

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Tartu linn, Raekoja plats 11 korteriühistu

**registrikood:** 80134631

**telefon:** +372 7423561, +372 5296323

**e-posti aadress:** silver@firm.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 Materiaalsed põhivarad                         | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustised                                | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                            | 11 |
| Lisa 7 Võlad tarnijatele                              | 12 |
| Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 12 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                        | 13 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                     | 13 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                              | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 14 |
| Aruande allkirjad                                     | 15 |

## Tegevusaruanne

KÜ Raekoja plats 11 alustas tegevust 2000 aastal. Korteriühistu tegeleb kinnisvara haldamise, vara hooldamise, parendamise ja remondiga. Hallatav summaarne kasulik pindala on 1226,3 m<sup>2</sup>.

Haldusteenust osutab OÜ Randem, raamatupidamisteenust OÜ Akonell, sisekoristusteenust ARF Arendus OÜ.

KÜ Raekoja plats 11 renoveeris 2019 aastal pangalaenu abil vee-, kütte- ja kanalisatsioonisüsteemi.. 2020 aastal renoveerimis-töid ei tehtud, tööd jätkuvad 2021 aastal koridoride remondi ja parkla ehitusega.

Korteriühistus puuduvad palgalised töötajad.

Juhatusse kuulub viis liiget.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 29 524         | 22 746         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 260         | 13 682         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>41 784</b>  | <b>36 428</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 104 095        | 108 082        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 229            | 266            | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>104 324</b> | <b>108 348</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>146 108</b> | <b>144 776</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 6 987          | 6 801          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 230          | 4 016          | 6,7     |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 8 922          | 3 889          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>18 139</b>  | <b>14 706</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 104 095        | 108 082        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>104 095</b> | <b>108 082</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>122 234</b> | <b>122 788</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Reservkapital                                | 3 000          | 3 000          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 18 988         | 21 175         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 1 886          | -2 187         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>23 874</b>  | <b>21 988</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>146 108</b> | <b>144 776</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 14 562         | 50 489         | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>14 562</b>  | <b>50 489</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -1 318         | -40 188        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -11 321        | -12 451        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | -37            | -37            |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-12 676</b> | <b>-52 676</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>1 886</b>   | <b>-2 187</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>1 886</b>   | <b>-2 187</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2020         | 2019       |
|--------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |              |            |
| Põhitegevuse tulem                                     | 1 886        | -2 187     |
| Korrigeerimised                                        |              |            |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                    | 37           | 37         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                           | <b>37</b>    | <b>37</b>  |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 1 422        | -9 282     |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 3 433        | 12 182     |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>6 778</b> | <b>750</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>6 778</b> | <b>750</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 22 746       | 21 996     |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>6 778</b> | <b>750</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 29 524       | 22 746     |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                     |                                                         |                     | Kokku netovara |
|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                     | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2018</b>   | 784                                                     | 23 391              | 24 175         |
| Aruandeaasta tulem  |                                                         | -2 187              | -2 187         |
| Muutused reservides | 2 216                                                   | -2 216              | 0              |
| <b>31.12.2019</b>   | 3 000                                                   | 18 988              | 21 988         |
| Aruandeaasta tulem  |                                                         | 1 886               | 1 886          |
| <b>31.12.2020</b>   | 3 000                                                   | 20 874              | 23 874         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu Raekoja plats 11 2020 aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded

on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsippiidest: majandusüksuse jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

Tulude ja kulude aruanne.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 toodud skeemist. Korteriühitu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on skeemi kirjete 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 nõude ja kohustisena. Kommunaalteenustena vahendatakse kütet ja vett.

Pangalt saadud laenu kajastatakse vahendusena ja saadud summasid ei kajastata tulemiaruanDES oma tuluna ja renoveerimistööde arвете alusel makstud summasid oma kuluna. Pangale tagastatud laen ja intressid makstakse remondifondi arvelt. Renoveerimistööde omafinantseerimise kulud kajastatakse tulemiaruanDES sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide kulude kirjel ja tuludesse kantud osatase kirjel.

Rahavoogude aruanDES on põhitegevuse rahavood kajastatud kaudsel meetodil.

Majandusaasta aruanne on eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruanDES arvelduskonto ning kassa jääki.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakseid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja laenu nõuete summa. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes iga nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 640€

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto     | 29 524        | 22 746        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>29 524</b> | <b>22 746</b> |

Sularahaarveldusi ei tehta.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 273          | 5 273                             | 0                   | 0             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 273          | 5 273                             | 0                   | 0             |
| Muud nõuded                       | 111 082        | 6 987                             | 37 596              | 66 499        |
| Laenunõuded                       | 111 082        | 6 987                             | 37 596              | 66 499        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>116 355</b> | <b>12 260</b>                     | <b>37 596</b>       | <b>66 499</b> |

  

|                                   | 31.12.2019     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Nõuded ostjate vastu              | 6 881          | 6 881                             | 0                   | 0             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 881          | 6 881                             | 0                   | 0             |
| Muud nõuded                       | 114 883        | 6 801                             | 36 693              | 71 389        |
| Laenunõuded                       | 114 883        | 6 801                             | 36 693              | 71 389        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>121 764</b> | <b>13 682</b>                     | <b>36 693</b>       | <b>71 389</b> |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Kokku                      |      |
|---------------------|----------------------------|------|
|                     |                            |      |
|                     | Muud masinad<br>ja seadmed |      |
| <b>31.12.2018</b>   |                            |      |
| Soetusmaksumus      | 936                        | 936  |
| Akumuleeritud kulum | -633                       | -633 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 303                        | 303  |
|                     |                            |      |
| Amortisatsioonikulu | -37                        | -37  |
|                     |                            |      |
| <b>31.12.2019</b>   |                            |      |
| Soetusmaksumus      | 936                        | 936  |
| Akumuleeritud kulum | -670                       | -670 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 266                        | 266  |
|                     |                            |      |
| Amortisatsioonikulu | -37                        | -37  |
|                     |                            |      |
| <b>31.12.2020</b>   |                            |      |
| Soetusmaksumus      | 936                        | 936  |
| Akumuleeritud kulum | -707                       | -707 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 229                        | 229  |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Swedbank leping 19-078603-JI     | 111 082    | 6 987                            | 37 596              | 66 499      | 2,4%         | EUR         | 30.07.2034  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 111 082    | 6 987                            | 37 596              | 66 499      |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 111 082    | 6 987                            | 37 596              | 66 499      |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Swedbank leping 19-078603-JI     | 114 883    | 6 801                            | 36 693              | 71 389      | 2,4%         | EUR         | 30.07.2034  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 114 883    | 6 801                            | 36 693              | 71 389      |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 114 883    | 6 801                            | 36 693              | 71 389      |              |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 2 230        | 2 230                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 230</b> | <b>2 230</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |
|                                  |              |                                  |                     |             |
|                                  | 31.12.2019   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 4 016        | 4 016                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 016</b> | <b>4 016</b>                     | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Ekovir OÜ                      | 50           | 63           |
| Tartu Veevärk AS               | 132          | 303          |
| Tartu Keskkatlamaja AS         | 1 746        | 3 253        |
| Kvatro Kinnisvarahalduse AS    | 0            | 92           |
| Akonell OÜ                     | 65           | 65           |
| Eesti Energia AS               | 17           | 20           |
| Tradeall OÜ                    | 220          | 220          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>2 230</b> | <b>4 016</b> |

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                      | 31.12.2018 |            | Laekunud | Kajastatud tulemiaruaandes | Kajastatud varade soetusmaksumuses | 31.12.2019 |            |
|------------------------------------------------------|------------|------------|----------|----------------------------|------------------------------------|------------|------------|
|                                                      | Nõuded     | Kohustised |          |                            |                                    | Nõuded     | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |            |          |                            |                                    |            |            |
| Remondifond                                          | 0          | 0          | 44 077   | 40 188                     | 0                                  | 0          | 3 889      |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            |            |            | 44 077   | 40 188                     |                                    |            | 3 889      |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 0          | 0          | 44 077   | 40 188                     | 0                                  | 0          | 3 889      |
|                                                      |            |            |          |                            |                                    |            |            |
|                                                      | 31.12.2019 |            | Laekunud | Kajastatud tulemiaruaandes | Kajastatud varade soetusmaksumuses | 31.12.2020 |            |
|                                                      | Nõuded     | Kohustised |          |                            |                                    | Nõuded     | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |            |          |                            |                                    |            |            |
| Remondifond                                          |            | 3 889      | 6 351    | 1 318                      | 0                                  | 0          | 8 922      |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            |            | 3 889      | 6 351    | 1 318                      | 0                                  | 0          | 8 922      |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused |            | 3 889      | 6 351    | 1 318                      | 0                                  | 0          | 8 922      |

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 13 244        | 10 301        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 1 318         | 40 188        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>14 562</b> | <b>50 489</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020          | 2019          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Muud                                   | 11 321        | 12 451        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>11 321</b> | <b>12 451</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 5                 | 5                 |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand                         | Majandamiskulud  |
|--------------------------------------|------------------|
| Raekoja plats 11-1 Tartu linn        | 1964 EUR         |
| Raekoja plats 11-2 Tartu linn        | 1714 EUR         |
| Raekoja plats 11-4 Tartu linn        | 2053 EUR         |
| Raekoja plats 11-5 Tartu linn        | 1846 EUR         |
| Raekoja plats 11-6 Tartu linn        | 2108 EUR         |
| Raekoja plats 11-7 Tartu linn        | 2047 EUR         |
| Raekoja plats 11-8 Tartu linn        | 1825 EUR         |
| Raekoja plats 11-9 Tartu linn        | 2393 EUR         |
| Raekoja plats 11-10 Tartu linn       | 2064 EUR         |
| Raekoja plats 11-11 Tartu linn       | 1653 EUR         |
| Raekoja plats 11-12 Tartu linn       | 2093 EUR         |
| Raekoja plats 11-13 Tartu linn       | 1988 EUR         |
| Raekoja plats 11-14 Tartu linn       | 1865 EUR         |
| Raekoja plats 11-15 Tartu linn       | 2075 EUR         |
| Raekoja plats 11-16 Tartu linn       | 2099 EUR         |
| Raekoja plats 11-17 Tartu linn       | 1588 EUR         |
| Raekoja plats 11-18 Tartu linn       | 1991 EUR         |
| Raekoja plats 11-19,20,21 Tartu linn | 7057 EUR         |
| Raekoja plats 11-3 Tartu linn        | 1976 EUR         |
| <b>Kokku:</b>                        | <b>42399 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2020

**Tartu linn, Raekoja plats 11 korteriühistu (registrikood: 80134631) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SILVER RÜNKARU     | Juhatuse liige     | 30.06.2021           |

## Sidevahendid

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Liik            | Sisu           |
| Telefon         | +372 7423561   |
| Mobiiltelefon   | +372 5296323   |
| E-posti aadress | silver@firm.ee |