

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Pärnu mnt 107 korteriühistu

registrikood: 80154987

telefon: +372 5651286, +372 6462217, +372 53436802

e-posti aadress: nordman@nordman.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 13 Muud tulud	13
Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Muud kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ning korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Aruandeaastal juhtis korteriühistu tööd kolmeliikmeline juhatus koosseisus Tiina Talivere, Margus Lepa ja Rein Tammesalu. Seoses Covid-19 olukorraga viidi aasta jooksul läbi ainult üks juhatuse koosolek ja üks ühistu korraline üldkoosolek.

Ootamatult tuli juhatusel korraldada purunenud kanalisatsioonipüstikute renoveerimine. Töö, maksumusega 4 056,10 €, teostas Sante Invest OÜ. Remondifondi raha kasutati selleks 3 146 €. Kuna kanalisatsioonipüstikute remondikulu oli ootamatu, siis tuli selle katmiseks kasutada sihtotstarbeliselt remondifondi kogutud elektrisüsteemi renoveerimisprojekti koostamiseks kogutud vahendeid. Seetõttu nihkub elektrisüsteemi renoveerimisprojekti koostamine järgmisesse aastasse ja selle kateks tuleb raha kogumist jätkata veel ühe aasta jooksul.

Kütteautomaatika juhtmootorite vahetuse ja küttesüsteemi tasakaalustamise teosta Kliimasevice OÜ, tööde maksumus 522 €.

Talveperioodil teostas lumetõrje katuselt Albion Grupp OÜ, töö eest tasuti 480 € ja lume koristamise eest meie maja territooriumilt tasuti: Ambriesto OÜ-le 271,20 €; Halduskuningas OÜ-le 150€ ja Kregori OÜ-le 151,20 €.

Gasterm OÜ teostas gaasikatelde korralise hoolduse 782,36 € eest. Pikendati lepinguid Eesti Korteriühistute Liiduga ja RSA kindlustusega, kulud vastavalt 263,09 € ja 624,24 €.

Korraldati korralisi hooldus- ja hädavajalikke remonditöid, nagu elektripaigaldiste remontimine Staatum Elekter OÜ poolt summas 380,10 € ning välisuste lukkude parandamine ja võtmete valmistamine LLI OÜ ning Auleks Lukud OÜ poolt. Kulud vastavalt 274 € ja 89,72 €.

Tähtaegselt tasumata arvete summa oli aasta lõpu seisuga 221,05 €. Pikaajalisi võlglaasi ei olnud. Võlgnevuse moodustasid mõnede korteriomaniike maksete lühiajalised hilinemised.

Ambient Media OÜ tasus ühistule reklaampindade kasutamise eest 1 991,20 €

2011. aastal võetud pangalaenu maksime tagasi 13 502,62 €, millest 3 650 eurot tagastati ennetähtaegselt, intresside summa oli 4 662,38 €. Kokku kulus selle laenu teenindamiseks 18 165 €.

Hoovi renoveerimislaenu maksime tagasi aasta jooksul 5 630,87 €, millest 1 000 € tasuti ennetähtaegselt, lisaks intress 2 229,35 €, kokku 7 860,22 €.

Aasta lõpu seisuga oli pangalaenude jäägid vastavalt 118 308,42 € ja 72 952,14 €, kokku 191 260,56 €.

Juhatuse liikme brutotasu on arvestatud 5 087,02 eurot. Isikliku sõiduauto kasutamise hüvitist ei makstud. Sularahas tehinguid ei tehtud. Raha jääk pangakontoinfo@pingpong.eel seisuga 31.12.2021 oli 846,14 eurot.

Aruandeaasta tulem on 1 532,92 €.

KÜ Pärnu mnt 107/109
juhatuse

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	846	371	2
Nõuded ja ettemaksed	21 873	19 824	3
Varud	461	527	4
Kokku käibevarad	23 180	20 722	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	195 796	219 392	3
Kokku põhivarad	195 796	219 392	
Kokku varad	218 976	240 114	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 550	14 581	6
Võlad ja ettemaksed	9 701	7 576	5,7,8,9,10
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 031	10 693	11
Kokku lühiajalised kohustised	30 282	32 850	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	175 710	195 813	6
Kokku pikaajalised kohustised	175 710	195 813	
Kokku kohustised	205 992	228 663	
Netovara			
Reservkapital	5 804	5 804	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 647	4 939	
Aruandeaasta tulem	1 533	708	
Kokku netovara	12 984	11 451	
Kokku kohustised ja netovara	218 976	240 114	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	32 266	53 380	12
Muud tulud	2 900	1 477	13
Kokku tulud	35 166	54 857	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-5 912	-28 186	14
Mitmesugused tegevuskulud	-13 087	-12 017	15
Tööjõukulud	-6 766	-6 120	16
Muud kulud	-978	-122	17
Kokku kulud	-26 743	-46 445	
Põhitegevuse tulem	8 423	8 412	
Intressikulud	-6 890	-7 704	
Aruandeaasta tulem	1 533	708	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	77 398	79 996	
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	2 294	1 100	
Muud põhitegevuse tulude laekumised	887	0	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-47 445	-64 205	
Väljamaksed töötajatele	-6 636	-6 120	
Kokku rahavood põhitegevusest	26 498	10 771	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-19 133	-14 690	
Makstud intressid	-6 890	-7 704	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 023	-22 394	
Kokku rahavood	475	-11 623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	371	11 994	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	475	-11 623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	846	371	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	5 804	4 939	10 743
Aruandeaasta tulem		708	708
31.12.2020	5 804	5 647	11 451
Aruandeaasta tulem		1 533	1 533
31.12.2021	5 804	7 180	12 984

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu juhatus on koostanud 2021a. raamatupidamise aastaaruande Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused.

Seadusest tulenevalt esitatakse aruanne elektrooniliselt ning on koostatud vastavuses kehtestatud elektroonilise taksonoomia vormidele 2021 aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Bilanss.

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses. Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud seotusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustiste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustistena.

Rahavoogude aruanne.

Aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid. Aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Seotud osapooled. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

- a) Korteriühistu juhatus;
- b) Revisjonikomisjon;
- c) Punkides a) ja b) kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.
- d) korteriühistu liikmed, st. korteriomanikud.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto (Swedbank)	846	371
Kokku raha	846	371

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	331	331		
Ostjatelt laekumata arved	331	331		
Laenuõuded	211 346	15 550	84 561	111 235
Muud nõuded	198	198		
Intressinõuded	198	198		
Korteriomanike võlad	336	336		
Detsembri kom.maksed	5 458	5 458		
Kokku nõuded ja ettemaksed	217 669	21 873	84 561	111 235

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	470	470		
Ostjatelt laekumata arved	470	470		
Laenuõuded	233 973	14 581	81 203	138 189
Muud nõuded	420	420		
Intressinõuded	420	420		
Ettemaksed	180	180		
Tulevaste perioodide kulud	180	180		
Korteriomanike võlad	883	883		
Detsembri kom.maksed	3 290	3 290		
Kokku nõuded ja ettemaksed	239 216	19 824	81 203	138 189

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	461	527
Väravapuldid	461	527
Kokku varud	461	527

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	89	75
Sotsiaalmaks	149	127
Kohustuslik kogumispension	9	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	247	209

vt.lisa 7

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Swedbankist	118 308	10 836	58 155	49 317	3,8%	EUR	30.11.2031
Pikaajaline laen Swedbankist	72 952	4 714	26 406	41 832	2,9%	EUR	30.10.2034
Pikaajalised laenud kokku	191 260	15 550	84 561	91 149			
Laenukohustised kokku	191 260	15 550	84 561	91 149			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Swedbankist	131 811	9 907	55 664	66 240	3,8%		30.11.2031
Pikaajaline laen Swedbankist	78 583	4 674	25 539	48 370	2,9%		30.10.2034
Pikaajalised laenud kokku	210 394	14 581	81 203	114 610			
Laenukohustised kokku	210 394	14 581	81 203	114 610			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 804	8 804	8
Võlad töövõtjatele	453	453	9
Maksuvõlad	247	247	5
Muud võlad	149	149	10
Muud viitvõlad	149	149	
Korteriomanike ettemaksed	48	48	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 701	9 701	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 664	6 664	8
Võlad töövõtjatele	383	383	9
Maksuvõlad	209	209	5
Muud võlad	132	132	
Muud viitvõlad	132	132	10
Korteriomanike ettemaksed	188	188	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 576	7 576	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Eesti Gaas AS	365	2 745	
AS Tallinna Vesi	552	458	
AS Eesti Energia	26	40	
AS Ragn Sells	8	8	
Gastern OÜ	391	391	
Kinnistuhoidus OÜ	425	425	
Tele 2 AS	7	11	
AGR OÜ	75	75	
AS Alexela	4 554	42	
Tallinna Jäätmete Taaskasutuseskus AS	123	135	
Amatin OÜ	2 079	1 134	
4Seina OÜ	0	1 200	
HaldusKuningas OÜ	48	0	
Kregori OÜ	151	0	
Kokku võlad tarnijatele	8 804	6 664	7

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Töötasude kohustis	453	383	
Kokku võlad töövõtjatele	453	383	7

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud viitvõlad	149	149	7
Sotsiaalmaksu viitvõlg	149	149	
Kokku muud võlad	149	149	7

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud viitvõlad	132	132	
Sotsiaalmaksu viitvõlg	127	127	
Võlg aruandelisele isikule	5	5	
Kokku muud võlad	132	132	7

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remonditasud	13 637	4 838	-4 533	-3 249	10 693	14
Elamu renov.laenu põhiosa		10 157	-10 157		0	
Elamu renov.laenu intress		5 315		-5 315	0	
Remonditasud trepikodade remondiks	17 419	9 907		-27 326	0	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	31 056	30 217	-14 690	-35 890	10 693	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	31 056	30 217	-14 690	-35 890	10 693	

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Remonditasud	10 693	4 838	-5 631	-8 139	1 761	14
Elamu renov.laenu põhiosa		13 503	-13 503		0	
Elamu renov.laenu intress		4 663		-4 663	0	
Remonditasud el.süsteemi renoveerimiseks	0	3 270			3 270	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 693	26 274	-19 134	-12 802	5 031	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 693	26 274	-19 134	-12 802	5 031	

Lisa 12 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	18 816	16 876
Kindlustus	648	614
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	12 802	35 890
Kokku liikmetelt saadud tasud	32 266	53 380

Lisa 13 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	22	72
Rendi- ja üüritulu	1 991	1 405
Kindlustushüvitis	887	0
Kokku muud tulud	2 900	1 477

Lisa 14 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Trepikodade remont	0	28 186	
San.tehn.tööd	3 146	0	
Renov.laen	2 766	0	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	5 912	28 186	11

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	247	318
Raamatupidamisteenus	2 268	2 268
Korrashoiukulud, lume koristus,prügivedu, grafiti puhastus	6 294	5 632
El.käiduleping, el.tööd	441	73
Kanal.püstiku osal.vahetus	774	0
San.tehn.tööd	178	46
Uste parandus,lukutööd, võtmed	364	378
Muud hoolduskulud	69	210
Väravapuldid	66	22
KÜ Liidu liikmemaks	263	305
Pangateenused	82	67
Kütte- ja veekulude ind.arvestus	661	661
Kindlustus	648	614
Gaasiseadmete hooldustööd, tehn.kontroll	732	973
Vihmaveerennide puhastus	0	450
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 087	12 017

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	5 087	4 602
Sotsiaalmaksud	1 679	1 518
Kokku tööjõukulud	6 766	6 120

Lisa 17 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	-72	-122
Kahju hüvitamine	-906	0
Kokku muud kulud	-978	-122

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	59	60
Juriidilisest isikust liikmete arv	8	7

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	21 542	19 174
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 542	19 174
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	15 550	14 581
Kokku laenukohustised	15 550	14 581
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	5 078	10 881
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	453	383
Kokku võlad ja ettemaksed	5 531	11 264

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	195 796	219 392
Kokku nõuded ja ettemaksed	195 796	219 392
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	175 710	195 813
Kokku laenukohustised	175 710	195 813

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	5 087	4 602

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	913 EUR
2	932 EUR
3	1259 EUR
4	659 EUR
5	797 EUR
6	709 EUR
7	1129 EUR
8	840 EUR
9	902 EUR
10	872 EUR
11	907 EUR
12	867 EUR
13	1399 EUR
14	1323 EUR
15	1245 EUR
16	807 EUR
17	976 EUR
18	810 EUR
19	1044 EUR
20	1193 EUR
21	883 EUR
22	717 EUR
23	1099 EUR
24	871 EUR
25	924 EUR
26	585 EUR
27	925 EUR
28	789 EUR
29	796 EUR
30	920 EUR
31	1161 EUR
32	929 EUR
33	578 EUR
34	935 EUR
35	633 EUR
36	833 EUR
37	736 EUR
38	703 EUR
39	1007 EUR
40	964 EUR
41	830 EUR
42	965 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1111 EUR
44	750 EUR
45	1038 EUR
46	967 EUR
47	845 EUR
48	1040 EUR
49	717 EUR
50	1151 EUR
51	888 EUR
52	1128 EUR
53	868 EUR
54	928 EUR
55	969 EUR
56	963 EUR
57	627 EUR
58	1257 EUR
59	549 EUR
60	1092 EUR
61	968 EUR
62	996 EUR
63	836 EUR
64	808 EUR
65	6977 EUR
66	6782 EUR
67	4334 EUR
Kokku:	76955 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2022

Tallinn, Pärnu mnt 107 korteriühistu (registrikood: 80154987) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TAMMESALU	Juhatuse liige	29.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6462217
Mobiiltelefon	+372 53436802
Mobiiltelefon	+372 5651286
E-posti aadress	nordman@nordman.ee