

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Pärnu linn, Rüütli tn 28 korteriühistu

**registrikood:** 80329853

**telefon:** +372 56695366

**e-posti aadress:** sirje@ryyttli.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Nõuded ostjate vastu</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Laenukohustised</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Võlad tarnijatele</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 10 Muud tulud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 13 Tööjõukulud</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 14 Seotud osapooled</b>	<b>15</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>16</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>17</b>

## Tegevusaruanne

KÜ Rüütli 28 on iseseisvalt tegutsev majandusüksus. Tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ Rüütli 28 tööd korraldab üheliikmeline juhatus.

Korteriühistu kogus liikmetelt 2019.aastal mittesihotstarbelisteks tasudeks: haldustasudeks 0,25 €/m<sup>2</sup> ja hooldustasudeks 0,29 €/m<sup>2</sup> kuus ja sihotstarbelisteks tasudeks: 6 kuud 0,80 €/m<sup>2</sup> ja suvekuudel 1,20 €/m<sup>2</sup> kuus 6 kuud.

2019.a. laenu tagasimakse 5340.-€, laenuintresside makse 1204.-€.

keldri lae ülevaatus 120.-, keldri põrandate remondi põhiprojekt 360.-, elamu digitaalsete plaanide koostamine 1800.-, ventilatsiooni puhastus ja kaardistus 1350.-, keldriruumide lagede tuletõkkesööd 994.-, kaameravalve 629.-, elektritööd 153.-. Summad kaeti sihotstarbeliselt kogutud vahendite arvelt.

Mittesihotstarbelisteks tasudeks koguti KÜ liikmetelt 7164.-€; sellest maksti haldusteenuse tasu 3600.-€, raamatupidamisteenuse tasu 1040.-€, EKYL liikmemaks 63.-€, majahoidjale tasu 1200.-€, tasudelt maksud 406.-€ ja muud teenus- ja hoone hooldustööd. Korteriühistu B-kaardil on märkus, et korteriühistu kohustused ületavad korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, ehk korteriühistul on laen.

Korteriühistu osakapital=reservkapitaliga ja kapitali suurus vastab 1/12 korteriühistu aasta eeldatavatest kuludest.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	20 157	20 282
Nõuded ja ettemaksed	10 383	10 169
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>30 540</b>	<b>30 451</b>
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	29 381	34 721
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>29 381</b>	<b>34 721</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>59 921</b>	<b>65 172</b>
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	5 310	5 116
Võlad ja ettemaksed	1 825	2 933
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 897	6 683
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>15 032</b>	<b>14 732</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	29 381	34 721
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>29 381</b>	<b>34 721</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>44 413</b>	<b>49 453</b>
Netovara		
Reservkapital	3 984	3 984
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	11 735	10 654
Aruandeaasta tulem	-211	1 081
<b>Kokku netovara</b>	<b>15 508</b>	<b>15 719</b>
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>59 921</b>	<b>65 172</b>

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	19 113	15 815
Muud tulud	460	577
<b>Kokku tulud</b>	<b>19 573</b>	<b>16 392</b>
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 950	-8 650
Mitmesugused tegevuskulud	-6 229	-5 457
Tööjõukulud	-1 605	-1 204
<b>Kokku kulud</b>	<b>-19 784</b>	<b>-15 311</b>
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>-211</b>	<b>1 081</b>
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>-211</b>	<b>1 081</b>

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-211	1 081
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 126	9 024
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-914	-1 623
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 214	4 515
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>5 215</b>	<b>12 997</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 340	-4 957
Laekunud osakapital	0	1 790
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-5 340</b>	<b>-3 167</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-125</b>	<b>9 830</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 282	10 452
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-125</b>	<b>9 830</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 157	20 282

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ ReserVKapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2017</b>	2 194	10 654	12 848
Aruandeaasta tulem		1 081	1 081
Muud muutused netovaras	1 790		1 790
<b>31.12.2018</b>	3 984	11 735	15 719
<b>Korrigeeritud saldo 31.12.2018</b>	3 984	11 735	15 719
Aruandeaasta tulem		-211	-211
<b>31.12.2019</b>	3 984	11 524	15 508

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KÜ Rüütli 28 on iseseivalt tegutsev majandusüksus. Tegevuse eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Juhatus on koostanud 2019.a. raamatupidamise aastaaruande kooskõlas EV Hea Raamatupidamistavaga. EV hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi seadustest, mis reglementeerivad aruannete koostamist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ Rüütli 28 varasid, kohustusi, netovara ja finantsseisundit ning majandustegevuse tulemust. Aastaaruanne on koostatud Eurodes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Raha

Rahalised vahendid:

Pangakonto jääk - numbriline näitaja vastaval raamatupidamiskontol võrdub panga väljavõttel näidatud rahalise jäägiga.

### Nõuded ja ettemaksud

Korteriomanike poolt tasumata hooldustasude, remonditasude ja kommunaalmaksete summad on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Samuti kajastatakse siin lühiajalise laenu nõudeid korteriomanikele, laekumise tähtajaga kuni 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates. Kajastatud on pikaajalised laenu nõuded korteriomanikele, mille maksetähtajad on bilansipäevast arvates üle 12 kuu.

### Varud

Varud on varad ning materjalid, mida tarbitakse igapäevases majandustegevuses, võetakse arvele soetusmaksumuses.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, sihtotstarbelised tasud) võetakse algselt arvele nende soetamismaksumuses. Lühiajalised laenukohustused - saadud laenu tagasimakse kohustus, mille tasumise tähtaeg on kuni 12 kuud. Võlad tarnijatele - korteriühistu tavapärase põhitegevuse käigus tekkinud lühiajalised kohustused toodete ja teenuste ostmisel (vesi, soojus, elekter, jne.) Muud lühiajalised võlad - korteriomanike poolt tasutud lühiajalised ettemaksud.

Sihtotstarbelised tasud - korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remondifondi, kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused.

Pikaajalised laenukohustused - laenukohustused, mille maksetähtajad on bilansipäevast arvates üle 12 kuu.

### Tulud

Tuludeks on korteriühistu liikmetelt saadud mittesihtotstarbelised- ja sihtotstarbelised tasud.

Mittesihtotstarbelised tasud - üldkoosoleku poolt kehtestatud hooldus-, haldus- ja heakorrasad, mis kuuluvad liikmete poolt tasumisele vastavalt majandusaasta kohta kinniatatud majandustegevuse aastakavale.

Sihtotstarbelised tasud - kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud.

Muud tulud - saadud viivised ja intressitulud.

Kommunaalmaksete summasid ei kajastata tuluna, neid kajastatakse bilansis nõude ja kohustusena.

### Kulud

Sihtotstarbelised kulud - korteriühistus kulud, mis tehti sihtotstarbeliselt kogutud tulude arvelt.

Mitmesugused tegevuskulud - administratiivsetel ja muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste ja abimaterjalide kulud (heakorra-, raamatupidamis-, pisiremontide- ja muude teenuste kulud, konsultatsioonikulud, kantseleikulud, kindlustuskulud, panga teenustad, jne)

Tööjõukulud - aruandeperioodi eest arvestatud palgad, puhkusetasud ja muud rahalised ja mitterahalised kompensatsioonid töövõtjatele, ka juhatase liikmete tasud. Tööjõukulud näidatakse aruandes koos sotsiaal- ja tööandja töötuskindlustusmaksuga.

Muud kulud - makstud trahvid ja viivised.

Kommunaalmaksete summasid (küte, üldelekter, vesi, kanalisatsioon, prügiveedu) ei kajastata kuludes, neid kajastatakse bilansis nõude ja



kohustusena.

#### **Maksustamine**

Korteriühistu ei ole käibemaksukohuslane. Makse töötasudelt kajastatakse maksuliikide kaupa: sotsiaalmaks, töötuskindlustusmaks, kinnipeetud tulumaks, kohustuslik kogumispension. Maksude arvestamise aluseks on EV kehtiv seadus.

#### **Seotud osapooled**

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

Lisa: Korteriomandite majandamiskulude summas ei ole arvestatud viiviseid.

## **Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
SEB pank	460	1 894
COOP pank	19 697	18 388
<b>Kokku raha</b>	<b>20 157</b>	<b>20 282</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 066	5 066		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4		
Muud nõuded	34 694	5 313	23 131	6 250
Laenuõuded	34 691	5 310	23 131	6 250
Intressinõuded	3	3		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>39 764</b>	<b>10 383</b>	<b>23 131</b>	<b>6 250</b>

  

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 015	5 015		
Ostjatelt laekumata arved	5 015	5 015		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36	36		
Muud nõuded	39 839	5 118	22 471	12 250
Laenuõuded	39 837	5 116	22 471	12 250
Intressinõuded	2	2		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>44 890</b>	<b>10 169</b>	<b>22 471</b>	<b>12 250</b>

Ostjatelt laekumata arved: detsember 2019. a. laekumata arved summas 3087.-€ maksetähtaeg 25.01.2020. a. vanemad kui 2 kuud summas 493.-€ ja veel vanemad 3 ja rohkem kuud on ainult ühel korteril summas 1486.-€

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Ostjatelt laekumata arved</b>	<b>5 066</b>	<b>5 015</b>
korteriomanike laekumata arved	5 066	5 015
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>5 066</b>	<b>5 015</b>

Ostjatelt laekumata arved: detsember 2019. a. laekumata arved summas 3087.-€ maksetähtaeg 25.01.2020. a. vanemad kui 2 kuud summas 493.-€ ja veel vanemad 3 ja rohkem kuud on ainult ühel korteril summas 1486.-€

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
remondilaen	5 310	5 310			3,68	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	5 310	5 310				
Pikaajalised võlakirjad						
remondilaen	29 381		23 131	6 250	3,68	01.11.2025
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	29 381		23 131	6 250		
<b>Laenukohustised kokku</b>	34 691	5 310	23 131	6 250		
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
remondilaen	5 116	5 116			3,68%	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	5 116	5 116				
Pikaajalised laenud						
remondilaen	34 721		22 471	12 250	3,68%	01.11.2025
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	34 721		22 471	12 250		
<b>Laenukohustised kokku</b>	39 837	5 116	22 471	12 250		

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 555	1 555
Maksuvõlad	34	34
Saadud ettemaksed	236	236
Muud saadud ettemaksed	236	236
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 825</b>	<b>1 825</b>
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 116	2 116
Maksuvõlad	34	34
Saadud ettemaksed	158	158
Tulevaste perioodide tulud	8	8
Muud saadud ettemaksed	150	150
LV remondifondi ettemakse	625	625
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>2 933</b>	<b>2 933</b>

Võlad tarnijatele on detsembri halduskulude arved, makse tähtaeg jaanuar 2020.a.: sellest Fortum Eesti AS summas 1330.-; Eesti Energia AS summas 21.-; Ragn-Sella AS summas 96.-; AS Pärnu Vesi summas 108.-

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
haldamiskulud-küte, vesi, prügi, elekter	1 555	2 116
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>1 555</b>	<b>2 116</b>

Võlad tarnijatele on detsembri halduskulude arved, makse tähtaeg jaanuar 2020.a.: sellest Fortum Eesti AS summas 1330.-; Eesti Energia AS summas 21.-; Ragn-Sella AS summas 96.-; AS Pärnu Vesi summas 108.-

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	31.12.2017	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2018
	Nõuded			Nõuded
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondifond	2 168	13 165	-8 650	6 683
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	2 168	13 165	-8 650	6 683
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	2 168	13 165	-8 650	6 683
	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2019
	Nõuded			Nõuded
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondifond	6 683	13 164	-11 950	7 897
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	6 683	13 164	-11 950	7 897
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	6 683	13 164	-11 950	7 897

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2019	2018
<b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>		
Hooldustasud	3 803	3 805
haldustasud	3 360	3 360
<b>Sihtotstarbelised tasud</b>		
Remonditasud	11 950	8 650
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>19 113</b>	<b>15 815</b>

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	74	131
Rendi- ja üüritulu	386	446
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>460</b>	<b>577</b>

## Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2019	2018
Remonditööd	3 126	1 985
Uurimis- ja arengukulud	2 280	120
Muud	6 544	6 545
<b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b>	<b>11 950</b>	<b>8 650</b>

Remontitööd: Muud: laenu tagasimakse 5340.-€, laenuintresside makse 1204.-€.

Uurimis- ja arengukulud: keldrilae ülevaatus 120.-; keldri põrandate remondi põhiprojekt 360.-; elamu digitaalsete plaanide koostamine 1800.-

Remonditööd: ventilatsiooni puhastus ja kaardistus 1350.-; keldriruumide lagede tuletõkketööd 994.-; kaameravalve 629.-; elektritööd 153.-

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	1 109	1 085
Muud	5 120	4 372
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>6 229</b>	<b>5 457</b>

Bürookulud: raamatupidamisteenuse tasu 960.-€, majandusaasta aruande koostamine 80.-€, panga teenustasud 56.-€ bürootarbed 13.-

Muud: haldusteenuse tasu 3600.-€, kü liikmemaks 63.-€, lisaaluugi paigaldus 172.-, keldri ja kaardtreppikoja koristus 66.-, keldris ja treppikojas läbiviikude sulgemine 430.-, katuse lumikoristus 200.-, elektritööd keldris 222.-, keldrilae ülevaatus 120.-, san.tööd 154.- ja muud kulud

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	1 200	900
Sotsiaalmaksud	406	304
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>1 606</b>	<b>1 204</b>
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	0	1
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

käsunduslepingu alusel kojamehele tasu 1200.-

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	4	5
Juriidilisest isikust liikmete arv	11	10

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

#### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 600	2 461	3 600	2 643

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestatnud töötasusid ja muid soodustusi. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole otsustele. Korteriühistu seotud osapoolteks on juhatus ning nende liikmete lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted. Majandusaasta perioodil teostatud ostutehingud seotud osapoole vahel on tekkinud KÜ-le haldusteenust pakkuva ettevõtte Flip Projekt OÜ majandustegevuse käigus. Majandusaasta perioodil teostatud müügitehingud seotud osapoole vahel on tekkinud KÜ liikme Meris OÜ koostatud arvete osas.

## Korteriomandite majandamiskulud

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
1	747 EUR
2	1078 EUR
3	1655 EUR
4	2132 EUR
5	3026 EUR
6	895 EUR
7	1566 EUR
8	3514 EUR
9	2771 EUR
10	2886 EUR
11	1645 EUR
12	3727 EUR
13	4364 EUR
14	1894 EUR
15	2772 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>34672 EUR</b>



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.09.2020

**Pärnu linn, Rüütli tn 28 korteriühistu (registrikood: 80329853) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIRJE MERILO	Juhatuse liige	02.09.2020

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56695366
E-posti aadress	sirje@ryyti.ee