

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Viimsi vald, Viimsi alevik, Pargi tee 4 korteriühistu

registrikood: 80150305

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

Tegevusaruanne

Ühistu tegeleb aadressil Pargi tee 4 asuva kortermaja üldpindade ning teenindusmaa ühise majandamise ja korteriomanike ühiste huvide esindamisega.

2020.a.

1. Aasta alguses oli korraldatud eriolukorras virtuaalne koosolek eesmärgiga maja enamushääletega kooskõlastada valmis tehtud drenaaži projekt. Omanikutega digiallkirjastatud virtuaalse koosoleku protokoll koos drenaaži projektiga sai esitatud Viimsi vallale lõpliku kooskõlastamiseks.
2. Mai alguses sõlmisime OÜ Ehituskonsult Gruppiga projektijuhtimise lepingu, mille alusel EHG korraldas projekti ülevaatuse vastavust tegeliku olukorraga ja tegi ettepanekud põhiprojekti muudatustele. Väljatoodud märkuste põhjal projekteerija tegi parandused põhiprojekti. Renoveerimisdokumentatsiooni koostamisega jõudsime lõpule. Projekteerija ettepanekul tegime renoveerimistööde hinnakalkulatsiooni, kus sai välja viidud nimekirjana kõik vajalikute tööde mahud ja orienteeruv maksumus. Selle põhjal alustasime pankadega järjekordsed laenu läbirääkimised.
3. Suve lõpus toimus Kredexi konsultandi otsing kuna hinnakalkulatsiooni põhjal selgus, et oma jõuga renoveerimine on võimatu koormus.
4. Sügisel korraldasime järjekordset tammepuude hooldust. Sai maha raietud ohtlikud tammepuud.
5. Korraldasime üleskasvanud puudele hooldusloikust Pargi tee 6 omanikute pöördumisel kuna meie üleskasvanud puude oksad asusid naabrite sissesõidu teele.
6. Sai korraldatud eletritööd trepikojas.

2021.a.

1. Sõlmida leping Kredexi konsultandiga, kes samuti teostab ka omaniku järelvalvet.
2. Viia parandused projekti dokumentatsiooni sisse ja kooskõlastada Kredexi toetuse saamiseks. Valida ehitajat ja alustada renoveerimist.
3. Korraldada vana mööbli äravedu maja üldruumi kohtadest.
4. Seoses ohtliku tamme maha raiumisega kevadel, KÜ võttis kohustuse 30. aprilliks 2021 korraldada asendusistutuse mahus 2 punaleheline tammepuu näol. See oli Viimsi valla poolt nõue raieteatise kooskõlastamiseks kuna tegemist oli väärtuslike puude maha raiumisega, mis asusid muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 131	22 844	2
Nõuded ja ettemaksed	5 570	5 776	3,4
Kokku käibevarad	26 701	28 620	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	7 667	10 110	4
Kokku põhivarad	7 667	10 110	
Kokku varad	34 368	38 730	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 428	2 300	4
Võlad ja ettemaksed	2 024	2 154	5,6,7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	19 185	21 372	8
Kokku lühiajalised kohustised	23 637	25 826	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 667	10 110	4
Kokku pikaajalised kohustised	7 667	10 110	
Kokku kohustised	31 304	35 936	
Netovara			
Reservid	2 400	2 400	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	394	194	
Aruandeaasta tulem	270	200	
Kokku netovara	3 064	2 794	
Kokku kohustised ja netovara	34 368	38 730	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	15 775	6 530	9
Tulu ettevõtlusest	653	655	10
Muud tulud	235	200	11
Kokku tulud	16 663	7 385	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 219	-961	12
Mitmesugused tegevuskulud	-998	-1 190	13
Tööjõukulud	-4 686	-4 448	14
Kokku kulud	-15 903	-6 599	
Põhitegevuse tulem	760	786	
Intressikulud	-490	-586	
Aruandeaasta tulem	270	200	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	760	786	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	334	772	3,4
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-130	-517	5,6,7
Makstud intressid	-490	-586	4
Kokku rahavood põhitegevusest	474	455	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-2 187	6 785	8
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 316	2 217	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	129	9 002	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 316	-2 217	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 316	-2 217	
Kokku rahavood	-1 713	7 240	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 844	15 604	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 713	7 240	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 131	22 844	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	2 200	394	2 594
Aruandeaasta tulem		200	200
Muutused reservides	200	-200	0
31.12.2019	2 400	394	2 794
Aruandeaasta tulem		270	270
31.12.2020	2 400	664	3 064

1. jaanuaril 2018 jõustus uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus.
Uuest seadusest tulenevalt tehti 2018 aastal muudatused netovaras

Ühistutes varem kehtinud osakapital asendati reservkapitali mõistega.
Reservide suurus peab olema vähemalt 1/12 aasta eeldatavatest
korteriomandite majandamiskuludest.

1. KÜ Pargi Kodu 2018.a. korteriomandite majandamiskulud on 26365 eurot seega reservkapital peaks olema 2197 eurot.
KÜ Pargi Kodu vähendas akumuleeritud tulemit ja suurendas reserve 922 eurot.

2. KÜ Pargi Kodu 2019.a. korteriomandite majandamiskulud on 28160 eurot seega
reservkapital peaks olema 2347 eurot.
KÜ Pargi Kodu vähendas akumuleeritud tulemit ja suurendas reserve 200 eurot.

3. KÜ Pargi Kodu 2020.a. korteriomandite majandamiskulud on 27419 eurot seega
reservkapital peaks olema 2285 eurot.
KÜ Pargi Kodu reservid vastavad seadusele.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2030.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt EV Raamatupidamisseaduse § 15 kehtestatud korrale ja Raamatupidamis Toimkonna juhendite RTJ 2 §-des 5,6 ning RTJ 15 §-des 5-58 sätestatule.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses EV Raamatupidamisseaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2020 - 31.12.2020 kohta.

2020.a. aruanne on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2020.a. aruanne on koostamisel arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muutusi ei rakendatud.

Raha

Rahaliseid vahendeid on bilansis kajastatud õiglasest 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 laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõuded korteriomani vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomani ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida - laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- a Korteriühistu juhatus;
- b Revisjonikomisjon;
- c Punktides a ja b kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- d Korteriühistu liikmed st korteriomani.

Tulemiaruarande koostamisel on lähtutud 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 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. Pikaajalise laenu intressid kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontol Swedbank	20 701	22 540
Arvelduskontol LHV	430	304
Kokku raha	21 131	22 844

Arvelduskontode saldod on pankade väljavõtetega võrreldud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	12	12	
Ostjatelt laekumata arved	12	12	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 972	2 972	
Muud nõuded	10 095	2 428	7 667
Laenunõuded	10 095	2 428	7 667
Ettemaksed	158	158	
Tulevaste perioodide kulud	158	158	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 237	5 570	7 667

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13	13	
Ostjatelt laekumata arved	13	13	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 284	3 284	
Muud nõuded	12 410	2 300	10 110
Laenunõuded	12 410	2 300	10 110
Ettemaksed	179	179	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 886	5 776	10 110

Nõuded ostjate vastu on:

1. Nõuded liikmete vastu - korteriomanike tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Nõuded liikmete vastu on summas 2942 eurot (2019.a. 3284 eurot)

s.h.nõuded maksetähtajaga 20.01.2021.a. 2826 eurot.

Nõue tellija vastu Elisa AS esitatud arve elektrienergia eest 12 eurot.

Tulevaste perioodide kulud on IF P&C Insurance AS-le tasutud 2021.a. kindlustus 158 eurot.

Laenuõuded liikmetele - 2021.a. tasumisele kuuluv pikaajaline laen intressideta.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen AS LHV Pank	10 095	2 428	7 667		3,991	euro	24.11.2024
Pikaajalised laenud kokku	10 095	2 428	7 667				
Laenukohustised kokku	10 095	2 428	7 667				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Danske Bank A/S	12 410	2 300	10 110		4,160	euro	24.11.2024
Pikaajalised laenud kokku	12 410	2 300	10 110				
Laenukohustised kokku	12 410	2 300	10 110				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 460	1 460
Võlad töövõtjatele	240	240
Maksuvõlad	162	162
Muud võlad	162	162
Muud viitvõlad	162	162
Kokku võlad ja ettemaksed	2 024	2 024
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 634	1 634
Võlad töövõtjatele	222	222
Maksuvõlad	149	149
Muud võlad	149	149
Muud viitvõlad	149	149
Kokku võlad ja ettemaksed	2 154	2 154

Muud viitvõlad on detsembri kuu töötasude maksud, mis kuuluvad deklareerimisele veebruaris 2021.a..

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kommunaalteenuste eest	1 461	1 580
Raamatupidamisteenuse eest	0	54
Kokku võlad tarnijatele	1 461	1 634

Võlgnevused tasuti tähtaegselt jaanuaris 2021.a.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	60	55
Sotsiaalmaks	100	92
Kohustuslik kogumispension	1	1
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	162	149

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2019
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Korteromanike remonditasud	14 244	7 644	-961	20 927
Laenufond	343	2 905	-2 803	445
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	14 587	10 549	-3 764	21 372
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	14 587	10 549	-3 764	21 372
	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Korteromanike remonditasud	20 927	7 933	-10 219	18 641
Laenufond	445	2 904	-2 806	544
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 372	10 837	-13 025	19 185
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21 372	10 837	-13 025	19 185

Remonditasude ettemakse kirjel on näidatud korteriomanike ettemaksed tulevaste perioodide remondikulude katteks.

2020.a. koguti remondifondi 7933 eurot, kasutati kokku 10219 eurot. Remondifondi jääk 18641 eurot.

2020.a. laekus laenukontole 2904 eurot. Maksti laenu põhiosa 2316 eurot ja intresse 490 eurot kokku 2806 eurot. Laenukonto jääk 544 eurot.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	4 837	4 760
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	10 709	1 547
Kindlustusmaksed	229	223
Kokku liikmetelt saadud tasud	15 775	6 530

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2020	2019
Arvestustasud	648	649
Muud tulud	5	6
Kokku tulu ettevõtlusest	653	655

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kommunaalmaksete vahendamisest	235	200
Kokku muud tulud	235	200

Kommunaalmakseid ei ole tulemiaruanDES kajastatud. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Elamu renoveerimise ettevalmistamine ja remont	8 071	961
Krundi haljastus ja tormikahjutuste likvideerimine	2 148	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 219	961

2019.a. teostati alljärgnevad tööd:

1. Structue Engineering OÜ 4033 eurot,
2. OÜ Ehituskonsult Grupp 480 eurot,
3. Sanproff OÜ 3198 eurot,
4. EKE Nora OÜ 360 eurot,
5. Haljastus ja tormikahjustus 2148 eurot.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Raamatupidamisteenused	648	648
Majanduskulud	73	17
Pangateenused (neto)	33	38
Hooldusteenused	9	259
Hoone kindlustus	235	228
Kokku mitmesugused tegevuskulud	998	1 190

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	3 520	3 342
Sotsiaalmaksud	1 166	1 106
Kokku tööjõukulud	4 686	4 448
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	12	12
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Asutajad ja liikmed	13 067	15 694

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	3 000	3 000

Nõuded liikmetele:

1. Korteriomanike tasumata hooldustasud, remonditasud ja kommunaal-maksud 2972 eurot;
2. Laenuõuded korteriomanikele 10095 eurot.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Pargi tee 4 - 1	1838 EUR
Pargi tee 4 - 4	2076 EUR
Pargi tee 4 - 5	1322 EUR
Pargi tee 4 - 6	1287 EUR
Pargi tee 4 - 7	1247 EUR
Pargi tee 4 - 8	1483 EUR
Pargi tee 4 - 9	1296 EUR
Pargi tee 4 - 10	1342 EUR
Pargi tee 4 - 11	1401 EUR
Pargi tee 4 - 12	1376 EUR
Pargi tee 4 - 13	3827 EUR
Pargi tee 4 - 14	2374 EUR
Pargi tee 4 - 15	2073 EUR
Pargi tee 4 - 16	2325 EUR
Pargi tee 4 - 17	2152 EUR
Kokku:	27419 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2021

Viimsi vald, Viimsi alevik, Pargi tee 4 korteriühistu (registrikood: 80150305) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI SINJUK	Juhatuse liige	22.06.2021
Resolutsioon:	Korras.	
KRISTI LEPS	Juhatuse liige	27.06.2021
INDREK MUSTKIKKAS	Juhatuse liige	27.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kupargikodu@gmail.com