

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pargi tn 19 korteriühistu

registrikood: 80080036

telefon: +372 55684779

e-posti aadress: ky.metsapargi@hotmail.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Annetused ja toetused	12
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Metsapargi tegutseb iseseisvalt alates 1999. a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud 2020.a majandusaasta kohta.

Aruandeaastal vahendas korteriühistu kommunaalteenuseid 17 054,41 euro eest. Korteriühistu korjab vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2020. a. majandustegevuse aastakavale.

Remondirahade saldo on 2020.a. lõpuks 10 060,51 eurot.

Korteriühistu võttis 2018.aastal Swedbangast maja täielikuks renoveerimiseks laenu summas kokku 300 342,05 eurot, tagasimakse tähtajaga 30.07.2038.

Laenu sihtotstarve:

- hoone väline soojustamine
- vundamendi soojustamine
- keskkütte katlamaja ehitus koos uute radiaatorite- ja torudega
- soojustustagastusega ventilatsiooni rajamine
- koridoris asuvate elektrikappide uuendamine koos uue kaabeldusega
- koridoride sanitaarremont
- projekteerimise, tehnilise konsultandi ja omanikujäreelvalvega seotud kulud

Intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 2,700% . Intressimäära muutmise päevad: iga aasta 30.07 ja 30.01.

Kohustuslik oli ka Sihtasutuse Kredex käendus, mille maht on 80% pangale tagasi maksmata laenusummast.

Majandusaastal maksti laenu tagasi 11 999,18 eurot, laenu intresse 7 728,70 eurot ja Kredexile tagatistasu 2 296,25 eurot.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 4 liikmest. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Korteriühistu on jätkusuuteline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 897	8 319	2
Nõuded ja ettemaksed	16 445	15 571	3
Kokku käibevarad	25 342	23 890	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	262 694	275 047	3
Kokku põhivarad	262 694	275 047	
Kokku varad	288 036	298 937	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 353	11 999	4
Võlad ja ettemaksed	928	1 192	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 061	8 698	
Kokku lühiajalised kohustised	23 342	21 889	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	262 694	275 047	
Kokku pikaajalised kohustised	262 694	275 047	
Kokku kohustised	286 036	296 936	
Netovara			
Reservkapital	2 000	2 000	
Aruandeaasta tulem	0	1	
Kokku netovara	2 000	2 001	
Kokku kohustised ja netovara	288 036	298 937	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 457	25 940	
Annetused ja toetused	0	178 096	6
Kokku tulud	26 457	204 036	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-24 191	-202 152	7
Mitmesugused tegevuskulud	-1 913	-1 037	8
Tööjõukulud	-353	-847	9
Kokku kulud	-26 457	-204 036	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Intressitulud	0	1	
Aruandeaasta tulem	0	1	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1	-14	
Kokku korrigeerimised	-1	-14	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-874	58	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	90	188	
Laekunud intressid	0	1	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	1 363	2 475	
Kokku rahavood põhitegevusest	578	2 708	
Kokku rahavood	578	2 708	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 319	5 611	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	578	2 708	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 897	8 319	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	2 000	14	2 014
Aruandeaasta tulem		1	1
Muud muutused netovaras		-14	-14
31.12.2019	2 000	1	2 001
Aruandeaasta tulem		0	0
Muud muutused netovaras		-1	-1
31.12.2020	2 000	0	2 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Metsapargi raamatupidamise aastaaruanne 2020. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded 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.

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

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 elamu remondiks 2018. aastal saadud pikaajalised pangalaenud intressideta summas, mis kuulub tasumisele 30.07.2038.a.

Elamu remonti 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 2022-2038. Kuigi peale põhilaenu tuleb korteriomanikel tasuda ka pikaajalise pangalaenu intresse, siis tulevaste perioodide intressinõuded bilansis ei kajastu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute alla pannakse kinnisasi, mis on mõeldud tulu teenimiseks. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse lähtuvalt Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud".

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 bilansis 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 kohustusena.

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 (Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused)) on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

Maksustamine

Maksud bilansis on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kajastatud on aruandeperioodil väljamakstud tasudelt arvestatud maksud, mis kuuluvad deklareerimisele ja tasumisele jaanuaris 2021.

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	8 897	8 319
Kokku raha	8 897	8 319

Korteriühistu ei arvelda sularahaga, kõik tehingud toimuvad panga kaudu.

Pangakonto saldo on 31.12.2020 seisuga kontrollitud panga väljavõttega ja see on 8 897,05 eurot.

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	4 092	4 092		
Ostjatelt laekumata arved	4 092	4 092		
Muud nõuded	275 047	12 353	52 915	209 779
Laenunõuded	275 047	12 353	52 915	209 779
Kokku nõuded ja ettemaksed	279 139	16 445	52 915	209 779

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 572	3 572		
Ostjatelt laekumata arved	3 572	3 572		
Muud nõuded	287 046	11 999	51 488	223 559
Laenunõuded	287 046	11 999	51 488	223 559
Kokku nõuded ja ettemaksed	290 618	15 571	51 488	223 559

Nõuded korteriomaniikele-

korteriomaniike tasumata hooldus- ja remonditasude ning kommunaalmaksete summad, mille tasumistähtjad on jaanuaris 2021

Laenunõuded jagunevad lühiajalisteks (kuni 1 aasta) ja pikaajalisteks (peale 1 aastat).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	12 353	12 353			31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	12 353	12 353			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	262 694		52 915	209 779	30.07.2038
Pikaajalised laenud kokku	262 694		52 915	209 779	
Laenukohustised kokku	275 047	12 353	52 915	209 779	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	11 999	11 999			31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	11 999	11 999			
Pikaajalised laenud					
Pikaajaline laen	275 047		51 488	223 559	30.07.2038
Pikaajalised laenud kokku	275 047		51 488	223 559	
Laenukohustised kokku	287 046	11 999	51 488	223 559	

Korteriühistu võttis 2018.aastal Swedbangast maja täielikuks renoveerimiseks laenu summas kokku 300 342,05 eurot, tagasimakse tähtajaga 30.07.2038.

Laenu sihtotstarve:

- hoone väline soojustamine
- vundamendi soojustamine
- keskkütte katlamaja ehitus koos uute radiaatorite- ja torudega
- soojustustagastusega ventilatsiooni rajamine
- koridoris asuvate elektrikappide uuendamine koos uue kaabeldusega
- koridoride sanitaarremont
- projekteerimise, tehnilise konsultandi ja omanikujärelvalvega seotud kulud

Intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 2,700% . Intressimäära muutmise päevad: iga aasta 30.07 ja 30.01.

Kohustuslik oli ka Sihtasutuse Kredex käendus, mille maht on 80% pangale tagasi maksmata laenusummast.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	866	866
Maksuvõlad	-5	-5
Korteriomanike ettemaksed	67	67
Kokku võlad ja ettemaksed	928	928
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	662	662
Võlad töövõtjatele	70	70
Maksuvõlad	-1	-1
Korteriomanike ettemaksed	461	461
Kokku võlad ja ettemaksed	1 192	1 192

Võlad tarnijatele on detsembrikuu kommunaalteenuste eest, millede maksetähtaeg on jaanuaris 2021. Arved tasuti tähtaegselt.

Võlad tarnijate kaupa:

Eesti Eenergia AS - 129,11
 Matsalu Veevärk AS - 428,23
 Eesti Keskkonnateenused AS - 146,72
 Simreg OÜ - 163,20

Lisa 6 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2020	2019
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	178 096
Kokku annetused ja toetused	0	178 096
sh eraldis riigieelarvest	0	178 096

Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Makstud laen ja laenu intressid, Kredexi tagatistasu	22 024	23 957
Renoveerimise kulud	0	178 195
Remondikulud	1 366	0
Vahendid	801	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	24 191	202 152

Vahendid: võsalõikur, vee-ja tolmuimeja

Remondikulud: elektritööd, arvesti paigaldus pumbale, lipumasti paigaldus, kanal.trassi survepesu

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Panga teenustasud	14	20
Maja koristustarbed-tööd, el.pirnid, bensiin muruniidukile	22	174
Muud üldkulud	51	370
Haldusteenus, heakorratööd	1 573	0
Kütusekulu	253	473
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 913	1 037

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	350	840
Sotsiaalmaksud	3	7
Kokku tööjõukulud	353	847
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Korteriühistus töötas lepingu alusel kuni mai kuuni koristaja.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	29	29
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	163

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	
	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	1 318	0

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

Juhatusel ei maksta tasusid.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1157 EUR
2	383 EUR
3	1050 EUR
4	827 EUR
5	808 EUR
6	1069 EUR
7	910 EUR
8	1102 EUR
9	1712 EUR
10	1162 EUR
11	2627 EUR
12	1447 EUR
13	3074 EUR
14	1345 EUR
15	1084 EUR
16	1900 EUR
17	853 EUR
18	840 EUR
19	2148 EUR
20	1539 EUR
21	1196 EUR
22	815 EUR
23	1024 EUR
24	960 EUR
25	1046 EUR
26	808 EUR
27	1025 EUR
28	1418 EUR
29	1280 EUR
30	1229 EUR
31	1311 EUR
32	1786 EUR
102	812 EUR
201	3126 EUR
Kokku:	44873 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2021

Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pargi tn 19 korteriühistu (registrikood: 80080036) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM REGAT	Juhatuse liige	28.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55684779
E-posti aadress	ky.metsapargi@hotmail.ee