

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tallinn, Ümera tn 10 korteriühistu

**registrikood:** 80032617

**telefon:** +372 56612918

**e-posti aadress:** umer10@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                                        | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                            | 9  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad                                      | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 7 Võlad tarnijatele                                           | 11 |
| Lisa 8 Võlad töövõtjatele                                          | 11 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11 |
| Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                                           | 12 |
| Lisa 14 Kommunaalteenuste ja maksete vahendamine                   | 12 |
| Lisa 15 Lühiajalised sihtotstarbelised remonditasud                | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 14 |
| Aruande allkirjad                                                  | 15 |

## Tegevusaruanne

### TEGEVUSARUANNE

**KÜ Ümera 10** alustas tegevust 19.03.1996.a. Põhitegevusalaks on **Ümera 10** elumaja ja maatüki ühine majandamine ja haldamine. Elumaja on remonditud pangast võetud laenu abil. Aruandeaastal korteriühistu korjas vahendeid hooldustasudeks ja remondiks vastavalt 2021.a. majandustegevuse aastakavale. Korteriühistu tööd korraldab KÜ juhatus. Juhatus koosneb **3** liikmest. Aruandeaastal teostati küttesüsteemi renoveerimist ja kanalisatsiooni püstikute vahetust.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    | 31.12.2020    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 12 044        | 32 838        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 215         | 3 984         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>17 259</b> | <b>36 822</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 662           | 919           | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>662</b>    | <b>919</b>    |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>17 921</b> | <b>37 741</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 365         | 3 476         | 6       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 6 929         | 28 099        | 14      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>12 294</b> | <b>31 575</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>12 294</b> | <b>31 575</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 3 093         | 3 093         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 3 073         | 3 731         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -539          | -658          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>5 627</b>  | <b>6 166</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>17 921</b> | <b>37 741</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 39 795         | 10 974         | 9       |
| Muud tulud                                                 | 8              | 12             |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>39 803</b>  | <b>10 986</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -28 486        | 0              | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -5 384         | -4 933         | 11      |
| Tööjõukulud                                                | -6 217         | -6 459         | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | -257           | -256           |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-40 344</b> | <b>-11 648</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-541</b>    | <b>-662</b>    |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 2              | 4              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-539</b>    | <b>-658</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2021           | 2020         |
|------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |              |
| Põhitegevuse tulem                                               | -541           | -662         |
| Korrigeerimised                                                  |                |              |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                              | 257            | 256          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                     | <b>257</b>     | <b>256</b>   |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -1 231         | -121         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 1 889          | 145          |
| Laekunud intressid                                               | 2              | 4            |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -21 170        | 6 403        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-20 794</b> | <b>6 025</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-20 794</b> | <b>6 025</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 32 838         | 26 813       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-20 794</b> | <b>6 025</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 12 044         | 32 838       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>  | 3 093         | 3 731               | 6 824          |
| Aruandeaasta tulem |               | -658                | -658           |
| <b>31.12.2020</b>  | 3 093         | 3 073               | 6 166          |
| Aruandeaasta tulem |               | -539                | -539           |
| <b>31.12.2021</b>  | 3 093         | 2 534               | 5 627          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu Ümera 10 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Raha

Rahaks ja selle ekvivalentideks loetakse arvelduskontode jääke

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid oma liikmete ja teiste ostjate vastu.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle aasta ja maksumusega alates 500EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, selle kasulikust tööeast sõltuvalt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500

### Annetused ja toetused

Annetuste ja toetustena saadud sihtfinantseerimine kajastatakse brutomeetodil. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui on täidetud sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused.

### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtunud Raamatupidamise Toimkonna juhendis

(RTJ) 14 toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjeldatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Tulud koosnevad mittesihotstarbelistest (hooldus) ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilassis (passiivas) tulevaste perioodide tuluna.

### Kulud

Ühistu kulud on vajalikud kulud oma liikmetele kuuluvate korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja selle juurde kuuluva maatüki hoolduse ja heakorra tagamiseks ning remondiks.

Ühistu liikmetele vahendatud tarbimisteenused

Makstud kommunaalmaksete summasid ei kajasta tulude ja kulude aruandes kuluna, ega saadud summasid tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

### Maksustamine

Maksukohustused on võetud arvele maksuvõlana tekkepõhiselt kohustuse aluseks oleva sündmuse kajastamisega samal ajal.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on juhatuse liikmed ja nendega sarnast majanduslikku huvi omavad isikud.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 12 044        | 32 838        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>12 044</b> | <b>32 838</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 5 215        | 5 215          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 215</b> | <b>5 215</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 3 984        | 3 984          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 984</b> | <b>3 984</b>   |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 75         | 16         |
| Sotsiaalmaks                                  | 72         | 120        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 2          | 7          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 2          | 2          |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 125        | 125        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>276</b> | <b>270</b> |

Rida "Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad": detsembrikuu palgale arvatud potentsiaalsed maksud(sotsiaal-ja töötuskindlustusmaks)

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                            | Kokku |
|---------------------|----------------------------|-------|
|                     |                            |       |
|                     | Muud masinad<br>ja seadmed |       |
| <b>31.12.2019</b>   |                            |       |
| Soetusmaksumus      | 1 282                      | 1 282 |
| Akumuleeritud kulum | -107                       | -107  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 175                      | 1 175 |
|                     |                            |       |
| Amortisatsioonikulu | -256                       | -256  |
|                     |                            |       |
| <b>31.12.2020</b>   |                            |       |
| Soetusmaksumus      | 1 282                      | 1 282 |
| Akumuleeritud kulum | -363                       | -363  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 919                        | 919   |
|                     |                            |       |
| Amortisatsioonikulu | -257                       | -257  |
|                     |                            |       |
| <b>31.12.2021</b>   |                            |       |
| Soetusmaksumus      | 1 282                      | 1 282 |
| Akumuleeritud kulum | -620                       | -620  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 662                        | 662   |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 4 276        | 4 276          | 7       |
| Võlad töövõtjatele               | 376          | 376            | 8       |
| Maksuvõlad                       | 276          | 276            | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 437          | 437            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 365</b> | <b>5 365</b>   |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 2 756        | 2 756          | 7       |
| Võlad töövõtjatele               | 421          | 421            | 8       |
| Maksuvõlad                       | 270          | 270            | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 29           | 29             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 476</b> | <b>3 476</b>   |         |

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Utilitas Tallinn AS            | 3 444        | 1 934        |
| Tallinna Vesi AS               | 242          | 273          |
| Prügivedu                      | 83           | 72           |
| Eesti Energia AS               | 44           | 70           |
| WIX Kinnisvara OÜ              | 242          | 252          |
| Muud                           | 220          | 155          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>4 275</b> | <b>2 756</b> |

## Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Töötasude kohustis              | 376        | 421        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>376</b> | <b>421</b> |

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 10 974        | 10 974        |
| Elamukindlustus                      | 335           | 0             |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 28 486        | 0             |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>39 795</b> | <b>10 974</b> |

## Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2021           | 2020     | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|---------|
| Remonditööd                                                            | -28 486        | 0        | 15      |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>-28 486</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | -33           | -32           |
| Mitmesugused hooldustasud              | -1 015        | -900          |
| Elamu kindlustusmaksed                 | -335          | 0             |
| Raamatupidamiskulud                    | -978          | -978          |
| Puhastusteenused                       | -3 023        | -3 023        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-5 384</b> | <b>-4 933</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2021          | 2020          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | -4 667        | -4 851        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -1 550        | -1 608        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-6 217</b> | <b>-6 459</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 30         | 30         |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |              |              |
| Asutajad ja liikmed               | 5 114        | 3 884        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 114</b> | <b>3 884</b> |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2021  | 2020  |
| Arvestatud tasu                                                               | 4 642 | 3 928 |

## Lisa 14 Kommunaalteenuste ja maksete vahendamine

Makstud kommunaalmaksete summasid ei kajasta tulude ja kulude aruandes kuluna, ega saadud summasid tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena.

| Teenused tarnija<br>ostuarve alusel | Summa  | Esitatud arvetes<br>korteriomanikele | Summa           |
|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------------|
| Utilitas Tallinn AS                 | 16 120 | Küte<br>Vee soojendamine             | 12 929<br>3 191 |
| Tallinna Vesi AS                    | 2 929  | Vesi ja kanalisatsioon<br>Üldvesi    | 2 851<br>88     |
| Prügivedu                           | 1 195  | Prügivedu                            | 1 195           |
| Eesti Energia AS                    | 587    | Üldelekter<br>STV ja Telia AS kulud  | 512<br>101      |

## Lisa 15 Lühiajalised sihtotstarbelised remonditasud

### Lühiajalised sihtotstarbelised remonditasud

|                                      | 2021         | 2020          |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Vahendite jääk perioodi alguses      | 28 099       | 21 696        |
| Tulud: Liikmete remonditasud         | 7 316        | 6 403         |
| Kulutatud: Remonditöödeks            | -28 486      | 0             |
| <b>Vahendite jääk perioodi lõpus</b> | <b>6 929</b> | <b>28 099</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand    | Majandamiskulud  |
|-----------------|------------------|
| korteriomand 1  | 1458 EUR         |
| korteriomand 2  | 1383 EUR         |
| korteriomand 3  | 1328 EUR         |
| korteriomand 4  | 1610 EUR         |
| korteriomand 5  | 1210 EUR         |
| korteriomand 6  | 1385 EUR         |
| korteriomand 7  | 1306 EUR         |
| korteriomand 8  | 1548 EUR         |
| korteriomand 9  | 1566 EUR         |
| korteriomand 10 | 1260 EUR         |
| korteriomand 11 | 1375 EUR         |
| korteriomand 12 | 1334 EUR         |
| korteriomand 13 | 1285 EUR         |
| korteriomand 14 | 1080 EUR         |
| korteriomand 15 | 1386 EUR         |
| korteriomand 16 | 1557 EUR         |
| korteriomand 17 | 1295 EUR         |
| korteriomand 18 | 1329 EUR         |
| korteriomand 19 | 1382 EUR         |
| korteriomand 20 | 1140 EUR         |
| korteriomand 21 | 1277 EUR         |
| korteriomand 22 | 1217 EUR         |
| korteriomand 23 | 1201 EUR         |
| korteriomand 24 | 1190 EUR         |
| korteriomand 25 | 1257 EUR         |
| korteriomand 26 | 1214 EUR         |
| korteriomand 27 | 1345 EUR         |
| korteriomand 28 | 1386 EUR         |
| korteriomand 29 | 1179 EUR         |
| korteriomand 30 | 1360 EUR         |
| <b>Kokku:</b>   | <b>39843 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

**Tallinn, Ümera tn 10 korteriühistu (registrikood: 80032617) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SVETLANA SOKOLOVA  | Juhatuse liige     | 12.06.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| Mobiiltelefon   | +372 56612918     |
| E-posti aadress | umera10@gmail.com |