

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Viljandi linn, Riia mnt 28a korteriühistu

**registrikood:** 80058574

**telefon:** +372 56254422

**e-posti aadress:** tiia.asu@hotmail.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                             | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 10 |
| Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 11 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud          | 11 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud        | 11 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                      | 12 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud         | 13 |
| Aruande allkirjad                       | 15 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Riia 28A Viljandi tegutseb iseseisvalt alates 01.02.1999.a.

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

Korteriühistu tööd korraldab 5- liikmeline juhatus ja haldur.

Korteriühistu liikmeteks on 58 korteri omanikud ja 2 juriidilist isikut.

Korteriühistu põhitegevuseks on ka kommunaalmaksete vahendus korteriomanikele.

2016.aastal teostati fassaadide soojustamine, kütte ning veevarustuse ja kanalisatsiooni asendamine uuega.

2017.aastal teostati teede remont ja asfalteerimine.

2018.aastal suuremahulisi töid ei teostatud.

2019.aastal suuremahulisi töid ei teostatud.

Korteriühistu Riia 28A on tegev ja jätkusuutlik.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2019     | 31.12.2018     | Lisa nr |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                   |                |                |         |
| Käibevarad                              |                |                |         |
| Raha                                    | 40 001         | 37 336         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 32 709         | 32 700         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                 | <b>72 710</b>  | <b>70 036</b>  |         |
| Põhivarad                               |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 284 226        | 307 757        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                  | <b>284 226</b> | <b>307 757</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>356 936</b> | <b>377 793</b> |         |
| Kohustised ja netovara                  |                |                |         |
| Kohustised                              |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                 |                |                |         |
| Laenukohustised                         | 23 531         | 22 930         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                     | 6 850          | 8 396          | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>    | <b>30 381</b>  | <b>31 326</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                 |                |                |         |
| Laenukohustised                         | 284 226        | 307 757        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>    | <b>284 226</b> | <b>307 757</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                 | <b>314 607</b> | <b>339 083</b> |         |
| Netovara                                |                |                |         |
| Reservkapital                           | 3 689          | 3 689          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 35 021         | 31 277         |         |
| Aruandeaasta tulem                      | 3 619          | 3 744          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>42 329</b>  | <b>38 710</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>     | <b>356 936</b> | <b>377 793</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                             | 2019           | 2018           | Lisa nr |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                       |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud     | 52 467         | 51 517         | 7       |
| Muud tulud                  | 50             | 51             |         |
| <b>Kokku tulud</b>          | <b>52 517</b>  | <b>51 568</b>  |         |
| Kulud                       |                |                |         |
| Mitmesugused tegevuskulud   | -27 778        | -27 111        | 8       |
| Tööjõukulud                 | -12 521        | -11 505        | 9       |
| <b>Kokku kulud</b>          | <b>-40 299</b> | <b>-38 616</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>   | <b>12 218</b>  | <b>12 952</b>  |         |
| Intressikulud               | -8 602         | -9 210         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud | 3              | 2              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>   | <b>3 619</b>   | <b>3 744</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2019           | 2018           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                |                |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                     | 12 218         | 12 952         |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 23 522         | 24 075         |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -1 546         | 915            |         |
| Laekunud intressid                                     | 3              | 0              |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>34 197</b>  | <b>37 942</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                            | -22 930        | -22 322        |         |
| Makstud intressid                                      | -8 602         | -9 210         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-31 532</b> | <b>-31 532</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>2 665</b>   | <b>6 410</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 37 336         | 30 926         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>2 665</b>   | <b>6 410</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 40 001         | 37 336         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2017</b>  | 3 689                                                   | 31 277              | 34 966         |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 3 744               | 3 744          |
| <b>31.12.2018</b>  | 3 689                                                   | 35 021              | 38 710         |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 3 619               | 3 619          |
| <b>31.12.2019</b>  | 3 689                                                   | 38 640              | 42 329         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused.

Aruandeperiood: 01.01.2019 - 31.12.2019

Esitusvaluuta: euro, ühe euro täpsusega

Korteriühistu Riia 28A Viljandi 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas raamatupidamisseaduse nõuetega ja Eesti finantsaruandluse standardiga, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

#### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Finantsvara ja -kohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustustega otseselt seotud tehingukulutusi.

#### Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha SEB Pangas ja Swedbankas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete hindamisel vaadeldakse iga nõuet eraldi.

#### Finantskohustised

Kõik Finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki otseselt soetamisega seotud kulusid. Finantskohustusi liigitatakse lühi- ja pikaajalisteks.

Makstud kommunaalmaksete summad ei ole kajastatud tulemiaruanDES kuluna ega saadud summad tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank          | 9 441         | 10 541        |
| SEB Pank          | 30 560        | 26 795        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>40 001</b> | <b>37 336</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 9 167          | 9 167                             |                     |                |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 9 167          | 9 167                             |                     |                |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 11             | 11                                |                     |                |         |
| Muud nõuded                        | 307 757        | 23 531                            | 127 713             | 156 513        |         |
| Laenunõuded                        | 307 757        | 23 531                            | 127 713             | 156 513        | 5       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>316 935</b> | <b>32 709</b>                     | <b>127 713</b>      | <b>156 513</b> |         |

  

|                                    | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 9 680          | 9 680                             |                     |                |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 9 680          | 9 680                             |                     |                |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 48             | 48                                |                     |                |         |
| Muud nõuded                        | 330 687        | 22 930                            | 124 309             | 183 448        |         |
| Laenunõuded                        | 330 687        | 22 930                            | 124 309             | 183 448        | 5       |
| Ettemaksed                         | 42             | 42                                |                     |                |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 42             | 42                                |                     |                |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>340 457</b> | <b>32 700</b>                     | <b>124 309</b>      | <b>183 448</b> |         |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 5 387        | 5 387          |         |
| Maksuvõlad                       | 459          | 459            | 6       |
| Saadud ettemaksed                | 1 004        | 1 004          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 004        | 1 004          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 850</b> | <b>6 850</b>   |         |

  

|                                  | 31.12.2018   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 5 483        | 5 483          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 43           | 43             |         |
| Maksuvõlad                       | 773          | 773            | 6       |
| Saadud ettemaksed                | 2 097        | 2 097          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 2 097        | 2 097          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 396</b> | <b>8 396</b>   |         |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Renoveerimislaen                 | 307 757    | 23 531                            | 127 713             | 156 513     | 2,650 %      | eur         | 30.04.2031  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 307 757    | 23 531                            | 127 713             | 156 513     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 307 757    | 23 531                            | 127 713             | 156 513     |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Renoveerimislaen                 | 330 687    | 22 930                            | 121 032             | 186 725     | 2,650        | eur         | 30.04.2031  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 330 687    | 22 930                            | 121 032             | 186 725     |              |             |             |
| Renoveerimislaen                 |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 330 687    | 22 930                            | 121 032             | 186 725     |              |             |             |

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 166        |            | 280        |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 278        |            | 467        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 3          |            | 3          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 12         |            | 23         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 11         |            | 48         |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>11</b>  | <b>459</b> | <b>48</b>  | <b>773</b> |

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 21 189        | 20 239        |
| Remondifond. Pangalaenu tasum.       | 31 278        | 31 278        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>52 467</b> | <b>51 517</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 66            | 81            |
| Koolituskulud                          | 35            | 0             |
| Pisiremont, hooldus, heakord           | 2 363         | 1 261         |
| Pangalaenu tagasimaks                  | 22 930        | 22 322        |
| Raamatupid.teenus ja revisjon          | 1 760         | 1 765         |
| Trepikäsipuud                          | 0             | 1 409         |
| Soojasõlme hooldus                     | 262           | 262           |
| Suur prügikonteiner                    | 332           | 0             |
| Muud                                   | 30            | 11            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>27 778</b> | <b>27 111</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 9 358         | 8 599         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 162         | 2 906         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>12 520</b> | <b>11 505</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 58         | 58         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 2          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2019 | 2018 |
| Arvestatud tasu                                                               | 177  | 165  |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 01           | 1594 EUR        |
| 02           | 1311 EUR        |
| 03           | 1646 EUR        |
| 04           | 1609 EUR        |
| 05           | 1426 EUR        |
| 06           | 1499 EUR        |
| 07           | 1500 EUR        |
| 08           | 1167 EUR        |
| 09           | 1341 EUR        |
| 10           | 1585 EUR        |
| 11           | 900 EUR         |
| 12           | 1740 EUR        |
| 13           | 1742 EUR        |
| 14           | 1141 EUR        |
| 15           | 1802 EUR        |
| 16           | 1679 EUR        |
| 17           | 1435 EUR        |
| 18           | 1803 EUR        |
| 19           | 1831 EUR        |
| 20           | 1434 EUR        |
| 21           | 1692 EUR        |
| 22           | 1794 EUR        |
| 23           | 1488 EUR        |
| 24           | 1349 EUR        |
| 25           | 1917 EUR        |
| 26           | 716 EUR         |
| 27           | 990 EUR         |
| 28           | 1745 EUR        |
| 29           | 1448 EUR        |
| 30           | 1747 EUR        |
| 31           | 2067 EUR        |
| 32           | 1244 EUR        |
| 33           | 1806 EUR        |
| 34           | 1310 EUR        |
| 35           | 1365 EUR        |
| 36           | 1726 EUR        |
| 37           | 1909 EUR        |
| 38           | 1280 EUR        |
| 39           | 1344 EUR        |
| 40           | 1724 EUR        |
| 41           | 1409 EUR        |
| 42           | 1807 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 43            | 2097 EUR         |
| 44            | 1397 EUR         |
| 45            | 1787 EUR         |
| 46            | 2309 EUR         |
| 47            | 939 EUR          |
| 48            | 1934 EUR         |
| 49            | 2156 EUR         |
| 50            | 1011 EUR         |
| 51            | 1901 EUR         |
| 52            | 2727 EUR         |
| 53            | 799 EUR          |
| 54            | 1133 EUR         |
| 55            | 2126 EUR         |
| 56            | 934 EUR          |
| 57            | 1900 EUR         |
| 58            | 2385 EUR         |
| 59            | 1061 EUR         |
| 60            | 1756 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>94414 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2019

Viljandi linn, Riia mnt 28a korteriühistu (registrikood: 80058574) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LEMBIT SOKK        | Juhatuse liige     | 26.10.2020           |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 56254422        |
| E-posti aadress | tiia.asu@hotmail.com |