

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu

registrikood: 80232003

telefon: +372 5200328

e-posti aadress: jakobi.eha@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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Reserv-ja remondifondist tehtud tööde loetelu	13
Lisa 14 Kommunaalmaksete vahe	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kappeli 4 alustas oma majandustegevust 2006 aastal.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu korjab vahendeid haldus-ja hooldustasudeks, heakorraks ning remondiks vastavalt 2020 a. majandustegevuse aastakavale. Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

2020. aastal teostatud remonttööde ja hooldustööde kogumaksumus on 22 534 eur.

Kasutamata remondifondi jääk 31.12.2020.a. on 10 539 eur.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 539	18 586	2
Nõuded ja ettemaksed	19 655	16 683	3
Kokku käibevarad	25 194	35 269	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	179 019	191 878	3
Kokku põhivarad	179 019	191 878	
Kokku varad	204 213	227 147	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 859	12 451	4
Võlad ja ettemaksed	833	757	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 539	21 100	6
Kokku lühiajalised kohustised	24 231	34 308	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	179 019	191 878	4
Kokku pikaajalised kohustised	179 019	191 878	
Kokku kohustised	203 250	226 186	
Netovara			
Reservkapital	963	963	
Aruandeaasta tulem	0	-2	
Kokku netovara	963	961	
Kokku kohustised ja netovara	204 213	227 147	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 737	1 987	7
Muud tulud	1	0	
Kokku tulud	23 738	1 987	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-22 873	-1 125	8
Mitmesugused tegevuskulud	-864	-864	9
Muud kulud	-3	-1	11
Kokku kulud	-23 740	-1 990	
Põhitegevuse tulem	-2	-3	
Intressitulud	6 319	6 681	
Intressikulud	-6 317	-6 680	
Aruandeaasta tulem	0	-2	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	31 872	26 383
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-26 150	-4 836
Kokku rahavood põhitegevusest	5 722	21 547
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-12 452	-12 089
Makstud intressid	-6 317	-6 680
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 769	-18 769
Kokku rahavood	-13 047	2 778
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 586	15 808
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 047	2 778
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 539	18 586

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	963	-590	373
Aruandeaasta tulem		-2	-2
Muud muutused netovaras		590	590
31.12.2019	963	-2	961
Muud muutused netovaras		2	2
31.12.2020	963	0	963

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kappeli 4 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Rahakäibe aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena arvelduskontode jääke.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete ja muude ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis.

Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemal eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel „Sihtotstarbelised tasud“ ja „Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud tulemiaruanDES nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse tulemiaruanDES nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tuleviku toimiva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud aruandekohustustlase juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid. Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta KÜ liikmetele KÜ põhitegevuse raames osutatud teenuseid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Swedbank	5 539	18 586
Kokku raha	5 539	18 586

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	191 878	12 859	70 583	108 436
Laenunõuded	191 878	12 859	70 583	108 436
Nõuded liikmete vastu	6 796	6 796	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	198 674	19 655	70 583	108 436

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	204 329	12 451	68 439	123 439
Laenunõuded	204 329	12 451	68 439	123 439
Nõuded liikmete vastu	4 232	4 232	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	208 561	16 683	68 439	123 439

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 16-074667-JI-1	127 295	6 332	35 029	85 934	3,3%	EUR	30.07.2036
Laenuleping 17-137456-JI	64 583	6 527	35 554	22 502	2,8%	EUR	30.10.2029
Pikaajalised laenud kokku	191 878	12 859	70 583	108 436			
Laenukohustised kokku	191 878	12 859	70 583	108 436			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 16-074667-JI-1	133 407	6 112	33 878	93 417	3,3%	EUR	30.07.2036
Laenuleping 17-137456-JI	70 922	6 339	34 561	30 022	2,8%	EUR	30.10.2029
Pikaajalised laenud kokku	204 329	12 451	68 439	123 439			
Laenukohustised kokku	204 329	12 451	68 439	123 439			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	298	298
Saadud ettemaksed	535	535
Tulevaste perioodide tulud	535	535
Kokku võlad ja ettemaksed	833	833
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	300	300
Saadud ettemaksed	457	457
Tulevaste perioodide tulud	457	457
Kokku võlad ja ettemaksed	757	757

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised			tulemiaruan	Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/1	5 482	12 407	-10 740	-137	7 012	
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/2	13 364	9 471	-8 620	-649	13 566	
Hoovid korda	522	0	0	0	522	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	19 368	21 878	-19 360	-786	21 100	13
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	19 368	21 878	-19 360	-786	21 100	

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/1	7 012	12 406	-10 495	-232	8 691	
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/2	13 566	18 339	-8 277	-22 302	1 326	
Hoovid korda	522	0	0	0	522	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 100	30 745	-18 772	-22 534	10 539	13
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	21 100	30 745	-18 772	-22 534	10 539	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019
Mittesihtotstarbelised tasud		
Tasud üldkulude katteks	864	861
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	22 534	786
Kindlustusmaksed	339	340
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 737	1 987

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	22 534	786
Kindlustus	339	339
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	22 873	1 125

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Raamatupidamisteenused	864	864
Kokku mitmesugused tegevuskulud	864	864

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ei ole arvestatud töötasusid, sh. ka mitte juhatuse liikmetele.

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kommunaalmaksete vahe	3	1
Kokku muud kulud	3	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16

Lisa 13 Reserv-ja remondifondist tehtud tööde loetelu

	2020	2019
Reserv- ja remondifondist tehtud kulud	22534	786
Remondi-ja hoolduskulud Kappeli 4/1	232	137
Heakord	0	26
Korsten, Lõõrid, küttekolle	105	90
Hooldustööd	0	9
Pangateenused	14	12
Värv	113	0
Remondi-ja hoolduskulud Kappeli 4/2	22302	649
Remonttööd	13986	0
Muud kulud	14	0
Heakord	0	37
Hooldustööd	75	12

Korsten, lõõrid, küttekolle	148	127
Tuleohutus	7874	456
Pangateenused	20	17
Elektritööd	26	0
Värav	159	0

Lisa 14 Kommunaalmaksete vahe

	2020	2019
Kommunaalmaksete vahe	-3	-1
Kommunaalmaksete tulud	2488	3057
Elekter	130	149
Prügivedu	943	977
Vesi ja kanalisatsioon	1415	1931
Kommunaalkulud	-2491	-3058
Elekter	-131	-148
Prügivedu	-945	-979
Vesi ja kanalisatsioon	-1415	-1931

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kappeli 4-1	1241 EUR
Kappeli 4-2/4	1497 EUR
Kappeli 4-3	1760 EUR
Kappeli 4-5	715 EUR
Kappeli 4-6	1661 EUR
Kappeli 4-7/8	3743 EUR
Kappeli 4-9	1373 EUR
Kappeli 4-10	1944 EUR
Kappeli 4-11	1078 EUR
Kappeli 4-12	1118 EUR
Kappeli 4-13	1071 EUR
Kappeli 4-14	3827 EUR
Kappeli 4-15	1552 EUR
Kappeli 4-16	2133 EUR
Kappeli 4-17	1072 EUR
Kappeli 4-18	2329 EUR
Kappeli 4-19	941 EUR
Kappeli 4-20/21	2706 EUR
Kappeli 4-24	2675 EUR
Kokku:	34436 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.07.2021

Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu (registrikood: 80232003) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EHA JAKOBI	Juhatuse liige	20.01.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5200328
E-posti aadress	jakobi.eha@gmail.com