

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Tartu linn, Kalevi tn 85 korteriühistu

**registrikood:** 80537317

**telefon:** +372 5034797

**e-posti aadress:** teet@elamuhaldus.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                                           | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustised                                | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                            | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                              | 10 |
| Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10 |
| Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud                        | 11 |
| Lisa 9 Muud tulud                                     | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                     | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                              | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 13 |
| Aruande allkirjad                                     | 14 |

## Tegevusaruanne

Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistus haldamise ja hoolduse osutab OÜ Tartu Elamuhalduse, kellega on sõlmitud valitsemisleping.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019    | 31.12.2018    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 5 837         | 4 414         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 483         | 1 354         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>7 320</b>  | <b>5 768</b>  |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 10 572        | 11 784        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>10 572</b> | <b>11 784</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>17 892</b> | <b>17 552</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 1 212         | 1 166         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 574           | 492           | 6       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 1 692         | 1 055         | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 478</b>  | <b>2 713</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 10 572        | 11 784        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>10 572</b> | <b>11 784</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>14 050</b> | <b>14 497</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 663           | 430           |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 2 625         | 0             |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 554           | 2 625         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>3 842</b>  | <b>3 055</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>17 892</b> | <b>17 552</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2019          | 13.01.2018 -<br>31.12.2018 | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|---------|
| Tulud                                                      |               |                            |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 6 265         | 12 876                     | 8       |
| Muud tulud                                                 | 18            | 6 363                      | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>6 283</b>  | <b>19 239</b>              |         |
| Kulud                                                      |               |                            |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -1 166        | -12 376                    |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -4 059        | -3 734                     | 10      |
| Muud kulud                                                 | 0             | -235                       |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-5 225</b> | <b>-16 345</b>             |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1 058</b>  | <b>2 894</b>               |         |
| Intressikulud                                              | -504          | -269                       |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>554</b>    | <b>2 625</b>               |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2019         | 13.01.2018 -<br>31.12.2018 |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |              |                            |
| Põhitegevuse tulem                                     | 1 058        | 2 894                      |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -129         | -1 354                     |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 765          | 2 713                      |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>1 694</b> | <b>4 253</b>               |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |              |                            |
| Saadud laenud                                          | 0            | 13 548                     |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -1 166       | -598                       |
| Makstud intressid                                      | -504         | -269                       |
| Laekunud osakapital                                    | 233          | 430                        |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest               | 1 166        | 12 375                     |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest              | 0            | -25 325                    |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-271</b>  | <b>161</b>                 |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>1 423</b> | <b>4 414</b>               |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 4 414        | 0                          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>1 423</b> | <b>4 414</b>               |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 5 837        | 4 414                      |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                     |                                                         |                     | Kokku netovara |
|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                     | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| Aruandeaasta tulem  | 430                                                     | 2 625               | 3 055          |
| <b>31.12.2018</b>   | 430                                                     | 2 625               | 3 055          |
| Aruandeaasta tulem  |                                                         | 554                 | 554            |
| Muutused reservides | 233                                                     |                     | 233            |
| <b>31.12.2019</b>   | 663                                                     | 3 179               | 3 842          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja avaldamise eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, raamatupidamiskohustuslase finantsseisundi, -tulemuse ja rahavoogude kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada.

Korteriühistu on koostanud 2019.a. raamatupidamise aastaaruande vastavuses raamatupidamise seaduse §-s 16 sätestatud alusprintsiipidega ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

#### Raha

Rahana on kajastatud raha pangas.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igat nõuet eraldi.

#### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteiühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest, on mõningaid skeemikirjete nimetusi täpsustatud.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

#### Kulud

Kulude kajastamise aluseks on RTJ14.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                        | 31.12.2019   | 31.12.2018   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Swedbank arvelduskonto | 5 837        | 4 414        |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>5 837</b> | <b>4 414</b> |



## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |               |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 271           | 271                               |               |
| Ostjatelt laekumata arved         | 271           | 271                               |               |
| Muud nõuded                       | 11 784        | 1 212                             | 10 572        |
| Laenunõuded                       | 11 784        | 1 212                             | 10 572        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>12 055</b> | <b>1 483</b>                      | <b>10 572</b> |

  

|                                   | 31.12.2018    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |               |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 188           | 188                               |               |
| Ostjatelt laekumata arved         | 188           | 188                               |               |
| Muud nõuded                       | 12 950        | 1 166                             | 11 784        |
| Laenunõuded                       | 12 950        | 1 166                             | 11 784        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>13 138</b> | <b>1 354</b>                      | <b>11 784</b> |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |               |              |             |             |
| SWEDBANK laen 18-047331-JI       | 11 784        | 1 212                             |                     | 10 572        | 4,000%       | EUR         | 30.04.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>11 784</b> | <b>1 212</b>                      |                     | <b>10 572</b> |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>11 784</b> | <b>1 212</b>                      |                     | <b>10 572</b> |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2018    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |               |              |             |             |
| SWEDBANK laen 18-047331-JI       | 12 950        | 1 166                             |                     | 11 784        | 4,000%       | EUR         | 30.04.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>12 950</b> | <b>1 166</b>                      |                     | <b>11 784</b> |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>12 950</b> | <b>1 166</b>                      |                     | <b>11 784</b> |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 574        | 574            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>574</b> | <b>574</b>     |
|                                  |            |                |
|                                  | 31.12.2018 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 492        | 492            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>492</b> | <b>492</b>     |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Eesti Energia AS               | 13         | 54         |
| Ekovir OÜ                      | 43         | 37         |
| Tartu Veevärk AS               | 61         | 95         |
| OÜ Tartu Elamuhaldus           | 297        | 306        |
| Salva Kindlustuse AS           | 45         | 0          |
| Avariiteenus OÜ                | 35         | 0          |
| AS Tera                        | 80         | 0          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>574</b> | <b>492</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

|                                                             | Laekunud     | 31.12.2019   |       |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------|
|                                                             |              | Kohustised   |       |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |              |              |       |
| Remonditasud                                                | 0            | 1 692        | 1 692 |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | <b>1 692</b> | <b>1 692</b> |       |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | <b>1 692</b> | <b>1 692</b> |       |

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2019         | 13.01.2018 -<br>31.12.2018 |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |              |                            |
| Hooldustasud                         | 3 803        | 2 948                      |
| Haldustasud                          | 792          | 594                        |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |              |                            |
| Remonditasud                         | 0            | 8 467                      |
| Tasud laenu ja intressi katteks      | 1 670        | 867                        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>6 265</b> | <b>12 876</b>              |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                                        | 2019      | 13.01.2018 -<br>31.12.2018 |
|----------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised         | 18        | 3                          |
| Elamu rahaliste vahendite jääk enne KÜ | 0         | 6 360                      |
| <b>Kokku muud tulud</b>                | <b>18</b> | <b>6 363</b>               |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2019          | 13.01.2018 -<br>31.12.2018 |
|----------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Haldus, raamatupidamine                | -1 310        | -1 056                     |
| Muud hooldustööd                       | -105          | -333                       |
| Muud teenustasud                       | 0             | -569                       |
| Õigusnõustamine                        | -89           | -72                        |
| Välikoristus                           | -1 072        | -864                       |
| Valitseja tasu                         | -819          | -660                       |
| Kütteseadmete puhastamine              | 0             | -170                       |
| Pangateenus                            | -15           | -10                        |
| korstnapühkimisteenus                  | -178          | 0                          |
| lehekottide vedu                       | -52           | 0                          |
| Raamatupidamise sise-eeskiri           | -71           | 0                          |
| Elektritööd                            | -80           | 0                          |
| Postikulu                              | -22           | 0                          |
| Tõstuki rent                           | -246          | 0                          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-4 059</b> | <b>-3 734</b>              |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 8          | 7          |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 3          | 3          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud |
|---------------|-----------------|
| Kalevi 85-1   | 804 EUR         |
| Kalevi 85-2   | 831 EUR         |
| Kalevi 85-3   | 572 EUR         |
| Kalevi 85-4   | 822 EUR         |
| Kalevi 85-5   | 869 EUR         |
| Kalevi 85-6   | 637 EUR         |
| Kalevi 85-8   | 1621 EUR        |
| Kalevi 85-9   | 812 EUR         |
| Kalevi 85-10  | 714 EUR         |
| Kalevi 85-11  | 616 EUR         |
| Kalevi 85-12  | 525 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>8823 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2020

**Tartu linn, Kalevi tn 85 korteriühistu (registrikood: 80537317) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TEET SUITS         | Juhatuse liige     | 21.10.2020           |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 5034797        |
| E-posti aadress | teet@elamuhaldus.ee |