korteriühistu (registrikood: 80080036) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLE REGAT	Juhatuse liige	02.07.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55684779
E-posti aadress	ky.metsapargi@hotmail.ee