

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Elva vald, Elva linn, Õuna tn 4 korteriühistu

registrikood: 80360770

telefon: +372 58140180

e-posti aadress: merike.harm@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	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Intressikulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Õuna 4 moodustati 09.09.2013 (Äriregistri kandeotsus). Ühistul on 18 liiget.

Korteriühistu eesmärgiks on kortriomandite eseme osaks olevate Õuna 4 asuva elamu ja maatüki ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele teenuste osutamine seoses eluuumi kasutamisega. Nimetatud teenuste osutamiseks on kommunaalteenuste vahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab KÜ juhatus. Juhatus koosneb 4. liikmest.

2015. aastal teostati maja täielik renoveerimine summas 329 157,72 eurot. Ehitustöid teostas Balti Vara Fassaadid OÜ ja ehitusjärelvalvet ProBuild Invest OÜ.

KredEx AS-ist saadi toetust ehitusmaksumusest 40%, summas 134 689 eurot.

Swedbank AS võeti laenu summas 175 000.- eurot . Laenuperiood 15 aastat.

2019.aastal suuremaid remonditöid et teostatud.

KÜ Õuna 4 on kindlustatud ERGO Insurance SE poolt.

Korteriühistul ei olnud aruandeperioodil palgalisi töökohti. Juhatus aruandeperioodi eest raha ei saanud.

Korteriühistule osutab raamatupidamisteenust I.S.E.Grupp OÜ.

2020.a suuremaid remonditöid kavas ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	15 251	12 304
Nõuded ja ettemaksed	13 691	13 663
Kokku käibevarad	28 942	25 967
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	122 217	132 920
Kokku põhivarad	122 217	132 920
Kokku varad	151 159	158 887
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	10 704	10 395
Võlad ja ettemaksed	1 954	1 853
Eraldised	14 896	12 331
Kokku lühiajalised kohustised	27 554	24 579
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	122 217	132 920
Kokku pikaajalised kohustised	122 217	132 920
Kokku kohustised	149 771	157 499
Netovara		
Kokku netovara	1 388	1 388
Kokku kohustised ja netovara	151 159	158 887

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	17 601	16 704
Muud tulud	0	1
Kokku tulud	17 601	16 705
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 190	-10 084
Mitmesugused tegevuskulud	-3 197	-2 095
Kokku kulud	-13 387	-12 179
Põhitegevuse tulem	4 214	4 526
Intressitulud	1	0
Intressikulud	-4 215	-4 526
Aruandeaasta tulem	0	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	4 214	4 526
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 367	10 231
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 976	4 377
Kokku rahavood põhitegevusest	17 557	19 134
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 395	-10 084
Makstud intressid	-4 215	-4 526
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 610	-14 610
Kokku rahavood	2 947	4 524
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 304	7 780
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 947	4 524
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 251	12 304

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	
31.12.2017	1 388	1 388
31.12.2018	1 388	1 388
31.12.2019	1 388	1 388

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Õuna 4 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas.

Rahakäibe aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahakäibeks. Korteriühistu põhitegevuse rahakäibeks loetakse tema põhikirjaliste eesmärkide teostamise käigus tekkinud rahakäivet ning seda kajastatakse kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevat rahakäivet kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse 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 laekumised kajastatakse tegevuskulu vähendamisenä.

Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (mitmesugused nõuded, viitlaekumised, ettemaksed) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ühistu enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasutuseaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 (üks tuhat) eurot. Olulisuse printsiibist lähtudes need varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alla 1 000 euro, kantakse soetamisel kuludesse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, ehituskuludest ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Bilansis kajastatakse materiaalse põhivara korrigeeritud soetusmaksumuses, st. bilansilisest maksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui see toob endaga kaasa majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kulumi normid: ehitised ja rajatised 20% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Laenukohustusi, mille tagasimakse periood on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise- ja üle 12 kuu pikaajalise kohustusena.

Tulud

Kui korteriühistu tegeleb ettevõtlusega, siis kajastatakse tulusid nagu äriühingutes ehk

- Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud hüved on 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 teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

• Finantstulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Põhikirjalise tegevuse tulused arvestatakse järgmiselt:

- Liikmetelt saadavad mitte-sihtotstarbelised tulud (liikme- ja sisseastumismaksud; korteriühistu majandamis- 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 on 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 vm.) tarbeks tehtavad kulutused kajastatakse tekkepõhiselt.

Mitte-sihtotstarbelised otsekulud – ei ole seotud ühegi konkreetse projektiga, kuid on otseselt seotud elamu ja ümbritseva territooriumi (Pagusoo 9) 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. Siin kajastatakse ka tegevuskulude sihtfinantseerimise kaudu kompenseeritavad kulud.

Teenuste ja maksete vahendamine

Korteriühistu vahendab kommunaalmakseid teenuse osutaja 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
SEB pank	11 313	9 194
Swedbank	3 938	3 110
Kokku raha	15 251	12 304

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 831	2 831	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 831	2 831	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	132 921	10 704	122 217	0
Laenunõuded	132 921	10 704	122 217	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	135 908	13 691	122 217	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 112	3 112	0	0
Ostjatelt laekumata arved	3 112	3 112	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	156	156	0	0
Muud nõuded	143 315	10 395	56 965	75 955
Laenunõuded	143 315	10 395	56 965	75 955
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 583	13 663	56 965	75 955

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	10 704	10 704			3%	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	10 704	10 704					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	122 217		58 734	63 483	3%	EUR	30.08.2030
Pikaajalised laenud kokku	122 217		58 734	63 483			
Laenukohustised kokku	132 921	10 704	58 734	63 483			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	10 395	10 395			3%	EUR	30.08.2030
Lühiajalised laenud kokku	10 395	10 395					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	132 920		56 965	75 955	3%	EUR	30.09.2030
Pikaajalised laenud kokku	132 920		56 965	75 955			
Laenukohustised kokku	143 315	10 395	56 965	75 955			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 451	1 451
Saadud ettemaksed	503	503
Kokku võlad ja ettemaksed	1 954	1 954

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 616	1 616
Saadud ettemaksed	237	237
Tulevaste perioodide tulud	237	237
Kokku võlad ja ettemaksed	1 853	1 853

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	8 403	14 011	-10 084	12 330
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	8 403	14 011	-10 084	12 330
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	8 403	14 011	-10 084	12 330
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	12 330	12 756	-10 190	14 896
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 330	12 756	-10 190	14 896
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 330	12 756	-10 190	14 896

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 251	2 095
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	14 350	14 609
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 601	16 704

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	-205	0
Renoveerimislaenu maksed	10 395	10 084
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 190	10 084

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Raamatupidamisteenus	-864	-889
Pangateenused	-26	-24
Kindlustus	-285	-237
Korrashoiukulud	-1 967	-945
Muud	-55	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 197	-2 095

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-4 215	-4 526
Kokku intressikulud	-4 215	-4 526

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	18	18

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	156	0	156	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0	0	72

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1438 EUR
Korter 2	1549 EUR
Korter 3	1322 EUR
Korter 4	1419 EUR
Korter 5	1368 EUR
Korter 6	1940 EUR
Korter 7	1458 EUR
Korter 8	1555 EUR
Korter 9	1188 EUR
Korter 10	1657 EUR
Korter 11	1459 EUR
Korter 12	1547 EUR
Korter 13	1529 EUR
Korter 14	2373 EUR
Korter 15	1669 EUR
Korter 16	1902 EUR
Korter 17	1555 EUR
Korter 18	1964 EUR
Kokku:	28892 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2020

Elva vald, Elva linn, Õuna tn 4 korteriühistu (registrikood: 80360770) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE HÄRM	Juhatuse liige	16.03.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58140180
E-posti aadress	merike.harm@gmail.com