

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu linn, Tähe tn 24 // 26 korteriühistu

registrikood: 80170058

e-posti aadress: tartu@kvatro.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Remondifond	13
Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Tartu linn, Tähe 24//26 korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu valitsejaks on Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ.

Palgalisi töötajaid majandusaastal ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 505	10 424	2
Nõuded ja ettemaksud	10 741	10 286	3,4
Kokku käibevarad	20 246	20 710	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	33 572	42 307	4
Kokku põhivarad	33 572	42 307	
Kokku varad	53 818	63 017	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 735	8 474	4
Võlad ja ettemaksud	1 029	973	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 915	6 696	6
Kokku lühiajalised kohustised	15 679	16 143	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 572	42 307	
Kokku pikaajalised kohustised	33 572	42 307	
Kokku kohustised	49 251	58 450	
Netovara			
Reservkapital	1 117	1 117	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	3 450	3 450	
Kokku netovara	4 567	4 567	
Kokku kohustised ja netovara	53 818	63 017	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 820	15 918	7
Muud tulud	0	1	
Kokku tulud	17 820	15 919	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 453	-10 884	8
Mitmesugused tegevuskulud	-5 367	-5 035	9
Kokku kulud	-17 820	-15 919	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-194	547
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	56	60
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-781	787
Kokku rahavood põhitegevusest	-919	1 394
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	8 474	8 216
Laekunud intressid	1 427	1 685
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 901	9 901
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-8 474	-8 216
Makstud intressid	-1 427	-1 685
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 901	-9 901
Kokku rahavood	-919	1 394
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 424	9 030
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-919	1 394
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 505	10 424

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	1 117	3 450	4 567
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2020	1 117	3 450	4 567
31.12.2021	1 117	3 450	4 567

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes arvelduskontode jääki. Sularaha kassas Korteriühistus Tähe tn 24//26 ei hoita.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ühistu tavapärase tegevuse käigus tekkinud nõudeid korteriomanike vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksud) või soetusmaksumuses.

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on leitud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Viimase arvutamisel on võetud arvesse kõik antud finantsvaraga seotud tehingutasud. Kui pikaajalise nõude sisemine intressimäär erineb oluliselt lepingus fikseeritud intressimäärast, on nõue võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase 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.

Pikaajalised finantskohustised on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustistelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustise sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

Tasude arvestamisel ühistu 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. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Ühistu tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk perioodis milles majadustehing aset leidis.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapool otsustele.

Tähe tn 24/26 korteriühistu seotud osapoolteks on:

a)juhatuse liikmed;

b)punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	9 505	10 424
Kokku raha	9 505	10 424

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 944	1 944	
Ostjatelt laekumata arved	1 944	1 944	
Laenuõuded	42 307	8 735	33 572
Ettemaksed	62	62	
Tulevaste perioodide kulud	62	62	
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 313	10 741	33 572
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 772	1 772	
Ostjatelt laekumata arved	1 772	1 772	
Laenuõuded	50 781	8 474	42 307
Ettemaksed	58	58	
Tulevaste perioodide kulud	58	58	
Korteriomanike ettemaksed	-18	-18	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 593	10 286	42 307

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 16-077290-JI	42 307	8 735	33 572		3%	eur	30.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	42 307	8 735	33 572				
Laenukohustised kokku	42 307	8 735	33 572				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Leping 16-077290-JI	50 781	8 474	42 307		3%	eur	30.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	50 781	8 474	42 307				
Laenukohustised kokku	50 781	8 474	42 307				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	670	670
Saadud ettemaksed	359	359
Muud saadud ettemaksed	359	359
Kokku võlad ja ettemaksed	1 029	1 029
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	668	668
Saadud ettemaksed	305	305
Muud saadud ettemaksed	305	305
Kokku võlad ja ettemaksed	973	973

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	5 908	11 672	10 884	6 696
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 908	11 672	10 884	6 696
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 908	11 672	10 884	6 696
	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	6 696	11 672	12 453	5 915
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	6 696	11 672	12 453	5 915
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	6 696	11 672	12 453	5 915

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	1 585	1 440
Heakorra tasud	1 940	2 059
Kindlustus	706	527
Raamatupidamine	864	864
Tehnohoodus	144	144
Tähe 24 Eesti Aiad tasu	128	0
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	12 453	10 884
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 820	15 918

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Lisa 11 Remondifond	12 453	10 884
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12 453	10 884

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	1 584	1 440
Heakorra kulud	1 940	2 059
Kindlustuskulud	706	528
Raamatupidamisteenus	864	864
Tehnohooldus	144	144
Tähe 24 Eesti Aiad kulu	129	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 367	5 035

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	15	16
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	10 679	10 246
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 679	10 246
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	359	305
Kokku võlad ja ettemaksed	359	305

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	33 572	42 307
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 572	42 307

Remondifond 01.01.21...31.12.21

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	6 695,88	0,00			
2021/01	972,62				
30.01.2021		693,95		Pangalaen	
30.01.2021		131,13		Laenuintress	
		825,08			6 843,42
2021/02	972,62				
28.02.2021		704,15		Pangalaen	
28.02.2021		120,93		Laenuintress	
		825,08			6 990,96
2021/03	972,62				
30.03.2021		701,48		Pangalaen	
30.03.2021		123,60		Laenuintress	
31.03.2021		36,00	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Liikumisanduri tundlikuse	
		861,08			7 102,50
2021/04	972,62				
30.04.2021		699,22		Pangalaen	
30.04.2021		125,86		Laenuintress	
		825,08			7 250,04
2021/05	972,62				
30.05.2021		705,08		Pangalaen	
30.05.2021		120,00		Laenuintress	
		825,08			7 397,58
2021/06	972,62				
30.06.2021		702,94		Pangalaen	
30.06.2021		122,14		Laenuintress	
		825,08			7 545,12
2021/07	972,62				
30.07.2021		708,68		Pangalaen	
30.07.2021		116,40		Laenuintress	
31.07.2021		52,20	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Uksemati hange	
		877,28			7 640,46
2021/08	972,62				
2.08.2021		667,66	Suurmeister OÜ	Eesti Aia ettemaks 50%	
18.08.2021		336,00	Vikatimees OÜ	Puude hooldus, langetamine, utili	
27.08.2021		142,00	Rentokil OÜ	Prussakatõrjeteenus	
30.08.2021		706,66		Pangalaen	
30.08.2021		118,42		Laenuintress	
		1 970,74			6 642,34
2021/09	972,62				
14.09.2021		130,00	Korstnapühkimine OÜ	Korstnapühkimine	
30.09.2021		708,52		Pangalaen	
30.09.2021		116,56		Laenuintress	

		955,08			6 659,88
2021/10	972,62				
30.10.2021		714,08		Pangalaen	
30.10.2021		111,00		Laenuintress	
31.10.2021		83,40	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Keldri lüüti vahetus	
		908,48			6 724,02
2021/11	972,62				
16.11.2021		667,66	Suurmeister OÜ	Eesti Aiad	
30.11.2021		712,24		Pangalaen	
30.11.2021		105,60	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Puulehtede utiliseerimine	
30.11.2021		112,84		Laenuintress	
		1 598,34			6 098,30
2021/12	972,62				
30.12.2021		717,38		Pangalaen	
30.12.2021		107,70		Laenuintress	
31.12.2021		47,76	Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ	Õueharja hange	
31.12.2021		51,54		Elekter	
31.12.2021		210,07		Üldvesi	
31.12.2021		21,90		Pangateenused	
		1 156,35			5 914,57
Käive	11 671,44	12 452,75		Lõppsaldo:	5 914,57

Lisa 12 Kommunaalteenuste vahendamine

2021	Kogumine	Kulu	Tulem
Elekter	0	52	52 *
Prügivedu	1054	1054	0
Vesi ja kanalisatsioon	1278	1488	210 *
Kokku	2332	2594	262

* Üldelektri ja üldvee tulem remondifondist

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Tähe tn 24 - 1 Tartu	300 EUR
Tähe tn 26 - 1 Tartu	521 EUR
Tähe tn 26 - 10 Tartu	1393 EUR
Tähe tn 26 - 11 Tartu	1058 EUR
Tähe tn 26 - 12 Tartu	2219 EUR
Tähe tn 26 - 13 Tartu	678 EUR
Tähe tn 26 - 14 Tartu	1541 EUR
Tähe tn 26 - 15 Tartu	996 EUR
Tähe tn 26 - 16 Tartu	1510 EUR
Tähe tn 26 - 2 Tartu	481 EUR
Tähe tn 26 - 3 Tartu	1007 EUR
Tähe tn 26 - 4 Tartu	1729 EUR
Tähe tn 26 - 5 Tartu	1159 EUR
Tähe tn 26 - 6 Tartu	927 EUR
Tähe tn 26 - 7 Tartu	1027 EUR
Tähe tn 26 - 8 Tartu	1006 EUR
Tähe tn 26 - 9 Tartu	1817 EUR
Kokku:	19369 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2022

Tartu linn, Tähe tn 24 // 26 korteriühistu (registrikood: 80170058) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANNES TÕUGJAS	Juhatuse liige	09.05.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tartu@kvatro.ee