

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu

registrikood: 80232003

telefon: +372 5200328

e-posti aadress: jakobi.eha@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 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Sihtotstarbeliste tööde loetelu	14
Lisa 15 Kommunaalmaksete vahe	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kappeli 4 alustas oma majandustegevust 2006 aastal.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mötteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu korjab vahendeid haldus-ja hooldustasudeks, heakorraks ning remondiks vastavalt 2018 a. majandustegevuse aastakavale. Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

2018. aastal teostatud remonttööde ja hooldustööde kogumaksumus on 105787 eur.

Kasutamata remondifondi jääk 31.12.2018.a. on 19368 eur.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 808	34 235	2
Nõuded ja ettemaksed	16 582	7 710	3
Kokku käibevarad	32 390	41 945	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	204 329	139 331	3
Kokku põhivarad	204 329	139 331	
Kokku varad	236 719	181 276	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 089	5 729	4
Võlad ja ettemaksed	560	20 306	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	19 368	15 493	6
Kokku lühiajalised kohustised	32 017	41 528	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	204 329	139 331	4
Kokku pikaajalised kohustised	204 329	139 331	
Kokku kohustised	236 346	180 859	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	963	963	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-546	-512	
Aruandeaasta tulem	-44	-34	
Kokku netovara	373	417	
Kokku kohustised ja netovara	236 719	181 276	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	106 987	115 917	7
Muud tulud	0	616	8
Kokku tulud	106 987	116 533	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-106 125	-114 587	9
Mitmesugused tegevuskulud	-905	-1 028	10
Tööjõukulud	0	-338	11
Muud kulud	-2	-619	12
Kokku kulud	-107 032	-116 572	
Põhitegevuse tulem	-45	-39	
Intressitulud	6 719	4 946	
Intressikulud	-6 718	-4 941	
Aruandeaasta tulem	-44	-34	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	28 409	21 298
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-112 477	-115 541
Väljamaksed töötajatele	0	-292
Kokku rahavood põhitegevusest	-84 068	-94 535
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	5
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	82 000	20 655
Saadud laenude tagasimaksed	-10 642	-5 554
Makstud intressid	-6 718	-4 941
Laekunud sihtkapital	1 000	80 314
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	65 640	90 474
Kokku rahavood	-18 427	-4 056
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 235	38 291
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 427	-4 056
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 808	34 235

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	680	-512	168
Aruandeaasta tulem		-34	-34
Asutajate ja liikmete sissemaksed	283		283
31.12.2017	963	-546	417
Aruandeaasta tulem		-44	-44
31.12.2018	963	-590	373

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kappeli 4 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Rahakäibe aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena arvelduskontode jääke.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete ja muude ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis.

Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemaid eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel „Sihtotstarbelised tasud“ ja „Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud tulemiaruanDES nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse tulemiaruanDES nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud aruandekohustustlase juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid. Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta KÜ liikmetele KÜ põhitegevuse raames osutatud teenuseid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Swedbank	15 808	34 235
Kokku raha	15 808	34 235

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	4 480	4 480	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 480	4 480	0	0
Muud nõuded	216 418	12 089	66 342	137 987
Laenunõuded	216 418	12 089	66 342	137 987
Ettemaksed	13	13	0	0
Tulevaste perioodide kulud	13	13	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	220 911	16 582	66 342	137 987
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	145 060	5 729	30 644	108 687
Laenunõuded	145 060	5 729	30 644	108 687
Ettemaksed	13	13	0	0
Tulevaste perioodide kulud	13	13	0	0
Nõuded korteriomanike vastu	1 968	1 968	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	147 041	7 710	30 644	108 687

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 16-074667-JI-1	139 331	5 923	32 753	100 655	3,3%	EUR	30.07.2036
Laenuleping 17-137456-JI	77 087	6 166	33 589	37 332	2,8%	EUR	30.10.2029
Pikaajalised laenud kokku	216 418	12 089	66 342	137 987			
Laenukohustised kokku	216 418	12 089	66 342	137 987			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 16-074667-JI-1	145 060	5 729	30 644	108 687	3,3	EUR	30.07.2036
Pikaajalised laenud kokku	145 060	5 729	30 644	108 687			
Laenukohustised kokku	145 060	5 729	30 644	108 687			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	314	314
Saadud ettemaksed	246	246
Tulevaste perioodide tulud	246	246
Kokku võlad ja ettemaksed	560	560

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 172	20 172
Võlad töövõtjatele		0
Maksuvõlad		0
Saadud ettemaksed	134	134
Tulevaste perioodide tulud	134	134
Kokku võlad ja ettemaksed	20 306	20 306

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond Kappeli 4/1	5 936	38 423	-37 649	6 710
Remondifond Kappeli 4/2	4 099	58 552	-53 868	8 783
Hoovid korda	0	22 896	-22 896	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 035	119 871	-114 413	15 493
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 035	119 871	-114 413	15 493
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond Kappeli 4/1	6 710	12 364	-13 592	5 482
Remondifond Kappeli 4/2	8 783	96 298	-91 717	13 364
Hoovid korda	0	1 000	-478	522
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 493	109 662	-105 787	19 368
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 493	109 662	-105 787	19 368

Sihtotstarbeliste tööde loetelu on välja toodud Lisas nr. 14.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Heakorratasud	0	340
Tasud üldkulude katteks	860	989
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	105 787	114 412
Kindlustusmaksed	340	176
Kokku liikmetelt saadud tasud	106 987	115 917

Lisa 8 Muud tulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Notari-, lepingutasud, riigilõivud	0	615	
Kommunaalmaksete vahendamine	0	1	15
Kokku muud tulud	0	616	

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2018	2017
Remonditööd	105 787	114 412
Kindlustus	338	175
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	106 125	114 587

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Haldusteenus	0	139
Raamatupidamisteenused	864	852
Pangateenused	41	37
Kokku mitmesugused tegevuskulud	905	1 028

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	253
Sotsiaalmaksud	0	85
Kokku tööjõukulud	0	338
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

2018 aastal ei ole arvestatud töötasusid, sh. ka mitte juhatuse liikmetele.

Lisa 12 Muud kulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4	
Notari-, lepingutasud, riigilõivud	0	615	
Kommunaalmaksete vahe	2	0	15
Kokku muud kulud	2	619	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	18

Lisa 14 Sihtotstarbeliste tööde loetelu

	2018	2017
	105787	114412
RF I - Remondi-ja hoolduskulud - Kappeli 4/1	13593	37649
Heakord	70	0
Suure puu kujundhooldus	0	180
Uksed, aknad, lukud	357	0
Lõõrid, küttekolle	126	0
Elektritööd	0	173
Hooldustööd	404	40
Remonttööd	1985	23697
Laenu intressid	4766	4941
Laenu põhiosa	5729	5554
Suure puu kujundhooldus	0	0
Omanikujärelvalve	0	2805
Konteineri rent ja äravedu	0	240
Muud kulud	156	20
RF II - Remondi-ja hoolduskulud - Kappeli 4/2	91717	53867
Omanikujärelvalve	3000	900
Remonttööd	80398	47984
Muud kulud	430	0
Heakord	17	0
Suure puu kujundhooldus	0	220
Hooldustööd	472	360
Korsten	181	0

Uksed, lukud	61	0
Rahalise nõude hüvitamine vastavalt üldkoosoleku otsusele	0	3218
Laenu intressid	1952	0
Laenu põhiosa	4913	0
Notaritasu	0	571
Lepingutasu	0	615
Prügikonteineri rent	293	0
RFH Remondi-ja hoolduskulud - Hoovid korda	478	22896
Aluspõhja väljakaevet ja utiliseerimine , Killustikaluse ehitus, Sõidutee äärekivi paigaldus	0	3043
Aluspõhja väljakaevet tervikmaht, Garaazi jakuurikatuste lammutamine ja utiliseerimine	0	3268
Sõidutee äärekivi paigaldus	0	606
Mänguväljaku ehitus. Tänavakivi paigaldus koos tasandusliivaga. Murukivi paigaldus koos graniitkillustikuga. Kõnnitee äärekivi paigaldus. Garaazi ja kuuri katuste ehitus.	0	2242
Mänguväljaku ehitus. Tänavakivi paigaldus koos tasandusliivaga. Murukivi paigaldus koos graniitkillustikuga. Kõnnitee äärekivi paigaldus. Garaazi ja kuuri katuste ehitus	0	13737
Lumetõke	478	0

Lisa 15 Kommunaalmaksete vahe

	2018	2017
Kommunaalmaksete vahe	-2	1
Kommunaalmaksete tulud	3058	2738
Elekter	470	372
Prügivedu	885	680
Vesi ja kanalisatsioon	1703	1686
Kommunaalkulud	-3060	-2737
Elekter	-470	-372
Prügivedu	-887	-679
Vesi ja kanalisatsioon	-1703	-1686

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1238 EUR
2/4	1535 EUR
3	1807 EUR
5	698 EUR
6	1674 EUR
7/8	3614 EUR
9	1667 EUR
10	1973 EUR
11	961 EUR
12	1076 EUR
13	939 EUR
14	2964 EUR
15	1272 EUR
16	1564 EUR
17	954 EUR
18	1765 EUR
19	743 EUR
20/21	2311 EUR
24	2165 EUR
Kokku:	30920 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.01.2019

Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu (registrikood: 80232003) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EHA JAKOBI	Juhatuse liige	20.09.2019
HELEN ORMUS	Juhatuse liige	20.09.2019

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5200328
E-posti aadress	jakobi.eha@gmail.com