

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tallinn, Pärnu mnt 48 korteriühistu

registrikood: 80172318

telefon: +372 5021947

e-posti aadress: maire.joala@isp.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	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	12
Lisa 13 Muud kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	13
Lisa 16 Bürookulud	14
Lisa 17 Vahendustegevus	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

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.

2019.a. toimus üks korteriühistu Pärnu mnt 48 üldkoosolek (16.05.2019).

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

Vastavalt üldkoosoleku otsustele ja kinnitatud majanduskavale teostati järgmised suuremad tööd:

Keldriruumide välisseinte hüdroisolatsiooni projekti tellimine

Korteriühistul oli üks palgaline töötaja (majahoidja) töötasuga 587 eur . KÜ Juhatuse esimees saab juhatuse liikme tasu.

Raamatupidamise teenust osutab OÜ Balanss.

Maire Joala

KÜ tegevjuht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 414	39 662	2
Nõuded ja ettemaksed	15 861	22 610	3
Kokku käibevarad	73 275	62 272	
Kokku varad	73 275	62 272	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	54 114	48 344	6
Kokku lühiajalised kohustised	54 114	48 344	
Kokku kohustised	54 114	48 344	
Netovara			
Reservkapital	12 000	4 596	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 928	4 092	
Aruandeaasta tulem	5 233	5 240	
Kokku netovara	19 161	13 928	
Kokku kohustised ja netovara	73 275	62 272	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	37 884	67 752	8
Muud tulud	2 768	2 944	9
Kokku tulud	40 652	70 696	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 626	-39 255	10
Mitmesugused tegevuskulud	-14 210	-15 084	11
Tööjõukulud	-11 582	-11 117	12
Muud kulud	-1	0	13
Kokku kulud	-35 419	-65 456	
Põhitegevuse tulem	5 233	5 240	
Aruandeaasta tulem	5 233	5 240	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	5 233	5 240	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 749	-4 460	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 770	-1 874	6
Kokku rahavood põhitegevusest	17 752	-1 094	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-4 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-4 000	
Kokku rahavood	17 752	-5 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 662	44 756	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 752	-5 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 414	39 662	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	4 596	8 092	12 688
Aruandeaasta tulem		5 240	5 240
Muud muutused netovaras		-4 000	-4 000
31.12.2018	4 596	9 332	13 928
Aruandeaasta tulem		5 233	5 233
Muud muutused netovaras	7 404	-7 404	0
31.12.2019	12 000	7 161	19 161

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Pärnu mnt 48 2019.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 arvestusprintsipi 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 korteriomaniike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomaniike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga 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 korteriomaniike 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 korteriomaniike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomaniike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomaniike 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;

pikaajalise 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 soovistest. 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 mittesihotstarbelised

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Swedbank	22 514	15 275
SEB	34 900	24 387
Kokku raha	57 414	39 662

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 326	15 326	
Ostjatelt laekumata arved	15 326	15 326	4
Muud nõuded	3	3	
Viitlaekumised	3	3	
Ettemaksed	478	478	
Tulevaste perioodide kulud	478	478	
Muud lühiajalised nõuded	54	54	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 861	15 861	
	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	
Muud lühiajalised nõuded		0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 610	22 610	

Kirjel Tulevaste perioodide kulud on kajastatud hoone kindlustus summas 478 eurot.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	15 326	22 161
Liikmetelt laekumata arved	3 469	7 368
Aruandeperioodil esitamata arved	11 362	13 964
Muude ostjate laekumata arved	490	810
Laekumata viivised	5	19
Kokku nõuded ostjate vastu	15 326	22 161

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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	159	117
Sotsiaalmaks	521	524
Kohustuslik kogumispension	3	3
Töötuskindlustusmaksed	16	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	699	655

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 157	8 157	
Võlad töövõtjatele	953	953	7
Maksuvõlad	699	699	5
Saadud ettemaksed	43 312	43 312	
Muud saadud ettemaksed	43 312	43 312	15
Korteriomanike ettemaksed	993	993	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 114	54 114	

	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 344	48 344	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	342	634
Puhkusetasude kohustis	611	785
Kokku võlad töövõtjatele	953	1 419

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	28 057	28 108
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 150	37 126
Parklatasud	2 211	1 053
Hoone kindlustus	1 466	1 465
Kokku liikmetelt saadud tasud	37 884	67 752

Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Viivised korteriomaniikelt	261	266	
Pangaintressid	5	6	
Vahendustegevus	1 326	1 496	17
Keldriruumi üür	600	600	
Reklaamipinna renditasu	576	576	
Kokku muud tulud	2 768	2 944	

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Remonditööd	6 150	36 934	15
Kulud parkla hoolduseks ja remondiks	2 211	1 244	15
Hoone kindlustus	1 265	1 077	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	9 626	39 255	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	429	231	16
Telefonikulud; internet	276	276	
Raamatupidamisteenus	2 736	2 736	
Pangateenused	116	113	
Riigilõivud, juristitasud	57	216	
Hoolduskulud	4 356	5 272	
Haldusteenus	6 240	6 240	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 210	15 084	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	8 792	8 276
Sotsiaalmaksud	2 964	2 789
Puhkusereserv	-174	52
Kokku tööjõukulud	11 582	11 117
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud kulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	0
Kokku muud kulud	1	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	54	54
Juriidilisest isikust liikmete arv	12	12

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	15 372	44 648	22 161	29 778

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	980	980

Lisa 15 Ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	2019	2018
Sihtlaekumised vara remondiks	2019	2018
Saldo majandusaasta algul	13453	26 658
Määratud remonditasusid	19729	19 729
Tulemi kanne remondifondi (ÜK otsus 07.06.18)	0	4 000
Kanne parkla tasudest (ÜK otsus 16.05.2019)	10000	0
Remondikulud :		
<i>santehnilised remonttööd, materjal</i>	0	-1264
<i>betoontööd</i>	0	-2450
<i>metalluste valmistamine, paigaldus, võtmed</i>	0	-20364
<i>piirdeaed , pulbervärvimine</i>	0	-2200
<i>viimistluse parandustööd (III trepikoda)</i>	0	-260
<i>lekke tagajärjel kahjustatud korteri siseviimistlus</i>	0	-635

<i>vihmaveetorude küttegaabelduse paigaldamine</i>	0	-9761
<i>gaasipaigaldise remont</i>	-816	0
<i>möödistustööd</i>	-660	0
<i>hüdroisolatsiooni projekt</i>	-4674	0
Sihtlaekumised vara remondiks kokku:	37032	13453
Sihtlaekumised parkla tarbeks	2019	2018
Saldo majandusaasta algul	14400	11539
Määratud parklatasusid	4091	4105
Kanne remonditasudesse (ÜK otsus 16.05.2019)	-10000	0
<i>Parklakulud</i>	-2211	-1244
Sihtlaekumised parkla tarbeks kokku:	6280	14400
Kokku Ettemakstud tulevaste perioodide tulud:	43312	27853

Lisa 16 Bürookulud

Mitmesugused bürookulud	2019	2018
Paljundustööd	29	29
Majandusaasta revideerimine	192	192
Bürootarbed	16	10
Videosüsteemi seadistus, monitor	192	0
Mitmesugused bürookulud kokku:	429	231

Lisa 17 Vahendustegevus

	2019			
Vahendatud teenuse liik	Määratud	Kulutatud	Saldo	
Soojusenergia	45997	-45996	1	
Vesi ja kanalisatsioon	12001	-12002	-1	
Elektrienergia	2744	-2440	304	
Prügivedu	4124	-3102	1022	

Juristitasud (hoiatuskirjad)	135	-135	0
Kokku:	65001	-63675	1326
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 1 326 eurot on kajastatud Tulemiaruanne muudes tuludes</i>			
2018			
Vahendatud teenuse liik	Määratud	Kulutatud	Saldo
Soojusenergia	49253	-49253	0
Vesi ja kanalisatsioon	13336	-13336	0
Elektrienergia	1634	-1399	235
Prügivedu	4124	-2863	1261
Vahendustegevus (võtmed, puldid)	1002	-1002	0
Juristitasud (hoiatuskirjad)	80	-80	0
Kokku:	69429	-67933	1496
<i>Vahendustegevuse ettemaks summas 1 496 eurot on kajastatud Tulemiaruanne muudes tuludes</i>			

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	1644 EUR
krt 2	1815 EUR
krt 3	1310 EUR
krt 4	824 EUR
krt 5	2111 EUR
krt 6	1419 EUR
krt 7	855 EUR
krt 8	1820 EUR
krt 9	1120 EUR
krt 10	940 EUR
krt 11	1875 EUR
krt 12	1238 EUR
krt 13	831 EUR
krt 14	1754 EUR
krt 15	1685 EUR
krt 16	1719 EUR
krt 17	1550 EUR
krt 18	1044 EUR
krt 19	1733 EUR
krt 20	1387 EUR
krt 21	945 EUR
krt 22	1740 EUR
krt 23	1250 EUR
krt 24	887 EUR
krt 25	1582 EUR
krt 26	1380 EUR
krt 27	966 EUR
krt 28a	1070 EUR
krt 28	1718 EUR
krt 29	1768 EUR
krt 30	1253 EUR
krt 31	1406 EUR
krt 32	1931 EUR
krt 33	2026 EUR
krt 34	1225 EUR
krt 35	1487 EUR
krt 36	1905 EUR
krt 37	1723 EUR
krt 38	1465 EUR
krt 39	1358 EUR
krt 40	2086 EUR
krt 41	1798 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 42	1527 EUR
krt 43	1235 EUR
krt 44	2014 EUR
krt 45	2258 EUR
krt 46	1428 EUR
krt 47	1308 EUR
krt 48	2079 EUR
krt 49	2008 EUR
krt 50	1274 EUR
krt 51	1266 EUR
krt 52	1783 EUR
krt 53	1991 EUR
krt 54	1265 EUR
krt 55	1299 EUR
krt 56	1788 EUR
krt 57	1998 EUR
krt 58	1314 EUR
krt 59	1443 EUR
krt 60	1815 EUR
krt 61M	8699 EUR
krt 62M	2439 EUR
krt 63M	1890 EUR
krt 64M	5145 EUR
krt 65M	3283 EUR
krt 66M	3369 EUR
Kokku:	117561 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.08.2020

Tallinn, Pärnu mnt 48 korteriühistu (registrikood: 80172318) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAAVO KAIS	Juhatuse liige	28.08.2020
WELIX KLAAS	Juhatuse liige	30.08.2020

Sidevahendid

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