

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, Pelguranna tn 21 korteriühistu

registrikood: 80198944

telefon: +372 56602780

e-posti aadress: pelguranna21@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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Muud tulud	12
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Majandamiskulud 2020.a.	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne 2020.a.

KÜ Pelguranna 21 tegutseb alates 2004.aastast. Tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamine ja korteriühistuliikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu liikmeteks on 44 korterimanikku.

Ühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb kolmest liikmest.

KÜ-s Pelguranna 21 töötab kaks inimesed, kes töötab töövõtulepingu ja juhatuse lepingu alusel (esimees ja koristaja).

KÜ Pelguranna 21 maksab töötasu summas - 5905 eurot ja maksud - 1974 eurot.

Laenu jääk seisuga 31.12.2020.a. - 48498.48 eurot, s.h.

1 - 8410.98 eurot aasta intress - 6.92%

2 - 40087.80 eurot aasta intress - 2.34%

2020.a. tasutud laenu põhiosa - 9667 eurot ja laenu intress - 2135 eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 972	14 879	2
Nõuded ja ettemaksed	16 972	15 414	3
Kokku käibevarad	18 944	30 293	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	38 309	48 664	3
Kokku põhivarad	38 309	48 664	
Kokku varad	57 253	78 957	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 189	9 501	5
Võlad ja ettemaksed	3 664	3 192	4.6.7.
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	0	12 184	8
Kokku lühiajalised kohustised	13 853	24 877	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	38 309	48 664	5
Kokku pikaajalised kohustised	38 309	48 664	
Kokku kohustised	52 162	73 541	
Netovara			
Reservkapital	3 963	3 963	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 453	462	
Aruandeaasta tulem	-325	991	
Kokku netovara	5 091	5 416	
Kokku kohustised ja netovara	57 253	78 957	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	43 593	23 701	9
Annetused ja toetused	0	418	
Muud tulud	284	610	10
Kokku tulud	43 877	24 729	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-30 615	-10 623	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 574	-2 997	12
Tööjõukulud	-7 879	-7 188	13
Kokku kulud	-42 068	-20 808	
Põhitegevuse tulem	1 809	3 921	
Intressikulud	-2 134	-2 930	14
Aruandeaasta tulem	-325	991	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	1 809	3 921
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	535	1 083
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	472	-909
Laekunud intressid	1	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-3 922	14 715
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 105	18 810
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-9 667	-9 080
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 135	-2 930
Laekunud osakapital	0	640
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 802	-11 370
Kokku rahavood	-12 907	7 440
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 879	7 439
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 907	7 440
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 972	14 879

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	3 323	462	3 785
Aruandeaasta tulem		991	991
Asutajate ja liikmete sissemaksed	640		640
31.12.2019	3 963	1 453	5 416
Aruandeaasta tulem		-325	-325
31.12.2020	3 963	1 128	5 091

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2020.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse § 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2020-31.12.2020 kohta.

Bilanss.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remondiks saadi pikaajalist laenu.

Elamu remonti(parendusi)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 pangalaenu passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomanikel ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida-laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu. Varade ja kohustuste jaotamisel lühi-ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, 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.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud KÜS §6 ja §8.

Seotud isikuteks on juhatus ja revisjonikomisjon. Seotud isikutega ostu-müügitehinguid tehtud ei ole.

Tulude ja kulude aruanne.

Tulude ja kulude aruande 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 printsiibist lähtuvalt. 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 aruanne.

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
Arveldus konto Swedbankas	1 076	4 805
Arveldus konto SEB pangas	896	10 074
Kokku raha	1 972	14 879

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 353	5 353	
Ostjatelt laekumata arved	5 353	5 353	
Muud nõuded	48 498	10 189	38 309
Laenunõuded	48 498	10 189	38 309
Ettemaksed	1 420	1 420	
Tulevaste perioodide kulud	1 420	1 420	
avansi aruanne raha	10	10	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 281	16 972	38 309

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 888	5 888	
Ostjatelt laekumata arved	5 888	5 888	
Muud nõuded	58 165	9 501	48 664
Laenunõuded	58 165	9 501	48 664
Ettemaksed	25	25	
Tulevaste perioodide kulud	25	25	
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 078	15 414	48 664

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	200	181
Sotsiaalmaks	340	303
Kohustuslik kogumispension	20	19
Töötuskindlustusmaksed	12	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	572	515

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Swedbank lep.10-050117-JI	1 647	1 647			6.92%	euro	30.06.2025
AS Swedbank lep.10-050109-JI	8 542	8 542			2.34%	euro	30.06.2025
Lühiajalised laenud kokku	10 189	10 189					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank lep.10-050117-JI	6 764		6 764		6.92%	euro	30.06.2025
AS Swedbank lep.10-050109-JI	31 545		31 545		2.34%	euro	30.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	38 309		38 309				
Laenukohustised kokku	48 498	10 189	38 309				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Swedbank lep.10-050117-JI	1 524	1 524			7.115%	euro	30.06.2025
AS Swedbank lep.10-050109-JI	7 977	7 977			4.05%	euro	30.06.2025
Lühiajalised laenud kokku	9 501	9 501					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank lep.10-050117-JI	8 411		8 411		7.115%	euro	30.06.2025
AS Swedbank lep.10-050109-JI	40 253		40 253		4.05%	euro	30.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	48 664		48 664				
Laenukohustised kokku	58 165	9 501	48 664				

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kommunaalmaksud detsembri	2 705	2 277
Kokku võlad tarnijatele	2 705	2 277

AS Utilitas Tallinn - 1890 eurot
 AS Tallinna Vesi - 354 eurot
 AS Eesti Gaas - 277 eurot
 AS Eesti Energia - 20 eurot
 Eesti Keskkonnateenused AS - 104 eurot
 Uhisteenused AS liikmemaks - 60 eurot

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasu detsembri eest	386	346
Kokku võlad töövõtjatele	386	346

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2019	
	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	3 735	6 908	-1 543		9 100
Lisa remondifondiks laen	2 814	12 280	-12 010		3 084
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 549	19 188	-13 553		12 184
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 549	19 188	-13 553		12 184
	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	31.12.2020	
	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remondifond	9 100	6 907	-20 947	-4 940	
Lisa remondifondiks laen	3 084	12 280	-11 802		3 562
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 184	19 187	-32 749	-4 940	3 562
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 184	19 187	-32 749	-4 940	3 562

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	10 844	10 148
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	32 749	13 553
Kokku liikmetelt saadud tasud	43 593	23 701

Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	150	110
Kommunaalmaksete vahe	90	456
Muud	44	44
Kokku muud tulud	284	610

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Laenu pohiosamaks	9 667	9 080
Tõkkepuu poomi	0	317
Vandaalikindlad prügimaja	1 702	0
Kõnnetee rajamine ja prügimajaalus	2 199	0
Kanaliseerimisitorude vahetamine keldris	5 400	0
Puu hooldus	0	822
Vihmaveesüsteemi puhastamine	0	404
Kanaliseerimisipüstiku renoveerimine	5 917	0
Isoleerimine	475	0
Veepeatrassi remont	234	0
Kütteandurite vahetus	297	0
Radiaatorite tihendite vahetamine	2 587	0
Energoaudiit	390	0
Gaasilekke kevitustööd	973	0
Valgustite vahetus	774	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	30 615	10 623

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Raamatupidamine teenused	1 267	1 200
Küttesüsteemi hooldus, soojusvaheti pesemine	97	381
Panga teenused	78	72
Majanduskulud	409	528
Muru niitmine	231	89
Luku vahetamine, võtmed	574	361
Parkla liikluskorraldus	330	0
Tõkkepuu poomi remont	101	0
Trepikoja akende pesemine	0	150
Lume koristamine	0	75
Koolitus	0	130
Surveproov	113	0
Pööningu koristamine	132	0
Elektritööd	66	0
Santehnilised tööd	154	0
Muud	22	11
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 574	2 997

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	5 905	5 387
Sotsiaalmaksud	1 949	1 778
Töötuskindlustus	25	23
Kokku tööjõukulud	7 879	7 188
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-2 134	-2 930
Kokku intressikulud	-2 134	-2 930

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	43	43
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

KÜ Pelguranna 21 korteriomandite majandamiskulud 2020.a.

Korter	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli	august	september	oktoober	november	detsember	kokku 2020.a.
1	88.43	90.05	88.95	74.62	85.37	77.41	72.92	78.6	75.88	74.24	86.3	96.94	989.71
2	89.05	91.67	88.49	77.9	100.88	97.45	94.73	94.81	97.94	89.76	126.58	135.53	1184.79
3	114.13	114.42	119.02	108.13	111.48	93.31	92.1	88.61	92.58	84.24	105.58	125.8	1249.4
4	100.96	98.1	99.91	89.04	92.09	81.75	83.01	78.89	78.06	75.74	93.12	110.79	1081.46
5	72.25	73.78	73.2	65.32	70.05	60.99	59.8	58.68	57.94	54.15	100.35	85.51	832.02
6	110.1	106.8	106.11	97.92	100.51	81.89	83.61	87.37	84.39	80.98	97.03	113.45	1150.16
7	108.21	108.97	110.14	97.8	101.15	88.29	86.22	86.92	89.56	82.1	99.43	119.77	1178.56
8	90.48	178.42	147.76	124.54	101.56	120.38	99.69	106.95	108.53	98.59	138.33	118.25	1433.48
9	73.41	73.99	73.87	65.48	68.93	57.62	56.67	57.54	55.27	53.18	65.05	79.18	780.19
10	143.82	182.51	118.67	96.32	116.49	81.49	86.48	95.72	93.38	65.48	169.29	177.48	1427.13
11	99.78	101.01	118.15	87.08	93.89	77.63	76.89	77.78	76.31	73.46	89.5	107.88	1079.36
12	94.42	95.56	93.86	84.6	87.72	73.11	73.92	72.67	73.81	69.52	91.15	106.28	1016.62
13	74.59	69.08	71.03	63.13	67.36	55.21	57.76	112.38	54.38	52.74	66.13	78.29	822.08
14	93.59	94.24	92.6	81.51	86.15	75.77	73.11	73.39	72.57	71.84	90.15	105.34	1010.26
15	107.25	129.68	113.5	87.51	96.08	84.32	77.49	77.73	82.84	73.18	93.7	117.88	1141.16
16	120.25	117.35	120.18	108.94	115.36	108.67	98.31	97.26	94.47	91.96	109.3	135.34	1317.39
17	114.7	122.16	127.3	119.18	123.95	103.06	103.16	103.4	102.56	101.12	120.94	140.23	1381.76
18	119.64	117.87	144.56	104.54	112.55	99.18	98.87	103.03	100.21	95.12	115.7	135.48	1346.75
19	100.85	104.05	99.3	88.78	94.3	87.28	84.59	86.81	84.46	82.54	105.91	126.19	1145.06
20	115.86	116.12	116.27	100.27	108.21	93.79	92.35	91.05	88.24	89.48	105.83	125.38	1242.85
21	122.17	124.6	116.27	89.47	102.74	99.54	102.93	104	116.55	105.36	120.42	136.28	1340.33
22	104.94	107.09	106.34	94.98	98.24	84.6	81.73	81.75	80.92	78.84	96.42	116.06	1131.91
23	103.08	128.37	152.55	118.83	88.17	79.55	80.34	82.11	122.25	78.9	90.8	112.54	1237.49
24	104.77	106.02	108.72	97.41	102.86	89.11	90.35	83.81	85.38	83.8	99.18	119.07	1170.48
25	102.56	104.27	100.04	81.75	87.05	74.74	73.59	78.04	73.91	69.61	92.51	115.51	1053.58
26	157.09	156.42	154.78	139.15	131.63	112.94	114.99	115.73	114.79	109.22	136.05	157.28	1600.07
27	71.03	68.53	64.56	58.49	62.56	53.39	51.37	50.27	49.54	49.95	63.28	72.95	715.92
28	112.28	114.94	113.19	103.92	101.08	94.77	93.17	91.48	91.55	88.14	108.43	127.94	1240.89
29	107.11	108.24	105.95	95.77	100.51	85.91	86.3	86.56	84.65	81.9	112.17	110.71	1165.78
30	100.5	102.24	99.94	89.14	93.89	80.62	79.43	77.71	78.4	75.32	94.12	137.45	1108.76
31	103	100.07	101.4	95.33	97.64	90.85	73.04	106.87	79.6	82.33	118.21	132.09	1180.43
32	115.75	73.63	160.56	66.2	71.95	58.32	63.9	61.26	62.05	60.42	72.25	85.87	952.16
33	107.45	104.63	134.39	94.55	95.9	78.78	80.92	82.08	82.13	70.54	96.23	108.99	1136.59
34	98.54	98.25	96.45	83.66	92.13	77.37	76.63	76.87	76.03	72.08	91.71	109.09	1048.81
35	109.44	145.07	99.86	98.74	103.53	91.96	88.41	89.32	87.86	86.48	102.08	118.94	1221.69
36	65.23	65.78	94.71	56.83	61.05	51.99	51.48	51.89	51.15	48	61.35	73.45	732.91
37	95.15	100.29	98.62	87.26	92.14	83.63	78.49	79.45	80.84	74.07	91.39	105.48	1066.81
38	113.71	114.01	121.13	94.99	99.57	86.38	83.23	83.04	80.21	78.69	100.04	117.4	1172.40
39	91.63	92.72	89.55	80.53	87.23	74.88	69.62	69.9	76.7	68.35	88.18	104.45	993.74
40	65.46	66.01	64.94	57.06	61.28	52.22	51.71	52.12	51.38	88.38	64.63	73.68	748.87
41	101.72	131.79	90.48	81.36	88.1	74.09	71.86	73.67	72.85	67.51	86.03	102.49	1041.95
42	121.82	124.01	117.61	85.15	87.07	74.05	73.32	98.57	72.74	69.72	88.16	105.29	1117.51
43	127.19	125.33	128.93	105.17	82	72.62	88.86	94.75	99.26	93.95	96.95	135.75	1250.76
44	74.21	73.74	70.64	64.82	70.07	58.19	58.13	58.54	58.24	55.1	74.82	81.35	797.85
	4 507.60	4 721.88	4 714.48	3 943.17	4 092.47	3 579.10	3 515.48	3 659.38	3 592.36	3 396.08	4 314.78	5 001.10	49037.88

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kokku:	49038 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2020

Tallinn, Pelguranna tn 21 korteriühistu (registrikood: 80198944) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA ZUBKOVA	Juhatuse liige	29.06.2021
Resolutsioon:	Jelena Zubkova	

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56602780
E-posti aadress	pelguranna21@gmail.com