

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tallinn, Paekaare tn 74 korteriühistu

**registrikood:** 80000557

**telefon:** +372 5272066

**e-posti aadress:** paekaare74@hotmail.ee

## Sisukord

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                                             | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                               | <b>4</b>  |
| 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                           | 9         |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                        | 10        |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                                          | 10        |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                                    | 11        |
| Lisa 8 Muud tulud                                                 | 11        |
| Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11        |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                                 | 11        |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                               | 12        |
| Lisa 12 Muud kulud                                                | 12        |
| Lisa 13 Seotud osapooled                                          | 12        |
| <b>Korteriomandite majandamiskulud</b>                            | <b>13</b> |
| <b>Aruande allkirjad</b>                                          | <b>15</b> |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Paekaare 74 tegutseb iseseisvalt alates 1995. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu liikmeteks on 60 korteriomanikku. Ühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus valiti 2-liikmeline ja saab selle eest töötasu eest 1 200.00 eurot aastas (bruto). Raamatupidamise ja osa hooldustöid teostab lepingu alusel PLM Hoolduse OÜ. Korteriühistu on mittetulundusühing, mille põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine. KÜ majandusolukord seisuga 31.12.2021 a stabiilne ning ta on maksuvõimeline.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                          | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                    |               |               |
| Käibevarad                               |               |               |
| Raha                                     | 64 344        | 52 463        |
| Nõuded ja ettemaksed                     | 14 019        | 8 594         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                  | <b>78 363</b> | <b>61 057</b> |
| <b>Kokku varad</b>                       | <b>78 363</b> | <b>61 057</b> |
| Kohustised ja netovara                   |               |               |
| Kohustised                               |               |               |
| Lühiajalised kohustised                  |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                      | 75 589        | 58 283        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>     | <b>75 589</b> | <b>58 283</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                  | <b>75 589</b> | <b>58 283</b> |
| Netovara                                 |               |               |
| Reservkapital                            | 2 269         | 2 269         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem | 505           | 505           |
| <b>Kokku netovara</b>                    | <b>2 774</b>  | <b>2 774</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>      | <b>78 363</b> | <b>61 057</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 16 472         | 34 200         | 7       |
| Muud tulud                                                 | 125            | 115            | 8       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>16 597</b>  | <b>34 315</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -461           | -19 935        | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -8 083         | -6 602         | 10      |
| Tööjõukulud                                                | -8 018         | -7 745         | 11      |
| Muud kulud                                                 | -35            | -33            | 12      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-16 597</b> | <b>-34 315</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |               |               |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -5 425        | -177          |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 17 306        | -4 582        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>11 881</b> | <b>-4 759</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>11 881</b> | <b>-4 759</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 52 463        | 57 222        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>11 881</b> | <b>-4 759</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 64 344        | 52 463        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                   |               |                     | Kokku netovara |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                   | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| 31.12.2019                        | 2 269         | 505                 | 2 774          |
| 31.12.2020                        | 2 269         | 505                 | 2 774          |
| Korrigeeritud saldo<br>31.12.2020 | 2 269         | 505                 | 2 774          |
| 31.12.2021                        | 2 269         | 505                 | 2 774          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Tallinn, Korterühistu Paekaare tn.74 raamatupidamise aastaaruanne 2021. aasta kohta on koostatud kooskõlas Rahvusvahelised raamatupidamisstandardid. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

#### Nõuete hindamine

Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad haldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korterühistu 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 vastavalt nõude ja kohustusena.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes olevat arvelduskonto jääki.

#### Tulud

Mittesihtotstarbelisi tasusid (korteriühistu liikmetelt kogutavad hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbeliste tasudena kajastatakse tasusid, mida kasutatakse teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks. Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud.

Sihtotstarbelised tasud, mis on liikmetelt arvete alusel kogutud, kuid ei ole veel kasutatud, kajastatakse kuni nende arvelt kulude tegemise hetkeni kirjel "Kasutamata remonditasud". Antud kirjel kajastub remonditasude jääk.

#### Kulud

Kommunaalmakseid on tekkepõhiselt arvestatud kuludesse järgmiselt:

Küttekulud 40 905 eurot,

Vee- ja kanalisatsioonikulud 6 358 eurot.

Elektri kulud 714 eurot,

Prügiveo kulud 2 239 eurot,

Samad summad on kantud korteriomanike arvetele, kusjuures võlad kommunaalmaksete varustajatele on kajastatud bilansikirjel "Võlad ja ettemaksed" ja nõuded korteriomanike vastu kirjel "Nõuded ja ettemaksed."

#### Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapooled: juhatus

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                       | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Arveldusarve SEB Pank | 32 082        | 50 508        |
| Arveldusarve Swedbank | 32 262        | 1 955         |
| <b>Kokku raha</b>     | <b>64 344</b> | <b>52 463</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 881           | 881            |         |
| Ettemaksed                        | 243           | 243            |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 243           | 243            |         |
| Omanikele esitama arved           | 12 895        | 12 895         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>14 019</b> | <b>14 019</b>  |         |
|                                   |               |                |         |
|                                   | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu              | 443           | 443            |         |
| Ettemaksed                        | 188           | 188            |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 188           | 188            |         |
| Omanikele esitama arved           | 7 963         | 7 963          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>8 594</b>  | <b>8 594</b>   |         |

Nõuded ostjate vastu - sellel kirjel korteriomanike tasumata summad hooldus-ja haldustasude, remonditasude, kommunaalmaksete osas 881,03 eur;

Kirjel "Omanikele esitamata arved" on näidatud 2021.a detsembris tarbitud, kuid 2022.a jaanuaris arvetega esitatud kommunaalmaksed summas 12 895,43 eur;

Kirjel "Tulevaste perioodide kulud " sellel real näidatud AAS BTA Baltic Insurance Company Eesti filiaal 2021.a makstud, kuid 2022.a kuludesse kandmisele kuuluv summa.

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 20         | 20         |
| Sotsiaalmaks                                  | 165        | 165        |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 10         | 10         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>195</b> | <b>195</b> |

Maksude võlad koosnevad arvestatud maksudest, mille tasumise tähtajad olid 2022 jaanuaris, mil need ka tasuti.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 10 943        | 10 943         |
| Maksuvõlad                       | 195           | 195            |
| Saadud ettemaksed                | 1 292         | 1 292          |
| Kasutamata remondiraha           | 63 159        | 63 159         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>75 589</b> | <b>75 589</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 6 012         | 6 012          |
| Maksuvõlad                       | 195           | 195            |
| Saadud ettemaksed                | 1 607         | 1 607          |
| Kasutamata remondiraha           | 50 469        | 50 469         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>58 283</b> | <b>58 283</b>  |

Kirjel "Saadud ettemaksed" korteriomanike ettemaksed teenuste eest 1 292 eur;

Kirjel "Kasutamata remondiraha (sihtlaekumine vara remondiks)" kajastatud kasutamata remonditasusid.  
Arvestatud (kogutud) remonditasusid - 18 226,20 eur;

Kantud remondikulude katteks kokku: - 5 536,08 eur;  
-Valvekaamera OÜ seadimistööd parandus 30.- eur;  
-Kindlustus - 430,50 eur;  
-Kahjumi katteks - 5 075,58 eur

Kasutamata remondiraha saldo seisuga 31.12.21 - 63 158,89 eur

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                     | 31.12.2021    | 31.12.2020   |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| AS Tallinn Vesi                     | 532           | 561          |
| AS Utilitas Tallinn                 | 9 691         | 4 713        |
| Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus | 0             | 36           |
| Eesti Energia AS                    | 65            | 81           |
| PLM Hoolduse OÜ                     | 480           | 480          |
| Eesti Keskkonnateenused AS          | 175           | 141          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>      | <b>10 943</b> | <b>6 012</b> |

Võlgnevus tarnijatele 10 944.-eurot, sellest kuulub tasumisele jaanuaris 2022.a. detsembris tarbitud kommunaalteenuste eest.

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 10 936        | 10 943        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 5 106         | 22 852        |
| Kindlustus                           | 430           | 376           |
| San.tehnilise tööd korteris          | 0             | 29            |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>16 472</b> | <b>34 200</b> |

## Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

|                                                    | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Arvestatud viivised                                | 6          | 5          |
| Elektritarbimise eest (Telia AS, STV AS, Elisa AS) | 119        | 110        |
| <b>Kokku muud tulud</b>                            | <b>125</b> | <b>115</b> |

## Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2021       | 2020          |
|------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Remonditööd                                                            | 30         | 19 545        |
| Hoone kindlustus                                                       | 431        | 376           |
| San.tööd korteris                                                      | 0          | 14            |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>461</b> | <b>19 935</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021         | 2020         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Haldust-ja raamatupidamisteenus        | 4 557        | 4 557        |
| Hooldukulud                            | 1 796        | 1 371        |
| Heakord                                | 1 730        | 441          |
| Interneti kuutasu                      | 0            | 171          |
| Riigilõiv                              | 0            | 62           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>8 083</b> | <b>6 602</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2021         | 2020         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 4 800        | 5 800        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 980        | 1 914        |
| Töötuskindlustusmaks                           | 38           | 31           |
| Juhatuse liikme tasu                           | 1 200        | 0            |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>8 018</b> | <b>7 745</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 3            | 3            |

## Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

|                         | 2021      | 2020      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Pangateenused           | 35        | 33        |
| <b>Kokku muud kulud</b> | <b>35</b> | <b>33</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 60                | 60                |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 1 900       | 1 900       |

2021 aastal on juhatuse liikmetele arvestatud:  
 Juhatuse liikmete brutotasu -1 900 EUR;  
 Sotsiaalmaks - 396 EUR.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 1.           | 1512 EUR        |
| 2.           | 840 EUR         |
| 3.           | 2098 EUR        |
| 4.           | 1521 EUR        |
| 5.           | 929 EUR         |
| 6.           | 1831 EUR        |
| 7.           | 1548 EUR        |
| 8.           | 787 EUR         |
| 9.           | 1571 EUR        |
| 10.          | 1499 EUR        |
| 11.          | 906 EUR         |
| 12.          | 1570 EUR        |
| 13.          | 1217 EUR        |
| 14.          | 739 EUR         |
| 15.          | 1512 EUR        |
| 16.          | 1365 EUR        |
| 17.          | 1263 EUR        |
| 18.          | 1210 EUR        |
| 19.          | 1580 EUR        |
| 20.          | 1124 EUR        |
| 21.          | 1372 EUR        |
| 22.          | 1250 EUR        |
| 23.          | 1072 EUR        |
| 24.          | 1587 EUR        |
| 25.          | 1190 EUR        |
| 26.          | 1075 EUR        |
| 27.          | 1307 EUR        |
| 28.          | 1275 EUR        |
| 29.          | 1264 EUR        |
| 30.          | 1434 EUR        |
| 31.          | 1526 EUR        |
| 32.          | 1038 EUR        |
| 33.          | 1327 EUR        |
| 34.          | 1297 EUR        |
| 35.          | 1056 EUR        |
| 36.          | 1485 EUR        |
| 37.          | 1478 EUR        |
| 38.          | 989 EUR         |
| 39.          | 1307 EUR        |
| 40.          | 1168 EUR        |
| 41.          | 1248 EUR        |
| 42.          | 1226 EUR        |

| Korteriomand          | Majandamiskulud  |
|-----------------------|------------------|
| 43.                   | 1621 EUR         |
| 44.                   | 1531 EUR         |
| 45.                   | 1574 EUR         |
| 46.                   | 1569 EUR         |
| 47.                   | 853 EUR          |
| 48.                   | 1667 EUR         |
| 49.                   | 1450 EUR         |
| 50.                   | 890 EUR          |
| 51.                   | 1725 EUR         |
| 52.                   | 1333 EUR         |
| 53.                   | 859 EUR          |
| 54.                   | 1733 EUR         |
| 55.                   | 1446 EUR         |
| 56.                   | 1256 EUR         |
| 57.                   | 1653 EUR         |
| 58.                   | 1320 EUR         |
| 59.                   | 779 EUR          |
| 60.                   | 1545 EUR         |
| Elisa Teleteenused AS | 26 EUR           |
| STV AS                | 65 EUR           |
| <b>Kokku:</b>         | <b>79488 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2022

**Tallinn, Paekaare tn 74 korteriühistu (registrikood: 80000557) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TATJANA DUBROVINA  | Juhatuse liige     | 31.05.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Mobiiltelefon   | +372 5272066          |
| E-posti aadress | paekaare74@hotmail.ee |