

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Tallinn, Õismäe tee 138 korteriühistu

**registrikood:** 80156526

**telefon:** +372 58051584

**e-posti aadress:** oismaetee138@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                           | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                                | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                            | 10 |
| Lisa 7 Võlad tarnijatele                              | 10 |
| Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                        | 11 |
| Lisa 10 Muud tulud                                    | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                   | 11 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                              | 12 |
| Lisa 13 hooldus ja remondifond                        | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 14 |
| Aruande allkirjad                                     | 15 |

---

## Tegevusaruanne

Korteriühistu moodustati 2001.a.

Korteriühistu liikmeks on 70 korteri omanikku.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3-liikmeline.

Juhatuse eesotsas on juhatuse esimees.

Korteriühistu on mittetulundusühing.

2020. aastal tehtud järgmised tööd-

**Eesti Otis AS**

**lifti renoveerimine**

Korteriühistu korjab vahendeid hooldutasudeks ja remondiks vastavalt 2020.a. majandustegevuse aastakavale.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 28 177         | 38 246         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 107 070        | 97 996         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>135 247</b> | <b>136 242</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>135 247</b> | <b>136 242</b> |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 10 087         | 14 765         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 22 143         | 0              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>32 230</b>  | <b>14 765</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 94 430         | 114 144        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>94 430</b>  | <b>114 144</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>126 660</b> | <b>128 909</b> |
| Netovara                                     |                |                |
| Reservkapital                                | 4 713          | 4 713          |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 2 620          | 1 964          |
| Aruandeaasta tulem                           | 1 254          | 656            |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>8 587</b>   | <b>7 333</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>135 247</b> | <b>136 242</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                           | 2020           | 2019           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                     |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud   | 15 910         | 15 093         |
| Muud tulud                | 0              | 424            |
| <b>Kokku tulud</b>        | <b>15 910</b>  | <b>15 517</b>  |
| Kulud                     |                |                |
| Mitmesugused tegevuskulud | -5 109         | -4 870         |
| Tööjõukulud               | -9 547         | -9 991         |
| <b>Kokku kulud</b>        | <b>-14 656</b> | <b>-14 861</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b> | <b>1 254</b>   | <b>656</b>     |
| <b>Aruandeaasta tulem</b> | <b>1 254</b>   | <b>656</b>     |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |                |                |
| Põhitegevuse tulem                                     | 1 254          | 656            |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -9 074         | -113 759       |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -2 249         | 72 947         |
| Makstud intressid                                      | 0              | 709            |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>-10 069</b> | <b>-39 447</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                      |                |                |
| Makstud intressid                                      | 0              | -709           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>         | <b>0</b>       | <b>-709</b>    |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>-10 069</b> | <b>-40 156</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 38 246         | 78 402         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>-10 069</b> | <b>-40 156</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 28 177         | 38 246         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2018</b>  | 4 713                                                   | 1 964               | 6 677          |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 656                 | 656            |
| <b>31.12.2019</b>  | 4 713                                                   | 2 620               | 7 333          |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 1 254               | 1 254          |
| <b>31.12.2020</b>  | 4 713                                                   | 3 874               | 8 587          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Õismäe 138 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank          | 9 836         | 8 520         |
| AS SEB pank       | 18 341        | 29 726        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>28 177</b> | <b>38 246</b> |

Rahana kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 12 640         | 12 640         |
| Muud nõuded                       | 94 430         | 94 430         |
| Laenunõuded                       | 94 430         | 94 430         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>107 070</b> | <b>107 070</b> |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 13 556         | 13 556         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 13 556         | 13 556         |
| Muud nõuded                       | 84 440         | 84 440         |
| Laenunõuded                       | 84 440         | 84 440         |
| muud nõuded+laen                  |                |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>97 996</b>  | <b>97 996</b>  |



Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 68         | 85         |
| Sotsiaalmaks                                  | 205        | 520        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 4          | 4          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 8          | 8          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>285</b> | <b>617</b> |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                      |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Pikaajalised võlakirjad              |                |                                   |                     |                |
| SED bank laen                        | 94 430         |                                   |                     | 94 430         |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | <b>94 430</b>  |                                   |                     | <b>94 430</b>  |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>94 430</b>  |                                   |                     | <b>94 430</b>  |
|                                      |                |                                   |                     |                |
|                                      | 31.12.2019     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|                                      |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Pikaajalised laenud                  |                |                                   |                     |                |
| SEB bank laen                        | 114 144        |                                   |                     | 114 144        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>114 144</b> |                                   |                     | <b>114 144</b> |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>114 144</b> |                                   |                     | <b>114 144</b> |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 9 301         | 9 301          |
| Võlad töövõtjatele               | 501           | 501            |
| Maksuvõlad                       | 285           | 285            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 087</b> | <b>10 087</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 13 647        | 13 647         |
| Võlad töövõtjatele               | 501           | 501            |
| Maksuvõlad                       | 617           | 617            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>14 765</b> | <b>14 765</b>  |

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2020   | 31.12.2019    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Raman OÜ                       | 0            | 4 104         |
| Tallinna Jäätmekekeskus        | 145          | 176           |
| KÜ Õismäe 136                  | 240          | 410           |
| Tallinna Utilitas AS           | 5 273        | 5 264         |
| Tallinna Vesi AS               | 739          | 773           |
| J Ganjukov                     | 1 011        | 1 011         |
| Eesti Otis                     | 21           | 78            |
| Vekont Ehitus OÜ               | 1 872        | 1 832         |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>9 301</b> | <b>13 648</b> |

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                      | 31.12.2019 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2020 |
|------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|------------|
|                                                      | Nõuded     |          |                | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks           |            |          |                |            |
| remondifond                                          |            |          |                | 29 704     |
| Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks     |            |          |                | 29 704     |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| remondifond                                          |            | 25 154   | -32 715        |            |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            |            | 25 154   | -32 715        |            |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 29 704     | 25 154   | -32 715        | 29 704     |

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Liikmemaksud                         | 15 097        | 15 093        |
| Elanikelt viivised                   | 153           | 0             |
| STV elekter                          | 185           | 0             |
| Muud tulud                           | 475           | 0             |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>15 910</b> | <b>15 093</b> |

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2020 | 2019       |
|--------------------------------|------|------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised |      | 103        |
| banka intress                  |      | 5          |
| Muud                           |      | 316        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        |      | <b>424</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2020         | 2019         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 7 064        | 7 015        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 2 482        | 2 976        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>9 546</b> | <b>9 991</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2            | 2            |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 70         | 70         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 2          |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Asutajad ja liikmed | 107 070    | 126 660    | 165 946    | 158 613    |

raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi

## LAEKUMISED

Hooldusfondi jääk 01.01.2020.a.2618.84

|       | Kellelt    | Mille eest | Summa     |
|-------|------------|------------|-----------|
| 1     | Elanikelt  |            | 15 093.24 |
| 2     | Hansabank  | intress    | 3.44      |
| 3     | Elanikelt  | viivised   | 153.35    |
|       | STV        | elekter    | 184.90    |
| 4     | Muud tulud |            | 475.37    |
| Kokku |            |            | 15 910.30 |

## KULUD

|                    |                                                  |                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|------------------|
| 1                  | Panga teenustasu                                 | 24.56            |
| 2                  | postikulud                                       | 4.60             |
| 3                  | Majapidamiskulud                                 | 99.49            |
| 4                  | Palgakulud                                       | 9 546.46         |
|                    | Palk                                             | 7 064.24         |
|                    | Sotsiaalmaks                                     | 2 482.22         |
|                    | Töötuskindl. maks                                |                  |
|                    | <b>Hooldus ja teenused</b>                       |                  |
| 5                  | OÜ Konkord Ärigrupp (raamatupidamisteenused)     | 1 680.00         |
| 6                  | Eltok OÜ fonoluku hoidustööd+profülaktika        | 508.80           |
| 7                  | Inspecta Estonia OÜ lifti tehniline kontroll     | 149.04           |
| 8                  | Arcade OÜ san.teh.tööd                           | 255.02           |
| 9                  | Sanekom OÜ el-tööd                               | 36.00            |
| 10                 | Lavateir AS survepesu                            | 95.88            |
| 11                 | FIX Kindluatusmaakler kindlustus                 | 684.00           |
| 12                 | Ehituskonsult Grupp OÜ ekspertiis krt 18+19      | 180.00           |
| 13                 | Avansiaruanne                                    | 16.50            |
| 14                 | Vladehitus OÜ tehnovõrkude hooldus+reguleerimine | 1 330.00         |
| 15                 | Tallinna Õismäe Gümnaasium ruumi kasutamine      | 46.00            |
| <b>Kulud kokku</b> |                                                  | <b>14 656.35</b> |

Hooldusfondi jääk 31.12.2020 3 872.79

## LAEKUMISED

Remondifond jääk 01.01.2020 29704

|   | Kellelt   | Mille eest | Summa     |
|---|-----------|------------|-----------|
| 1 | Elanikelt |            | 25 154.48 |

25154.48

## KULUD

|   |                                                 |           |
|---|-------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Eesti Otis AS lifti renoveerimine               | 9 686.76  |
| 2 | SEB Bank laenu intress                          | 2 354.52  |
| 3 | SEB Bank laen                                   | 19 713.84 |
| 4 | Ehituskonsult Grupp OÜ omaniku ehitusjärelvalve | 960.00    |

Kulud kokku 32 715.12

Remondifondi jääk 31.12.2020 22 143.36

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| 1-70 krt      | 61804 EUR        |
| <b>Kokku:</b> | <b>61804 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2021

**Tallinn, Õismäe tee 138 korteriühistu (registrikood: 80156526) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| NATALJA FEDOTOVA   | Juhatuse liige     | 16.06.2021           |

## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| Mobiiltelefon   | +372 58051584          |
| E-posti aadress | oismaetee138@gmail.com |