

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Müürivahe tn 14 // 16 // Suur-Karja tn 18 // Vabaduse väljak 2
korterühistu

registrikood: 80060803

telefon: +372 5019635, +372 55604137

e-posti aadress: suurkarja18@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Annetused ja toetused	13
Lisa 12 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 13 Muud tulud	13
Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

KÜ Suur-Karja 18 (reg.nr.80060803)

2021 a. juhatuse tegevuse aruanne.

Kõik andmed on seisuga 31.12. 2021 a.

KÜ Suur-Karja 18 kulude jagunemine

Eluruumide pind 4536,6 m²
Mitteeluruumide pind 1879,6 m²
Kokku 6416,20 m²

2021 a. KÜ teostas avariilises seisundis olevate objektide remondid ja olulised kulud olid seotud järgmiste töödega:

1.KÜ juurdeehituse avariilises seisundis olev katus Reval cafe kõõgi piirkonnas oli renoveeritud kolmepoolse koostöölepingu alusel ja KÜ 2021 a. renoveerimise osamaks oli 4200 €

2. II,III trepikodades olid renoveeritud lõhutud trepid ja V trepikojas oli koos treppidega taastatud I korruse trepikoja sein. Remondi summa oli 4490 €

3. Lifti moderniseerimine III ja I trepikodades, summa 7096,44 €

4.Talv 2021a. oli lumerohke. Paari päeva jooksul on sadanud maha paks lume vaip, linn oli lausa mattunud lumme ja detsembris ühe päeva jooksul tuli lund 50sm.ringis.Lumerohke talv tõi KÜ-le suuremad kui oli eelarvega ettenähtud lumekoristuse kulud 6619 €.

5. Muud väikeremondi kulud olid 7 236,14€

2021 a. oli lõpetatud vahega + 19 661,65€

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 480	62 245	2
Nõuded ja ettemaksed	107 354	101 777	3
Kokku käibevarad	199 834	164 022	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	795 180	862 692	5
Kokku põhivarad	795 180	862 692	
Kokku varad	995 014	1 026 714	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	67 043	64 975	5
Võlad ja ettemaksed	28 491	14 409	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	53 348	43 861	
Kokku lühiajalised kohustised	148 882	123 245	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	795 180	862 692	
Võlad ja ettemaksed	255	255	
Kokku pikaajalised kohustised	795 435	862 947	
Kokku kohustised	944 317	986 192	
Netovara			
Reservkapital	12 807	12 807	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	27 715	20 231	
Aruandeaasta tulem	10 175	7 484	
Kokku netovara	50 697	40 522	
Kokku kohustised ja netovara	995 014	1 026 714	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	71 952	68 549	10
Annetused ja toetused	1 451	1 370	11
Tulu ettevõtlusest	29 327	25 682	12
Muud tulud	4 203	2 836	13
Kokku tulud	106 933	98 437	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 819	-20 436	14
Mitmesugused tegevuskulud	-52 820	-33 573	15
Tööjõukulud	-11 830	-11 929	16
Kokku kulud	-74 469	-65 938	
Põhitegevuse tulem	32 464	32 499	
Intressikulud	-22 289	-25 015	17
Aruandeaasta tulem	10 175	7 484	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	32 464	32 499
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 577	-4 475
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 150	183
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	9 487	-1 722
Kokku rahavood põhitegevusest	52 524	26 485
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	65 427	63 293
Kokku rahavood investeerimistegevusest	65 427	63 293
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-65 427	-63 293
Makstud intressid	-22 289	-25 015
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-87 716	-88 308
Kokku rahavood	30 235	1 470
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	62 245	60 775
Raha ja raha ekvivalentide muutus	30 235	1 470
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	92 480	62 245

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	12 807	0	20 231	33 038
Aruandeaasta tulem			7 484	7 484
31.12.2020	12 807	0	27 715	40 522
Aruandeaasta tulem			10 175	10 175
31.12.2021	12 807		37 890	50 697

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2021.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega.

Hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhiohused kehtestatakse EV Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ)

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2021-31.12.2021 kohta.

Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse igit nõuet eraldi.

Elamu remonti(parendusi)põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtunud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtunud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas: korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtunud KÜS §6 ja § 8.

Finantskohustised

Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal nad tasumisele kuuluvad.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsiibist lähtuvalt. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on juhatus, revisjonikomisjon ja korteriühistu liikmed

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	92 480	62 245
Kokku raha	92 480	62 245

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 053	1 053	
Ostjatelt laekumata arved	1 053	1 053	
Nõuded seotud osapoolte vastu	39 258	39 258	
Laenuõuded	862 223	67 043	795 180
Kokku nõuded ja ettemaksed	902 534	107 354	795 180

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 349	1 349	
Ostjatelt laekumata arved	1 349	1 349	
Nõuded seotud osapoolte vastu	35 453	35 453	
Laenuõuded	927 667	64 975	862 692
Kokku nõuded ja ettemaksed	964 469	101 777	862 692

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	82	82
Sotsiaalmaks	242	247
Kohustuslik kogumispension		15
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	324	344

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laen 12-066817-JI	557 311	46 520	248 391	262 400	2,15 %	euro	30.09.2032
Panga laen 14-005681-JI	207 131	14 528	79 625	112 978	3,00 %	euro	30.12.2033
Panga laen 15-050355-JI	97 781	5 995	32 859	58 927	3,00 %	euro	30.05.2035
Pikaajalised laenud kokku	862 223	67 043	360 875	434 305			
Laenukohustised kokku	862 223	67 043	360 875	434 305			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Panga laen 12-066817-JI	602 829	45 518	243 040	314 271	2.15 %	euro	30.09.2032
Panga laen 14-005681-JI	221 241	13 641	75 934	131 666	3.0 %	euro	30.12.2033
Panga laen 15-050355-JI	103 597	5 816	31 875	65 906	3.0 %	euro	30.05.2035
Pikaajalised laenud kokku	927 667	64 975	350 849	511 843			
Laenukohustised kokku	927 667	64 975	350 849	511 843			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	21 474	21 474	
Võlad töövõtjatele	650	650	
Maksuvõlad	324	324	
Muud võlad	324	324	
Muud viitvõlad	324	324	
Liikmete ettemaksed	978	978	
Aruandvate isikud	255		255
Maru Invest OÜ	2 768	2 768	
Muud	1 973	1 973	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 746	28 491	255

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	12 898	12 898	
Võlad töövõtjatele	650	650	
Maksuvõlad	344	344	
Muud võlad	344	344	
Muud viitvõlad	344	344	
Liikmete ettemaksed	173	173	
Aruandvate isikud	255		255
Kokku võlad ja ettemaksed	14 664	14 409	255

Lisa 7 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele	21 474	12 898
Kokku võlad tarnijatele	21 474	12 898

Eesti Energia AS 263,48
 Tallinna vesi AS 1765,31
 Utilitas AS 16009,70
 Nikolas Kinnisvara OÜ 2495,-
 Eesti Otis AS 112,86
 e-Korteriühistu Haldus OÜ 30,-
 Tallinna Jäätmete Taaskasutus AS 363,97
 Viola Consult OÜ 270,-
 Elisa Teleteenused AS 27,98
 PLM Hoolduse OÜ 135,44

KOKKU 21473,56

Lisa 8 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liigetasu	650	650
Kokku võlad töövõtjatele	650	650

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	45 583	107 022	-108 744	43 861
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	45 583	107 022	-108 744	43 861
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	45 583	107 022	-108 744	43 861
	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	43 861	107 022	-97 535	53 348
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	43 861	107 022	-97 535	53 348
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	43 861	107 022	-97 535	53 348

Saldo 01.01.2021.a. 43861,-

Remonditasud 2021.a. 107022,-

Remonditööd 2021.a. 9819,-

Laenu tagastamine 65427,-

Laenu intress 22289,-

Saldo 31.12.2021.a. 53348,-

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	39 844	23 098
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 819	20 436
Panga laenu intressikulud	22 289	25 015
Kokku liikmetelt saadud tasud	71 952	68 549

Lisa 11 Annetused ja toetused (eurodes)

	2021	2020
Utilitas Tallinn AS	1 370	1 370
Elisa Teleteenused	81	0
Kokku annetused ja toetused	1 451	1 370

Lisa 12 Tulu ettevõtlusest (eurodes)

	2021	2020
Mitteeluruumirent	12 580	12 340
Parkimiskoha kasutamine	15 403	12 438
Abiruumide kasutamine	1 071	222
Puldid	200	383
Võtmed	73	84
San tehn tööd	0	35
Gaasi sulgemine	0	180
Kokku tulu ettevõtlusest	29 327	25 682

Lisa 13 Muud tulud (eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 914	1 979
Põhitegevuse vahe	2 281	857
Swedbank intressid	8	0
Kokku muud tulud	4 203	2 836

Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2021	2020
II, III, V trepikodade remont	-4 490	0
Juurdeehituse katuse renoveerimine	-4 200	0
Värava remont+väravasensori remont	-1 129	0
Lumetõkke paigaldus	0	-3 935
Remonditööd keldrihoones	0	-9 841
Lifti moderniseerimistööd	0	-6 660
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 819	-20 436

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-257	-203
Mitmesugused bürookulud	0	-27
Kindlustus	-1 639	-1 160
Raamatupidamisteenus	-3 510	-2 740
Jooksvad remonditööd ja hoolduskulud	0	-1 969
Pangateenustasud	-58	-64
Korteriühistu liit	-385	-376
Majanduskulud	-10	-8
Koristusteenus, korrashoiukulud, tööriided	-14 420	-14 480
Värava puldid	-324	-324
Õigusabi	-964	-2 485
Omavastus	0	-600
Laenulepingutasu	0	-200
Riigilõiv	0	-7
Lumekoristus	-6 619	0
Fonoluku hooldus	-839	-200
Telefon, internet, e-teenused	-456	-456
Survepesutööd	-2 148	0
Kompromiss tsiviilasjas	0	-100
Tehno- ja avarii disp teenus	-1 625	-1 625
II, III välisuste viimistlus	-650	0
Küte süsteemi hinnang	-2 100	0
Lifti korraline audiit	-187	0
Lifti moderniseerimine ja hooldustööd	-7 096	0
Sadamevee kaevude puhast	0	-2 300
Gaasipaigaldise kontroll ja muud gaasitööd	0	-1 070
Katuse uuring	0	-2 400
Maru Invest OÜ (korteri remont)	-5 540	0
Videovalvesüsteemi hooldus	-365	0
Santeh tööd	0	-779
Porimatid	-269	0
Võtmed	-50	0
San teh tööd keldris ja kontoris	-1 113	0
Elektritööd	-458	0
Sisehoovi unikivi paigaldus	-900	0
Asfalditööd	-610	0
Pisiremont	-228	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-52 820	-33 573

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Sotsiaalmaksud	-2 935	-2 960
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liigetasu	-8 895	-8 969
Tööstuskindlustusmaks	0	0
Kokku tööjõukulud	-11 830	-11 929
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 17 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-22 289	-25 015
Kokku intressikulud	-22 289	-25 015

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	63	64
Juriidilisest isikust liikmete arv	18	17

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	8 895	8 969

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 1	2885 EUR
Krt 2	3237 EUR
Krt 3	2862 EUR
Krt 4	3278 EUR
Krt 5	3854 EUR
Krt 6	3384 EUR
Krt 7	3161 EUR
Krt 8	3662 EUR
Krt 9	3336 EUR
Krt 10	3587 EUR
Krt 11	2742 EUR
Krt 12	1923 EUR
Krt 13	2264 EUR
Krt 14	4687 EUR
Krt 15	2666 EUR
Krt 16	1916 EUR
Krt 17	2471 EUR
Krt 18	3784 EUR
Krt 19	4497 EUR
Krt 20	3586 EUR
Krt 21	1949 EUR
Krt 22	2898 EUR
Krt 23	2876 EUR
Krt 24	2033 EUR
Krt 25	2861 EUR
Krt 26	3076 EUR
Krt 27	2007 EUR
Krt 28	2115 EUR
Krt 29	2937 EUR
Krt 30	3377 EUR
Krt 31	1676 EUR
Krt 32	2021 EUR
Krt 33	3012 EUR
Krt 34	3351 EUR
Krt 35	1892 EUR
Krt 36	1929 EUR
Krt 37	3179 EUR
Krt 38	4959 EUR
Krt 39	1933 EUR
Krt 40	3055 EUR
Krt 41	3082 EUR
Krt 42	1824 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 43	2294 EUR
Krt 44	3192 EUR
Krt 45	3775 EUR
Krt 46	1708 EUR
Krt 47	1952 EUR
Krt 48	3765 EUR
Krt 49	1936 EUR
Krt 50	1984 EUR
Krt 51	1616 EUR
Krt 52	1725 EUR
Krt 53	1922 EUR
Krt 54	1928 EUR
Krt 55	2022 EUR
Krt 56	2253 EUR
Krt 57	2011 EUR
Krt 58	1925 EUR
Krt 59	1885 EUR
Krt 60	1233 EUR
Krt 61	1997 EUR
Krt 62	1493 EUR
Krt 63	1299 EUR
Krt 64	1899 EUR
Krt 65	1692 EUR
Krt 66	1761 EUR
Krt 67	1845 EUR
Krt 68	2112 EUR
Krt 69	1579 EUR
Krt 70	1505 EUR
Krt 75	3553 EUR
Krt 76	3218 EUR
Krt 77	7000 EUR
Krt 78	4091 EUR
Krt 79	26810 EUR
Krt 80	10972 EUR
Krt 81	16192 EUR
Krt 82	3553 EUR
Kokku:	253521 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Tallinn, Müürivahe tn 14 // 16 // Suur-Karja tn 18 // Vabaduse väljak 2 korteriühistu (registrikood: 80060803) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA ŠTURM	Juhatuse liige	01.07.2022
AIN MEISTER	Juhatuse liige	01.07.2022
REIN UNDUSK	Juhatuse liige	01.07.2022
MAKSIM PODDUJEV	Juhatuse liige	01.07.2022
GERLY MÄGI	Juhatuse liige	07.07.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 55604137
Mobiiltelefon	+372 5019635
E-posti aadress	suurkarja18@gmail.com