

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tartu linn, Lepiku tn 14 korteriühistu

**registrikood:** 80139893

**e-posti aadress:** rommi.unt@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 Nõuded ja ettemaksed        | 9  |
| Lisa 3 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed         | 10 |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud     | 10 |
| Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud   | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 10 |
| Lisa 8 Jooskvad hooldustööd        | 12 |
| Lisa 9 Kommunaalteenused           | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud    | 14 |
| Aruande allkirjad                  | 15 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Ühistu reservkapital on 498 eurot, mida võib kasutada ühistu kohustuste täitmiseks käibevahendite ajutise puudujäägi korral.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                         | 31.12.2021    | 31.12.2020    | Lisa nr |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                   |               |               |         |
| Käibevarad                              |               |               |         |
| Raha                                    | 8 431         | 8 347         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                    | 4 235         | 1 126         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                 | <b>12 666</b> | <b>9 473</b>  |         |
| Põhivarad                               |               |               |         |
| Materiaalsed põhivarad                  | 0             | 29 444        |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                  | <b>0</b>      | <b>29 444</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                      | <b>12 666</b> | <b>38 917</b> |         |
| Kohustised ja netovara                  |               |               |         |
| Kohustised                              |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                 |               |               |         |
| Laenukohustised                         | 3 439         | 3 355         | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                     | 284           | 368           | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>    | <b>3 723</b>  | <b>3 723</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                 |               |               |         |
| Laenukohustised                         | 0             | 3 748         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>    | <b>0</b>      | <b>3 748</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                 | <b>3 723</b>  | <b>7 471</b>  |         |
| Netovara                                |               |               |         |
| Reservkapital                           | 498           | 498           |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem | 8 853         | 32 860        |         |
| Aruandeaasta tulem                      | -408          | -1 912        |         |
| <b>Kokku netovara</b>                   | <b>8 943</b>  | <b>31 446</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>     | <b>12 666</b> | <b>38 917</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                     | 2021          | 2020           | Lisa nr |
|-------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Tulud                               |               |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud             | 7 381         | 9 048          | 5       |
| <b>Kokku tulud</b>                  | <b>7 381</b>  | <b>9 048</b>   |         |
| Kulud                               |               |                |         |
| Mitmesugused tegevuskulud           | -7 653        | -8 895         | 6       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus | 0             | -1 819         |         |
| <b>Kokku kulud</b>                  | <b>-7 653</b> | <b>-10 714</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>           | <b>-272</b>   | <b>-1 666</b>  |         |
| Intressikulud                       | -136          | -246           |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>           | <b>-408</b>   | <b>-1 912</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2021          | 2020          | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                |               |               |         |
| Põhitegevuse tulem                                     | -272          | -1 666        |         |
| Korrigeerimised                                        |               |               |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                    | 0             | 1 819         |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                           | <b>0</b>      | <b>1 819</b>  |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -3 109        | -180          | 2       |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -84           | -81           | 3       |
| Makstud intressid                                      | 0             | -247          |         |
| Muud rahavood põhitegevusest                           | 7 348         | 0             |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>3 883</b>  | <b>-355</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |               |               |         |
| Saadud laenude tagasimaksud                            | -3 663        | -3 560        |         |
| Makstud intressid                                      | -136          | 0             |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>-3 799</b> | <b>-3 560</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>84</b>     | <b>-3 915</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 8 347         | 12 262        |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>84</b>     | <b>-3 915</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 8 431         | 8 347         |         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                     |               |                     | Kokku netovara |
|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                     | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>   | 498           | 32 860              | 33 358         |
| Aruandeaasta tulem  | 0             | -1 912              | -1 912         |
| <b>31.12.2020</b>   | 498           | 30 948              | 31 446         |
| Aruandeaasta tulem  | 0             | -408                | -408           |
| Muutused reservides | 0             | -22 095             | -22 095        |
| <b>31.12.2021</b>   | 498           | 8 445               | 8 943          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu 2021.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsippiidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike ja muude ostjate vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja osas individuaalselt.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Elamu remonti (parendusi) bilansis põhivarana arvele ei võeta, lähtutakse asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Tasude arvestamisel ühingu liikmetelt lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

a) mittesihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud;

b) sihtotstarbelisi tasusid (näiteks planeeritud remondid) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks tasud on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid bilansi passivas tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu liikmetelt saadavaid tasusid ei kajastata tuluna enne, kui nende laekumine on praktiliselt kindel. Juhul kui tasu laekumine on ebakindel kuni laekumise hetkeni, kajastatakse tasu tuluna laekumise hetkel või hiljem (juhul kui tegemist on ettemaksega järgmiste perioodide eest).

Teenuste ja maksete vahendamisel teenuse osutaja ja korteriomanike vahel kajastatakse makstud summad vastavalt nõudena korteriomanike vastu ning kohustusena teenuse osutajate ees.

### Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt, ehk perioodil, millal majandustehing aset leidis.

### Seotud osapooled

Korteriühistu seotud osapoolteks on juhatuse liikmed ja KÜ liikmed.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 795          | 795            |
| Ostjatelt laekumata arved         | 795          | 795            |
| Laenuõuded                        | 3 440        | 3 440          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 235</b> | <b>4 235</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 126        | 1 126          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 126        | 1 126          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 126</b> | <b>1 126</b>   |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Lühiajalised laenud               |              |                                   |                     |             |             |             |
| Laenuleping 07-227493-JI          | 3 439        | 3 439                             |                     |             | EUR         | 30.11.2022  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | <b>3 439</b> | <b>3 439</b>                      |                     |             |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | <b>3 439</b> | <b>3 439</b>                      |                     |             |             |             |
|                                   |              |                                   |                     |             |             |             |
|                                   | 31.12.2020   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Muud laenukohustised              |              |                                   |                     |             |             |             |
| Laen 07-227496-JI                 | 7 103        | 3 355                             | 3 748               |             | EUR         | 30.11.2022  |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | <b>7 103</b> | <b>3 355</b>                      | <b>3 748</b>        |             |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | <b>7 103</b> | <b>3 355</b>                      | <b>3 748</b>        |             |             |             |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 284        | 284            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>284</b> | <b>284</b>     |
|                                  |            |                |
|                                  | 31.12.2020 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 368        | 368            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>368</b> | <b>368</b>     |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021         | 2020         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |              |              |
| Hooldustasud                         | 7 381        | 9 048        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>7 381</b> | <b>9 048</b> |

## Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                               | 2021         | 2020         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kindlustus                                    | 550          | 0            |
| Pangalaen                                     | 3 663        | 0            |
| Raamatupidamine                               | 518          | 0            |
| Jooksvad hooldustööd (Lisa 8)                 | 1 829        | 0            |
| Valve                                         | 240          | 0            |
| Pangateenused                                 | 3            | 0            |
| Kulud 2020.a                                  | 0            | 8 895        |
| Jooksvad hooldustööd perioodil 01.01-31.05.21 | 850          | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>        | <b>7 653</b> | <b>8 895</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 10                | 10                |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------|------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b> |            |            |

|                                   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Asutajad ja liikmed               | 795          | 1 126        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>795</b>   | <b>1 126</b> |
| <b>Laenukohustised</b>            |              |              |
| Asutajad ja liikmed               | 3 440        | 3 355        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>      | <b>3 440</b> | <b>3 355</b> |

## Muud kulud 01.06.21...31.12.21

|                                            |                                                        |                                  |                                   |                                                               |              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Konto:</b>                              | <b>5112 Muud kulud tööd majas Jooksvad hooldustööd</b> |                                  |                                   |                                                               |              |
| <b>Kuupäev</b>                             | <b>Kogumine</b>                                        | <b>Kasutamine</b>                | <b>Firma</b>                      | <b>Selgitus</b>                                               | <b>Saldo</b> |
| <b>Algsaldo</b>                            | <b>0,00</b>                                            | <b>850,60</b>                    |                                   |                                                               |              |
| <b>2021/06</b><br>1.06.2021<br>30.06.2021  | <b>0,00</b>                                            | 70,60<br>462,00<br><b>532,60</b> | Teps Lukk OÜ<br>Vihmaveerennid OÜ | Keldri luku remont ja südamiku vah<br>Katusepleki pikendamine | <b>0,00</b>  |
| <b>2021/07</b><br>31.07.2021               | <b>0,00</b>                                            | 288,00<br><b>288,00</b>          | Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ       | Raamatupidamise korrastamine                                  | <b>0,00</b>  |
| <b>2021/09</b><br>24.09.2021               | <b>0,00</b>                                            | 230,00<br><b>230,00</b>          | OÜ Mulgi Tuli                     | Kortsente ja küttekollete puhastus                            | <b>0,00</b>  |
| <b>2021/12</b><br>31.12.2021<br>31.12.2021 | <b>2 679,39</b>                                        | 33,61<br>744,58<br><b>778,19</b> |                                   |                                                               | <b>0,00</b>  |
| <b>Käive</b>                               | <b>2 679,39</b>                                        | <b>1 828,79</b>                  |                                   | <b>Lõppsaldo:</b>                                             | <b>0,00</b>  |

## Lisa 9 Kommunaalteenused

| Kommunaalteenused<br>2021.a | Kogumine | Kasutamine | Vahe |
|-----------------------------|----------|------------|------|
| Elekter                     | 0        | 20         | -20  |
| Prügi                       | 0        | 280        | -280 |
| Vesi                        | 1499     | 1484       | 15   |
| Kokku:                      | 1484     | 1784       | -300 |

\*Elektri ja prügi kulu kanti kulusse. Vee eest enamkogutud summa kanti hooldusfondi.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand             | Majandamiskulud |
|--------------------------|-----------------|
| Lepiku tn 14 - 1 Tartu   | 842 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 1b Tartu  | 862 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 2 Tartu   | 874 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 2a Tartu  | 710 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 3 Tartu   | 576 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 3b Tartu  | 674 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 3c Tartu  | 352 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 4/1 Tartu | 1429 EUR        |
| Lepiku tn 14 - 4/2 Tartu | 238 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 5 Tartu   | 367 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 6 Tartu   | 904 EUR         |
| Lepiku tn 14 - 7 Tartu   | 1029 EUR        |
| <b>Kokku:</b>            | <b>8857 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2022

**Tartu linn, Lepiku tn 14 korteriühistu (registrikood: 80139893) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAARLO NÕMMSALU    | Juhatuse liige     | 11.06.2022           |
| AILE LEHTSE        | Juhatuse liige     | 13.06.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| E-posti aadress | rommi.unt@gmail.com |