

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Annetused ja toetused	12
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
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 2019.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 13 594,74 euro eest. Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2019. a. majandustegevuse aastakavale.

Remondirahade saldo on 2019.a. lõpuks 8 698,20 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 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.

Saadi rekonstrueerimise toetust summas 178 095,72 eurot.

Majandusaastal maksti laenu tagasi 12 820,92 eurot, laenu intresse 8 289,32 eurot ja Kredexile tagatistasu 2 846,77 eurot.

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

Korteriühistu on jätkusuuteline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 319	5 611	2
Nõuded ja ettemaksed	15 571	15 629	3
Kokku käibevarad	23 890	21 240	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	275 047	287 423	
Kokku põhivarad	275 047	287 423	
Kokku varad	298 937	308 663	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 999	12 444	4
Võlad ja ettemaksed	1 192	559	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	8 698	6 223	
Kokku lühiajalised kohustised	21 889	19 226	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	275 047	287 423	4
Kokku pikaajalised kohustised	275 047	287 423	
Kokku kohustised	296 936	306 649	
Netovara			
Reservkapital	2 000	2 000	
Aruandeaasta tulem	1	14	
Kokku netovara	2 001	2 014	
Kokku kohustised ja netovara	298 937	308 663	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	25 940	9 615	
Annetused ja toetused	178 096	0	6
Muud tulud	0	13	
Kokku tulud	204 036	9 628	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-202 152	-5 952	7
Mitmesugused tegevuskulud	-1 037	-2 803	8
Tööjõukulud	-847	-860	9
Kokku kulud	-204 036	-9 615	
Põhitegevuse tulem	0	13	
Intressitulud	1	1	
Aruandeaasta tulem	1	14	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	0	13	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-14	-458	
Kokku korrigeerimised	-14	-458	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	58	-12 435	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	188	10 000	
Laekunud intressid	1	1	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	2 475	-1 515	
Kokku rahavood põhitegevusest	2 708	-4 394	
Kokku rahavood	2 708	-4 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 611	10 005	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 708	-4 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 319	5 611	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem		1	1
Muud muutused netovaras		-14	-14
31.12.2019	2 000	1	2 001

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Metsapargi raamatupidamise aastaaruanne 2019. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

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 2020.
- b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2020.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 2021-2038. 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 2020.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarve SEB Pangas	0	5 611
Arveldusarve Swedbangas	8 319	0
Kokku raha	8 319	5 611

Korteriühistu ei arvelda sularahaga, kõik tehingud toimuvad panga kaudu.

Pangakonto saldod on 31.12.2019 seisuga kontrollitud panga väljavõttega ja need on:

SEB Pank - suletud

Swedbank - 8 318,50

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	3 572	3 572		
Ostjatelt laekumata arved	3 572	3 572		
Muud nõuded	287 046	11 999	51 488	223 559
Laenunõuded	287 046	11 999	51 488	223 559
Kokku nõuded ja ettemaksed	290 618	15 571	51 488	223 559

	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

Nõuded korteriomaniikele-

korteriomaniike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, mille tasumistähtjad on jaanuaris 2020

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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	11 999	11 999			31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	11 999	11 999			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	275 047		51 488	223 559	30.07.2038
Pikaajalised laenud kokku	275 047		51 488	223 559	
Laenukohustised kokku	287 046	11 999	51 488	223 559	

	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	

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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	662	662
Võlad töövõtjatele	70	70
Maksuvõlad	-1	-1
Korteriomanike ettemaksed	461	461
Kokku võlad ja ettemaksed	1 192	1 192
	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

Võlad tarnijatele on detsembrikuu kommunaalteenuste eest, millede maksetähtaeg on jaanuaris 2020. Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Eesti Eenergia AS - 121,60
 Matsalu Veevärk AS - 450,23
 Eesti Keskkonnateenused AS - 62,31
 Jats AS - 27,60

Võlad töövõtjatele - need on detsembrikuu töötasud, mis makstakse välja jaanuaris 2020.a.

Lisa 6 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2019	2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	178 096	0
Kokku annetused ja toetused	178 096	0
sh eraldi riigieelarvest	178 096	0

Rekonstrueerimise toetus

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Makstud laen ja laenu intressid	23 957	3 518
Renoveerimise kulud	178 195	2 434
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	202 152	5 952

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Panga teenustasud	20	28
Maja koristustarbed-tööd, el.pirnid, bensiin muruniidukile	174	35
Muud üldkulud	370	205
Korstnapühkimisteenused	0	15
Kütusekulu	473	242
Laenu lepingutasu	0	2 278
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 037	2 803

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	840	853
Sotsiaalmaksud	7	7
Kokku tööjõukulud	847	860
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Korteriühistus töötab töövõtulepingu alusel koristaja.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	29	29
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

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

Juhatusel ei maksta tasusid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	984 EUR
2	361 EUR
3	1016 EUR
4	766 EUR
5	764 EUR
6	920 EUR
7	873 EUR
8	1024 EUR
9	1415 EUR
10	990 EUR
11	2580 EUR
12	1219 EUR
13	2877 EUR
14	1261 EUR
15	952 EUR
16	1777 EUR
17	795 EUR
18	1079 EUR
19	1923 EUR
20	1750 EUR
21	1105 EUR
22	771 EUR
23	1050 EUR
24	901 EUR
25	945 EUR
26	764 EUR
27	984 EUR
28	857 EUR
29	1186 EUR
30	1109 EUR
31	1648 EUR
32	749 EUR
102	803 EUR
201	2602 EUR
Kokku:	40800 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pargi tn 19 korteriühistu (registrikood: 80080036) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLE REGAT	Juhatuse liige	30.06.2020

Sidevahendid

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