

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, L. Koidula tn 13 korteriühistu

registrikood: 80413874

telefon: +372 5083901

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Korteriühistu Koidula 13 Tallinn loodi korteriomanike poolt põhikirja kinnitamisega 26.01.2017.a. Registrikanne tehti 27.02.2017.a. Peale seda alustati majandustegevusega.

Ühistu tegevuse põhieesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine haldamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistul on 11 liiget ja ta haldab ühte elamut aadressil L. Koidula tn 13, Tallinnas, milles on 14 korterit.

Seoses korteriühistute registri loomisega Eestis muudeti automaatselt ühistu juriidiliseks nimeks Tallinn, L.Koidula tn 13 korteriühistu. Samaaegselt võib olla kasutusel ka eelmine nimi Korteriühistu Koidula 13 Tallinn.

Tulud, kulud ja tulem

2020.aastal moodustasid KÜ Koidula 13 Tallinn tulud kokku 24 978 eurot. Majandustegevuse käigus kogutud haldustasu oli 6 557 eurot, remondifondi koguti (sihtotstarbeliste tuludena) 1 175 eurot, laenutasu 5 786 eurot ja kommunaalteenuste vahendamiseks kogutud summad olid 11 053 eurot ja viivised 8 eurot.

Ühistu vahendusel tarbitakse järgmisi teenuseid: elektrienergia, külm vesi ja kanalisatsioon, prügivedu, tarbegaas ja gaas kütteks. Kommunaalteenuste eest saadud summad vahendati teenuste osutajatele.

Sihtotstarbeliselt koguti laenu-remonditasu ja remondireservfondi.

Remondi teostamiseks võttis ühistu 2019.aastal pikaajalist laenu summas 51 132 eurot 10 aastaks tähtajaga 19.03.2029.a. intressimääraga euribor + 2,56%, kokku 2,56%. Laenu tagatiseks on panditud panga kasuks nõuded korteriomanike vastu.

KÜ Koidula 13 Tallinn väljaminekud olid kokku 24 456 eurot, millest 11 053 eurot ehk 45 % moodustasid kommunaalmaksete vahendamise kulud. Remondilaenu tasumiseks ja intressideks kulus 2020.aastal 6 186 eurot (25%). Halduskuludest moodustasid 69% tööjõukulud olles 3 997 eurot. Muud haldustasude arvelt tehtavad kulud jagunesid liikide lõikes järgnevalt: süsteemide korrashoiu- ja avariikulud 149 eurot, üldised halduskulud (raamatupidamine, pangateenus, kontor) 1 428 eurot, maja heakorrakulud 243 eurot.

Hoones tehti san tehnilisi töid maksumusega 1 400 eurot, milleks kasutati osaliselt eelmisel perioodil kogutud remondifondi vahendeid.

KÜ Koidula 13 Tallinn tegevustulemiks kujunes ülejääk 922 eurot, millega kaetakse võimalikke järgmiste ja eelmiste perioodide ülekulusid. Majandusaasta lõpu seisuga on eelmiste perioodide ülejääk kokku 1884 eurot. Kasutamata remondilaenu fondi jääk on 231 eurot, vähenedes majandusaastal 399 euro võrra seoses perioodil tehtud remondi- ja hoolduskuludega.

Personal

Ühistus on aruandekuupäeva seisuga üks palgaline juhatuse liige, kellele on aruandeaastal makstud tasu 1 829 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

KÜ Koidula 13 Tallinn põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata elamu hoolikat haldamist, hoida majanduskulud kontrolli all, samuti jälgida pidevalt elanike maksedistsipliini.

2021.aastal suuremaid investeeringuid ega ehitustöid ei ole planeeritud.

Pooleli on kohtuvaidlus naabermaja Koidula 13a ehitusloa vaidlustamise osas, millega üritame vältida potentsiaalset meie kinnisvara väärtuse vähenemist, kuid vaidlusega võivad kaasneda ühistule täiendavad kohtukulud.

Juhataja
30.04.2021

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 202	2 329	
Nõuded ja ettemaksed	8 522	8 431	2
Kokku käibevarad	11 724	10 760	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	38 609	43 327	2
Kokku põhivarad	38 609	43 327	
Kokku varad	50 333	54 087	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 718	4 594	3
Võlad ja ettemaksed	3 522	3 604	4,5
Kokku lühiajalised kohustised	8 240	8 198	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	38 609	43 327	4
Kokku pikaajalised kohustised	38 609	43 327	
Kokku kohustised	46 849	51 525	
Netovara			
Reservkapital	1 600	1 600	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	962	1 302	
Aruandeaasta tulem	922	-340	
Kokku netovara	3 484	2 562	
Kokku kohustised ja netovara	50 333	54 087	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	8 607	9 647	6
Muud tulud	0	51 138	7
Kokku tulud	8 607	60 785	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 868	-54 449	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 819	-2 838	9
Tööjõukulud	-3 997	-3 837	10
Muud kulud	0	-1	11
Kokku kulud	-7 684	-61 125	
Põhitegevuse tulem	923	-340	
Muud finantstulud ja -kulud	-1	0	
Aruandeaasta tulem	922	-340	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	24 486	24 392
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-13 857	-69 057
Väljamaksed töötajatele	-3 969	-3 813
Kokku rahavood põhitegevusest	6 660	-48 478
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	51 132
Saadud laenude tagasimaksed	-4 594	-3 210
Makstud intressid	-1 193	-848
Laekunud sihtkapital	0	111
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 787	47 185
Kokku rahavood	873	-1 293
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 329	3 622
Raha ja raha ekvivalentide muutus	873	-1 293
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 202	2 329

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	1 600	1 302	2 902
Aruandeaasta tulem	0	-340	-340
31.12.2019	1 600	962	2 562
Aruandeaasta tulem	0	922	922
31.12.2020	1 600	1 884	3 484

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Koidula 13 Tallinn raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Mittetulundusühinguna koostab KÜ Koidula 13 Tallinn täismahus aastaaruande, mis koosneb neljast põhiaruandest, milleks on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne ja neid täiendavatest lisadest.

Tulude ja kulude aruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse alusel välja antud Raamatupidamise Toimkonna Juhendi RTJ 14 lisas avaldatud mittetulundusühingutele kohandatud kasumiaruande skeemi alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatena kajastatakse korteriomanikke ja muid võimalikke ostjaid. Nende laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga ostja või korteriomaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni isiku maksevõime kohta.

Muud nõuded korteriomanike vastu, nagu osakapitali, remondifondi jms nõuded, kajastatakse nende õiglasel väärtuses.

Muud nõuded korteriomanike vastu

Hoone remondiks on saadud pangast pikaajalist laenu. Remondikulu põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, kuna on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on bilansis kajastatud kohustusena pangale bilansi kohustiste hulgas ja korteriühistu nõudena korteriomanike vastu bilansi varade hulgas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid pantida- laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Nõuete jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on arvestatud, et lühiajalise nõudena käsitletakse pangalaenu osa, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast arvates, ülejäänud loetakse pikaajaliseks nõudeks.

Lühiajaline laenuvõlg korteriomanike vastu sisaldab ka lühiajalist intressivõlg, mille tasumise kohustus on pangale järgmise 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, mis on ühtlasi kajastatud ka bilansi kohustiste poolel viitintressivõlgade koosseisus.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Korteriomanikelt kogutavat tasu kommunaalteenuste tarbimise eest ja saadud summade vahendamist nimetatud teenuste osutajatele ei kajastata tulude ja kuludena, vaid vahendamise saadud positiivse või negatiivse tulemina.

Tulu vahendustegevusest kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Haldus- ja hooldustasud korteriomanikelt kajastatakse tuludena sellel perioodil, mille eest need on tasutud.

Sihtotstarbelisi tasusid korteriomanikelt (remonditasud, laenutasud vms) kajastatakse tuluna nendes perioodides, millal leiavad aset nendega seotud kulutused. Tuluna kajastamiseni hoitakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansi kohustiste poolel ettemaksena või tulevaste perioodide tuluna. Nimetatud kulutuste ülekulu kajastatakse bilansis nõudena korteriomanike vastu.

Kulud

Kuludes kajastatakse need kulutused, mis on tehtud aruandeaasta eest või tulude arvelt.

Maksustamine

Korteriühistu tulemit ei maksustata tulumaksuga, välja arvatud maksuseadustega ettenähtud juhtudel, kui tehakse maksustatavaid väljamakseid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 623	2 623		
Ostjatelt laekumata arved	2 623	2 623		
Nõuded seotud osapoolte vastu	114	114		
Muud nõuded	44 394	5 785	20 144	18 465
Laenunõuded	43 327	4 718	20 144	18 465
Intressinõuded	1 067	1 067		
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 131	8 522	20 144	18 465
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 530	2 530		
Ostjatelt laekumata arved	2 530	2 530		
Nõuded seotud osapoolte vastu	114	114		
Muud nõuded	49 114	5 787	19 628	23 699
Laenunõuded	47 921	4 594	19 628	23 699
Intressinõuded	1 193	1 193		
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 758	8 431	19 628	23 699

Muude nõuetena on kajastatud tulevaste perioodide pangalaenumaksete nõuded korteriomanike vastu.
 Lühiajaline laenuintressinõue on arvele võetud nõudena korteriomanike vastu samas summas.
 Vt ka lisa 3 Laenukohustised.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen	43 327	4 718	20 144	18 465	euribor+2,56%=2,56%	euro	19.03.2029
Pikaajalised laenud kokku	43 327	4 718	20 144	18 465			
Laenukohustised kokku	43 327	4 718	20 144	18 465			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Remondilaen	47 921	4 594	19 628	23 699	euribor+2,56%=2,56%	euro	19.03.2029
Pikaajalised laenud kokku	47 921	4 594	19 628	23 699			
Laenukohustised kokku	47 921	4 594	19 628	23 699			

Laenu tagatisena on panditud ühistu nõuded korteriomanike vastu laenu summa 51 132 euro ulatuses.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 696	1 696
Võlad töövõtjatele	152	152
Maksuvõlad	182	182
Muud võlad	1 261	1 261
Intressivõlad	1 067	1 067
Muud viitvõlad	194	194
Kasutamata laenutasud	231	231
Kokku võlad ja ettemaksed	3 522	3 522
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 281	1 281
Võlad töövõtjatele	152	152
Maksuvõlad	169	169
Muud võlad	1 372	1 372
Intressivõlad	1 193	1 193
Muud viitvõlad	179	179
Kasutamata laenutasud	630	630
Kokku võlad ja ettemaksed	3 604	3 604

Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2019	
	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Remondifond	970	1 681		-2 878			-227
Laenutasud	0	5 193	-4 058	-505			630
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	970	6 874	-4 058	-3 383			403
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	970	6 874	-4 058	-3 383			403

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2020	
	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Remondifond	-227	1 175	0	-1 574	0	0	-399
Laenutasud	630	5 786	0	-5 786	0	0	630
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	403	6 961	0	-7 360	0	0	231
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	403	6 961	0	-7 360	0	0	231

Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	6 557	6 557
Viivised ja muud tulud	10	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	1 574	2 651
Kindlustusmaksed	466	439
Kokku liikmetelt saadud tasud	8 607	9 647

Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Remondilaen katuse remondiks		51 132
Muud		6
Kokku muud tulud		51 138

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	-1 400	-54 010
Kindlustusmaksete kulud	-468	-439
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 868	-54 449

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	-1 427	-1 177
Hoolduskulud	-149	-1 056
Heakorrakulud	-243	-605
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 819	-2 838

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-1 829	-1 829
Sotsiaalmaksud	-2 168	-2 008
Kokku tööjõukulud	-3 997	-3 837
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kommunaalmaksete vahe	0	-1
Kokku muud kulud	0	-1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	8	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	47 131	383	51 758	782

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	1 829	1 829

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Krt 6	689 EUR
Krt 7	3537 EUR
Krt 8	1749 EUR
Krt 9	1913 EUR
Krt 10	1644 EUR
Krt 11	1761 EUR
Krt 12	1910 EUR
Krt 13	1833 EUR
Krt 14	1872 EUR
Krt 15	1753 EUR
Krt 16	1672 EUR
Krt 16A	2444 EUR
Krt 16B	1793 EUR
Kokku:	24570 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2021

Tallinn, L. Koidula tn 13 korteriühistu (registrikood: 80413874) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS AUSMAN	Juhatuse liige	23.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5083901
E-posti aadress	madis@neverland.ee