

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Tallinn, Narva mnt 78 korteriühistu

**registrikood:** 80272971

**telefon:** +372 5153377

**e-posti aadress:** narvamnt78@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 Laenukohustised                                            | 10 |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 11 |
| Lisa 5 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                                           | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Narva maantee 78 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine haldamine ja majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele seoses eluruumi kasutamisega teenuste osutamine, mis on ühistu põhitegevuseks.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2020.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 8 484,18 euro eest.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline.

Ühistu juhtimise eest juhatuse liikmetele töötasu ei ole makstud.

Aruandeaastal parandati värava automaatikat ja teostati montaažitöid.

Aruandeaastal maksti hoone renoveerimiseks võetud laenu tagasi 2 051,33 eurot ja laenu intresse 608,77eurot.

Korteriühistu on jätkusuuteline ja jätkab järgmisel majandusaastal kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele ning ühiste liikmete huvide esindamist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    | 31.12.2019    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 1 333         | 1 440         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 515         | 3 406         |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 848</b>  | <b>4 846</b>  |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 15 408        | 17 544        |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>15 408</b> | <b>17 544</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>20 256</b> | <b>22 390</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 2 066         | 1 981         | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 036         | 1 023         | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 596           | 692           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 698</b>  | <b>3 696</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 15 408        | 17 544        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>15 408</b> | <b>17 544</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>19 106</b> | <b>21 240</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 1 150         | 1 150         |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>1 150</b>  | <b>1 150</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>20 256</b> | <b>22 390</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020          | 2019           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |               |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 4 689         | 10 019         |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>4 689</b>  | <b>10 019</b>  |         |
| Kulud                                                      |               |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -3 175        | -8 868         | 5       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -1 514        | -1 151         | 6       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-4 689</b> | <b>-10 019</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>0</b>      | <b>0</b>       |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>0</b>      | <b>0</b>       |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2020        | 2019          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |             |               |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -109        | -31           |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 98          | 6             |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -96         | -1 326        |         |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | 0           | -52           |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-107</b> | <b>-1 403</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-107</b> | <b>-1 403</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 1 440       | 2 843         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-107</b> | <b>-1 403</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 1 333       | 1 440         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                            |                                                         |                     | Kokku netovara |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                            | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2018</b>          | 1 150                                                   | 52                  | 1 202          |
| Aruandeaasta tulem         |                                                         | 0                   | 0              |
| Muud muutused<br>netovaras |                                                         | -52                 | -52            |
| <b>31.12.2019</b>          | 1 150                                                   | 0                   | 1 150          |
| Aruandeaasta tulem         |                                                         | 0                   | 0              |
| <b>31.12.2020</b>          | 1 150                                                   |                     | 1 150          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu Narva mnt. 78 raamatupidamise aastaaruanne 2020. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhiolemus on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.

### Raha

Rahalisel vahendil hoitakse pangas arvelduskontol.

### Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ja nende kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud RTJ2-st, kus lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaene, mille tagasimakse tähtajad on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast ja pikaajalise kohustusena pangalaene, mille tasumise tähtajad on üle 12 kuu bilansipäevast arvates.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud kortermaja renoveerimiseks 2010. aastal saadud pikaajaline pangalaen intressideta summas, mis kuulub tasumisele 30.06.2028.a.

Elamu remonti (parendusi) bilansis põhivarana arvele võetud ei ole. Lähtutud on asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mida korteriühistu bilansis ei kajastata.

Laenu tagatisena on käsitletud korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu:

saadud pikaajaline laen on kajastatud korteriühistu kohustusena pangale bilansi passivas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete kajastamisel on lähtutud RTJ3-st.

1. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega.
2. Nõuded bilansis on kajastatud lühi- ja pikaajalistena.

Lühiajaliste nõuete bilansis on kajastatud:

a) korteriomanike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, sh detsembri eest, mille tasumistähtajad on jaanuaris 2021.

b) laenu nõuded korteriomanikele (pikaajalise pangalaenu tagasimaksed 2021.aastal).

Kõik nõuded on kajastatud tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel on hinnatud iga nõuet eraldi.

Pikaajalise nõudena bilansis on kajastatud korteriühistu nõue korteriomanike vastu pikaajalise pangalaenu tasumiseks aastatel 2022-2028.

Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda ka pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

### Finantskohustised

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas

ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande

kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu 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.

### Kulud

Kulude kajastamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtuvalt.

Korteriomanike tasutud kommunaalmaksete summasid ei kajastata perioodi tuluna ega makstud summasid kuluna, vaid need on kajastatud bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Tulude ja kulude aruandes kajastatakse nende maksete vahendamise netokulu.

Lisainformatsioon:

1. Lähtuvalt asjaolust, et elamu on korteriomanike omand ja seda ei ole põhivarana korteriühistu bilansis arvele võetud, on elamu remondid (parendused) kajastatud tulemiaruarande kirjel "Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsekulud" ja tekkepõhisuse printsiibist lähtuvalt kirjel "Liikmetelt saadud tasud".

2. Kasutamata remonditasud (tulevaste perioodide ettemakstud tulud) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

### Seotud osapooled

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                         | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Arveldusarve Swedbankas | 1 333        | 1 440        |
| <b>Kokku raha</b>       | <b>1 333</b> | <b>1 440</b> |

Pangakonto saldo on võrreldud panga väljavõttega ja see on 1 332,63.

Korteriühistu arveldab ainult panga kaudu.

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |
| Lühiajaline laen                 | 2 066      | 2 066                             |                     |             | 31.12.2021  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 2 066      | 2 066                             |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |
| Pikaajaline laen                 | 15 408     |                                   | 9 167               | 6 241       | 30.06.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 15 408     |                                   | 9 167               | 6 241       |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 17 474     | 2 066                             | 9 167               | 6 241       |             |

  

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |
| Lühiajaline laen                 | 1 981      | 1 981                             |                     |             | 31.12.2020  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 981      | 1 981                             |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |
| Pikaajaline laen                 | 17 544     |                                   | 8 798               | 8 746       | 30.06.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 17 544     |                                   | 8 798               | 8 746       |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 19 525     | 1 981                             | 8 798               | 8 746       |             |

2010.aastal võeti Swedbangast renoveerimiseks laenu.

Laenu tagastamise tähtaeg on 30.06.2028.

Laenu otstarbeks on:

- katuse renoveerimine
- keldrikorruse lae soojustamine
- keldri- ja trepikoja akende ning välisukse renoveerimine
- küttesüsteemi renoveerimine
- trepikoja remont
- projekteerimise- ja omanikujärelvalvega seotud kulud

KredExi renoveerimislaenu intressimäär on esimesel kümneaastasel perioodil fikseeritud, so. 4,05%. Pärast esimest kümneaastast perioodi fikseeritakse intressimäär tasemel, mis koosneb Sihtasutuse poolt esitatud baasintressimäärast ja sellele liidetud marginaalist 1,800%

2020.aastal maksti laenu tagasi 2 051,33 eurot ja laenu intresse 608,77 eurot.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 036        | 1 036          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 036</b> | <b>1 036</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 023        | 1 023          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 023</b> | <b>1 023</b>   |

Võlad tarnijatele on detsembrikuu teenuste eest ja tasumise tähtaeg jaanuaris 2021.

Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Tallinna Vesi AS - 62,48

Tele2 Eesti AS - 3,00

Eesti Gaas AS - 790,26

BREM Puhastus OÜ - 121,22

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS - 36,96

Eesti Energia AS - 21,05

## Lisa 5 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2020         | 2019         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Remondikulud                                                            | 515          | 6 120        |
| Remonditasud laenu makseteks                                            | 2 051        | 1 904        |
| Remonditasud laenu intressideks                                         | 609          | 844          |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>3 175</b> | <b>8 868</b> |

Remondikulud: värava automaatika, montaažitööd.

## Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020         | 2019         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Panga teenustasud                      | 7            | 9            |
| Kindlustusekulud                       | 202          | 202          |
| Muud üldkulud                          | 684          | 319          |
| Värava avamine                         | 36           | 36           |
| Raamatupidamisteenus                   | 585          | 585          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 514</b> | <b>1 151</b> |

Muud kulud: puude hooldamine, Eesti Energia lisatööd

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistu ei kasuta tasulist tööjõudu.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 7          | 8          |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 1          |

Korteriühistu loeb seotud osapoolteks juhatust ja nende lähikondlasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Juhatusel ei maksta tasusid ja nendega ei ole tehtud ostu-müügitehinguid.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 1            | 1728 EUR        |
| 2            | 393 EUR         |
| 3            | 1447 EUR        |
| 4            | 1263 EUR        |
| 5            | 1189 EUR        |
| 6            | 1196 EUR        |
| 7            | 1564 EUR        |
| 8            | 2025 EUR        |
| 9            | 2274 EUR        |
| Kokku:       | 13079 EUR       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2021

Tallinn, Narva mnt 78 korteriühistu (registrikood: 80272971) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARKO TAMMSAAR     | Juhatuse liige     | 12.05.2021           |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 5153377         |
| E-posti aadress | narvamnt78@gmail.com |