

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Pärnu linn, Kirsi tn 34 korteriühistu

registrikood: 80364199

telefon: +372 526 8447

e-posti aadress: raidoilp@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	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Vahendatavad teenused	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Pärnu linn, Kirsi tn 34 korteriühistu on asutatud 28.11.2013 asutamise üldkoosoleku otsusega. Vastavalt 02.07.2019 toimunud kordus üldkoosoleku otsusega kinnitatud põhikirjale on korteriühistu eesmärgiks korteriomandite kaasomandi eseme valitsemine. Ühistu valitseb aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Kirsi tn 34 asuvat elamut ja selle juurde kuuluvat maatükki.

Korteriühistu kogub rahalisi vahendeid ja vahendab teenuseid vastavalt 02.07.2019 toimunud kordus üldkoosoleku otsusega kinnitatud põhikirjale. Korteriühistu kogub rahalisi vahendeid haldus-, hooldus- ja remondifondi nime all. Haldusfondiga kaetakse haldusteenuse (ka juhataja, halduri, juhatuse esimehe) ja raamatupidamisteenuse (ka raamatupidaja) tööjõu- ja tegevuskulud. Hooldusfondiga kaetakse hoone ja kinnistu hooldamiseks vajalikud kulutused sh sise- ja väliskoristusele tehtavad tööjõu- ja tegevuskulud, tehnosüsteemide hoolduseks tehtvad kulutused, vara- ja vastutuskindlustusega seotud kulutused. Remondifondiga kaetakse hoone ja kinnistu remont-, renoveermis-,rekonstrueerimis- ja ehitustööd.

2019 aastal osteti teenuseid järgmistelt lepingulistelt tarnijatelt: Ragn-Sells AS (jäätmekäitlus), Pärnu Vesi AS (vesi ja kanalisatsioon), Fortum Eesti AS (soojusenergia), AB "Lietuvos Draudimas" Eesti Filiaal (kaasomandi vara- ja vastutuskindlustus), Eesti Energia AS (võrguteenus), Elektrum Eesti OÜ (elektrienergia), kuni 31.10.2019 KGM Grupp OÜ (heakorratööd kinnistul), alates 01.11.2019 Pärnu Heakorrateenus OÜ, Aiki Trading OÜ (raamatupidamine),Raido Invest OÜ (majandustegevuse juhtimine). Renoveerimistööde finantseerimiseks aenuleping on sõlmitud Swedbank AS-iga ja laenu lõpptähtaeg on 30.08.2033.

Korteriühistut esindab kolmeliikmeline juhatus.

2019 aastal toimus kaks üldkoosolekut. Esimene toimus 19.06.2019 ja see ei olnud otsustusvõimeline. Teine ehk kordus üldkoosolek toimus 02.07.2019 ja see oli otsustusvõimeline. Olulisemad teemad ja tähtsamad otsused olid reservkapitali suurendamine, 2019 ja 2020 planeeritud hooldus-, remont-, renoveerimis- ja rekonstrueerimistöödest trepikodade siseviimistlustööde üle otsustamine ja värskeõhuklappide freesimistööde üle otsustamine, kaugloetavate veearvestite paigaldamiseks rahaliste vahendite kogumine ja põhikirja muutmine. Juhatuse koosolekuid toimus kokku neli. Olulisemad teemad ja tähtsamad otsused puudutasid Töövõtulepingute sõlmimist ja nende tingimusi.

2019 majandusaastal teostati remont-, renoveerimis- ja rekonstrueerimistööd kokku 60 783,20 eur eest. Suuremad kulutused olid rõdude renoveerimistööd (22 150 eur), majaesise parkimisala joonimistööd (432,19 eur), trepikodade siseviimistlustööd (33 600 eur), tuletõkkemansettide paigaldus sadeveetorustikule (398,16 eur), omanikujärelevalve teenus (1442,40 eur).

2020 aastal on planeeritud lõpetada 2019 otsustatud tööd sh paigaldada kõikidele korteritele kaugloetavad veearvestid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 442	13 328	2
Nõuded ja ettemaksed	33 289	28 573	3
Kokku käibevarad	53 731	41 901	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	293 509	257 853	3
Kokku põhivarad	293 509	257 853	
Kokku varad	347 240	299 754	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 020	15 475	4
Võlad ja ettemaksed	4 629	4 803	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	23 646	15 606	6
Kokku lühiajalised kohustised	47 295	35 884	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	293 509	257 853	4
Kokku pikaajalised kohustised	293 509	257 853	
Kokku kohustised	340 804	293 737	
Netovara			
Reservkapital	6 299	6 299	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	-282	0	
Aruandeaasta tulem	419	-282	
Kokku netovara	6 436	6 017	
Kokku kohustised ja netovara	347 240	299 754	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	21 349	33 880	7
Muud tulud	1 200	1 258	8
Kokku tulud	22 549	35 138	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 033	-20 296	9
Mitmesugused tegevuskulud	-9 449	-7 071	10
Tööjõukulud	0	-885	11
Muud kulud	0	-7	
Kokku kulud	-14 482	-28 259	
Põhitegevuse tulem	8 067	6 879	
Intressikulud	-7 454	-4 300	12
Muud finantstulud ja -kulud	-194	-2 861	13
Aruandeaasta tulem	419	-282	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	8 067	6 879	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 912	-2 758	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-174	-1 764	5
Laekunud intressid	1	0	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	8 040	4 080	6
Kokku rahavood põhitegevusest	14 022	6 437	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-55 750	-145 316	
Muud laekumised investeerimistegevusest	16 240	404	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-39 510	-144 912	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	55 750	145 316	
Saadud laenude tagasimaksed	-16 549	-7 353	
Makstud intressid	-7 454	-4 300	12
Laekunud osakapital	1 050	0	3
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-195	-2 861	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	32 602	130 802	
Kokku rahavood	7 114	-7 673	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 328	21 001	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 114	-7 673	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 442	13 328	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2017	2 638	2 611	5 249
Aruandeaasta tulem	0	-282	-282
Asutajate ja liikmete sissemaksed	1 050	0	1 050
Muutused reservides	2 611	-2 611	0
31.12.2018	6 299	-282	6 017
Aruandeaasta tulem	0	419	419
31.12.2019	6 299	137	6 436

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pärnu linn, Kirsi 34 korteriühistu 2019. a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mida kirjeldavad

Raamatupidamise toimkonna juhendid. Korteriühistule iseloomulike spetsiifiliste majandustehingute kajastamisel on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna juhendist 14 „Mittetulundusühingud ja sihtasutused”.

Korteriühistu kasutab Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas toodud bilansiskeemi ja kasumiaruande skeemi number 1, täiendades seda vajadusel alakirjetega ning täpsustades olemasolevate kirjade nimetusi.

Korteriühistu arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Raha

Raha kajastatakse aruandes raha pangas.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete ja ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete ja ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust on hinnatud iga liikme ja ostja kohta eraldi.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimiste arvestus toimub vastavalt EV Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ 12) “Sihtfinantseerimine”.

Saadud sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna või kohustisena ja seda ei kirjendata omakapitali kontodel. Tegevuskulude sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna kompenseeritava kulu tekkimise perioodil, kui finantseerimise summat saab usaldusväärselt ja objektiivselt määrata ning on tõenäoline, et see laekub. Sihtfinantseerimine kantakse tuludesse ja väljaminekud kantakse kuludesse, lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Tulud

Tulemiaruaande koostamisel on lähtutud RTJ 12 ja 14 soovitustest. Tulud koosnevad sihtotstarbelistest tasudest ning hooldus- ja haldustasudest. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	20 442	13 328
Kokku raha	20 442	13 328

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	200	200	0	0
Ostjatelt laekumata arved	200	200	0	0
Muud nõuded	316 490	22 981	112 888	180 621
Laenunõuded	312 529	19 020	112 888	180 621
Viitlaekumised	3 961	3 961	0	0
Ettemaksed	90	90	0	0
Tulevaste perioodide kulud	90	90	0	0
Nõuded liikmete vastu	10 018	10 018	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	326 798	33 289	112 888	180 621

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	200	200	0	0
Ostjatelt laekumata arved	200	200	0	0
Muud nõuded	276 053	18 200	83 755	174 098
Laenunõuded	273 019	15 166	83 755	174 098
Intressinõuded	1	1	0	0
Viitlaekumised	3 033	3 033	0	0
Ettemaksed	83	83	0	0
Tulevaste perioodide kulud	83	83	0	0
Nõuded liikmete vastu	9 040	9 040	0	0
Reservkapitali nõue	1 050	1 050	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	286 426	28 573	83 755	174 098

Nõuded liikmete vastu on kajastatud korteriühistu liikmetele esitatud teenuse arved. Ostjatelt laekumata arvete kirjel on kajastatud teistele ostjatele esitatud teenuste arved.

Viitlaekumiste kirje all on kommunaalmaksete vahendamisest tekkinud vahe.

Ettemakstud tulevaste perioodide kuludes kajastuvad ettemakstud kindlustuskulud.

01.01.2018 kehtima hakanud uue korterimandi- ja korteriühistu seaduse § 48 kohaselt peab korteriühistul olema reservkapital, mille suurus on vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest. Korteriühistu üldkoosolek otsustas reservkapitali moodustamiseks teha täiendavaid sissemakseid 1 050 euro ulatuses.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringislaen	312 529	19 020	112 888	180 621	2,60%	EUR	30.08.2033
Pikaajalised võlakirjad kokku	312 529	19 020	112 888	180 621			
Laenukohustised kokku	312 529	19 020	112 888	180 621			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringislaen	273 328	15 475	83 755	174 098	2,60%	EUR	30.08.2033
Pikaajalised võlakirjad kokku	273 328	15 475	83 755	174 098			
Laenukohustised kokku	273 328	15 475	83 755	174 098			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 627	4 627
Saadud ettemaksed	2	2
Muud saadud ettemaksed	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	4 629	4 629
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 803	4 803
Kokku võlad ja ettemaksed	4 803	4 803

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2018
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	11 526	24 376	-20 296	15 606
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 526	24 376	-20 296	15 606
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 526	24 376	-20 296	15 606
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	15 606	36 767	-28 727	23 646
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	15 606	36 767	-28 727	23 646
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	15 606	36 767	-28 727	23 646

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	3 798	3 798
Haldustasud	5 064	5 486
Laenuintresside katteks	7 454	4 300
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	5 033	20 296
Kokku liikmetelt saadud tasud	21 349	33 880

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	58
Rendi- ja üüritulu	1 200	1 200
Kokku muud tulud	1 200	1 258

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	5 033	20 296
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 033	20 296

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	24	15
Riiklikud ja kohalikud maksud	7	0
Haldusteenus	3 480	4 120
Raamatupidamisteenus	1 500	1 500
Elamu kindlustuskulud	532	495
Pangateenustasud	70	87
Koristus- ja hoolduskulud	3 829	804
Muud	7	50
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 449	7 071

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	658
Sotsiaalmaksud	0	227
Kokku tööjõukulud	0	885
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	7 454	4 300
Kokku intressikulud	7 454	4 300

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Laenu lepingutasu	-195	-2 861
Intressid pangalt	1	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-194	-2 861

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	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	290	290

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 480	4 120

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele. Pärnu linn, Kirsi tn 34 korteriühistu seotud osapoolteks on juhatus ning nende liikmete lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 15 Vahendatavad teenused

Teenuste liik	Tekkinud vahe seisuga 31.12.2018	Tarnijate poolt esitatud	KÜ elanikele esitatud	Tekkinud vahe seisuga 31.12.2019
1. Soojusenergia	0	21 844	21 844	0
1.1. Küte	0	18 166	18 166	0
1.2. Vee soojendamine	0	3 678	3 678	0
2. Kül m vesi ja kanalisatsioon	3 033	8 767	7 839	3 961
3. Elektrienergia	0	1 906	1 906	0
4. Prügivedu	0	2 555	2 555	0
Teenused kokku:	3 033	35 072	34 144	3 961

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter nr 1	1457 EUR
Korter nr 2	1188 EUR
Korter nr 3	1560 EUR
Korter nr 4	953 EUR
Korter nr 5	1109 EUR
Korter nr 6	1650 EUR
Korter nr 7	1436 EUR
Korter nr 8	1040 EUR
Korter nr 9	1702 EUR
Korter nr 10	1663 EUR
Korter nr 11	1187 EUR
Korter nr 12	1362 EUR
Korter nr 13	1010 EUR
Korter nr 14	1177 EUR
Korter nr 15	1461 EUR
Korter nr 16	1802 EUR
Korter nr 17	1091 EUR
Korter nr 18	1418 EUR
Korter nr 19	1924 EUR
Korter nr 20	848 EUR
Korter nr 21	1745 EUR
Korter nr 22	1557 EUR
Korter nr 23	821 EUR
Korter nr 24	915 EUR
Korter nr 25	1706 EUR
Korter nr 26	915 EUR
Korter nr 27	1404 EUR
Korter nr 28	1720 EUR
Korter nr 29	885 EUR
Korter nr 30	1640 EUR
Korter nr 31	2036 EUR
Korter nr 32	2044 EUR
Korter nr 33	1811 EUR
Korter nr 34	2086 EUR
Korter nr 35	1846 EUR
Korter nr 36	2177 EUR
Korter nr 37	2016 EUR
Korter nr 38	2169 EUR
Korter nr 39	2061 EUR
Korter nr 40	2140 EUR
Korter nr 41	1583 EUR
Korter nr 42	1074 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter nr 43	1435 EUR
Korter nr 44	1611 EUR
Korter nr 45	812 EUR
Korter nr 46	978 EUR
Korter nr 47	1886 EUR
Korter nr 48	923 EUR
Korter nr 49	1400 EUR
Korter nr 50	1871 EUR
Korter nr 51	876 EUR
Korter nr 52	1532 EUR
Korter nr 53	1884 EUR
Korter nr 54	826 EUR
Korter nr 55	1371 EUR
Kokku:	80794 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.10.2020

Pärnu linn, Kirsi tn 34 korteriühistu (registrikood: 80364199) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIDO ILP	Juhatuse liige	12.10.2020

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5268447
E-posti aadress	raidolp@gmail.com