

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Vabaõhumuuseumi tee 4c korteriühistu

registrikood: 80215772

telefon: +372 6622680

e-posti aadress: kvatro@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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Remondifond	14
Lisa 15 Teenuste vahendamine	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4c registreeriti mittetulundusühistuna 30.12.2004.a. Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas, Vabõhumuuseumi tee 4c asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalsade) ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ja eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine. Korteriühistu põhieesmärkideks on korteriomani keele elamu haldamisel kvaliteetse teenuse osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate probleemide õigeaegne ja kiire lahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4c juhatus koosneb 3 liikmest. Ühe juhatuse liikmega sõlmiti alates novembrist juhatuse liikme tasu saamise leping.

Elamu haldamiseks on sõlmitud leping Kvatro Kinnisvarahalduse OÜ-ga, mille kohaselt elamu hooldustöid ning elamu raamatupidamisarvestust korraldab eelpool mainitud äriühing.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 888	17 527	2
Nõuded ja ettemaksed	15 846	6 020	3
Kokku käibevarad	38 734	23 547	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	539	539	4
Materiaalsed põhivarad	3 686	4 005	5
Kokku põhivarad	4 225	4 544	
Kokku varad	42 959	28 091	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 186	5 035	6,7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 639	19 655	8,10,14
Kokku lühiajalised kohustised	38 825	24 690	
Kokku kohustised	38 825	24 690	
Netovara			
Reservkapital	2 558	2 558	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	843	3 054	
Aruandeaasta tulem	733	-2 211	
Kokku netovara	4 134	3 401	
Kokku kohustised ja netovara	42 959	28 091	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 606	18 553	9
Kokku tulud	23 606	18 553	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-2 740	0	10,14
Mitmesugused tegevuskulud	-18 746	-20 044	11
Tööjõukulud	-1 067	0	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-320	-320	5
Muud kulud	0	-400	
Kokku kulud	-22 873	-20 764	
Põhitegevuse tulem	733	-2 211	
Aruandeaasta tulem	733	-2 211	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	70 502	53 633
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-65 401	-49 536
Väljamaksed töötajatele	-393	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	653	0
Muud rahavood põhitegevusest	0	-400
Kokku rahavood põhitegevusest	5 361	3 697
Kokku rahavood	5 361	3 697
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 527	13 830
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 361	3 697
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 888	17 527

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	2 558	3 054	5 612
Aruandeaasta tulem		-2 211	-2 211
31.12.2020	2 558	843	3 401
Aruandeaasta tulem		733	733
31.12.2021	2 558	1 576	4 134

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Vabaõhumuuseumi tee 4c 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne ja lisad on koostatud eurodes.

Finantsinvesteeringud

Pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Igal bilansipäeval hindab KÜ juhatus, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksud

Jooksvate nõuetena liikmete vastu kajastatakse mittetulundusühingu tavapärase põhi- või äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid liikmete vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Korteriühistus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalsed vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 krooni. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi vastavalt nende kasulikule elueale. Amortisatsioonimäär aastas ehitistele ja rajatistele 2-8% ja masinatele, seadmetele 20%.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

- Liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mittesihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.
- Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse lähtudes sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulusid, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.
- Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse

osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Viivise- ja intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele (RTJ 2).

Ühingu seotud osapooled on juhatuse ja revisjoni komisjoni liikmed ning nende lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted. Seotud osapoolteks loetakse kõik KÜ liikmed, sest üldkoosoleku hääleõiguslike liikmetena omavad nad olulist mõju KÜ tegevuses.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
AS LHV Pank	2 809	2 809
Swedbank AS	20 079	14 718
Kokku raha	22 888	17 527

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 846	15 846
Ostjatelt laekumata arved	15 846	15 846
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 846	15 846
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 020	6 020
Ostjatelt laekumata arved	6 020	6 020
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 020	6 020

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	539	539
31.12.2020	539	539
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	539	539
31.12.2021	539	539

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	9 138	9 138
Akumuleeritud kulum	-4 813	-4 813
Jääkmaksumus	4 325	4 325
Amortisatsioonikulu	-320	-320
31.12.2020		
Soetusmaksumus	9 138	9 138
Akumuleeritud kulum	-5 133	-5 133
Jääkmaksumus	4 005	4 005
Amortisatsioonikulu	-319	-319
31.12.2021		
Soetusmaksumus	9 138	9 138
Akumuleeritud kulum	-5 452	-5 452
Jääkmaksumus	3 686	3 686

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 512	13 512
Võlad töövõtjatele	393	393
Maksuvõlad	140	140
Muud võlad	141	141
Muud viitvõlad	141	141
Kokku võlad ja ettemaksed	14 186	14 186
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 995	4 995
Saadud ettemaksed	40	40
Muud saadud ettemaksed	40	40
Kokku võlad ja ettemaksed	5 035	5 035

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	132	0
Kohustuslik kogumispension	8	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	140	0

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2020
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	14 451	5 204		19 655
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	14 451	5 204		19 655
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	14 451	5 204		19 655

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	19 655	7 724	-2 740	24 639
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	19 655	7 724	-2 740	24 639
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	19 655	7 724	-2 740	24 639

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasud	7 350	4 564
Heakorra tasud	6 840	6 606
Tehnohooldustasud	1 800	1 753
Kindlustustasud	936	892
Jooksvate tööde tasud	3 940	4 738
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	2 740	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 606	18 553

Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Remonditööd	1 420	0
Projektijuhtimine	1 320	0
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	2 740	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Halduskulud	5 230	6 055
Heakorra kulud	6 840	6 606
Tehnohoolduskulud	1 800	1 753
Kindlustuskulud	936	892
Jooksvate tööde kulud	3 940	4 738
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 746	20 044

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	802	0
Sotsiaalmaksud	265	0
Kokku tööjõukulud	1 067	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	31	32
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	15 846	6 020
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 846	6 020
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	40
Kokku võlad ja ettemaksed	0	40

OSTETUD	2021
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	770
Kokku ostetud	770

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	802	0

Remondifond 01.01.21...31.12.21

Konto:	2701 Remondifond				
Kuupäev	Kogumine	Kasutamine	Firma	Selgitus	Saldo
Algsaldo	19 654,53	0,00			
2021/01	533,68				20 188,21
2021/02	533,68				20 721,89
2021/03 19.03.2021	533,68	1 320,00 1 320,00	MJ-Projekt OÜ	Projektijuhtimine	19 935,57
2021/04 21.04.2021	1 186,30	802,62 802,62	OÜ Kinema	Tõkkepuu remont	20 319,25
2021/05 31.05.2021	533,68	180,00 180,00	OÜ Peeter ja Pojad	Veekahjustuse tuvastus, kaamerauur	20 672,93
2021/06	533,68				21 206,61
2021/07	533,68				21 740,29
2021/08	667,17				22 407,46
2021/09	667,17				23 074,63
2021/10	667,17				23 741,80
2021/11	533,68				24 275,48
2021/12 27.12.2021	800,52	436,98	OÜ Kinema	Tõkkepuu remont	

17.03.22

Lk. 2

		436,98			24 639,02
Käive	7 724,09	2 739,60		Lõppsaldo:	24 639,02

Lisa 15 Teenuste vahendamine

2021	Kogumised	Kasutamised	Saldo
Kommunaalteenused	51998	51998	0
Elekter	17120	17120	0
Vesi	3549	3549	0
Soojus	29380	29380	0
Prügivedu	1949	1949	0
	Kogumised	Kasutamised	Saldo
Muud teenused	434	434	0
Tööd korteris	434	434	0

2020	Kogumised	Kasutamised	Saldo
Kommunaalteenused	29834	29808	26
Elekter	10958	10958	0
Vesi	3825	3799	26
Soojus	13115	13115	0
Prügivedu	1936	1936	0
	Kogumised	Kasutamised	Saldo
Muud teenused	313	313	0
Tööd korteris	313	313	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 1 Tallinn	1667 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 10 Tallinn	1392 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 11 Tallinn	2365 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 12 Tallinn	2266 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 14 Tallinn	1845 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 15 Tallinn	2267 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 16 Tallinn	1744 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 17 Tallinn	2196 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 18 Tallinn	1711 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 19 Tallinn	3889 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 2 Tallinn	2313 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 20 Tallinn	1787 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 21 Tallinn	1774 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 22 Tallinn	1483 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 23 Tallinn	2313 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 24 Tallinn	1997 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 25 Tallinn	2342 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 26 Tallinn	1822 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 27 Tallinn	3615 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 28 Tallinn	1885 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 29 Tallinn	2457 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 3 Tallinn	2681 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 30 Tallinn	2931 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 31 Tallinn	1727 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 32 Tallinn	5490 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 33 Tallinn	1914 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 34 Tallinn	2761 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 35 Tallinn	1941 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 4 Tallinn	2368 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 5 Tallinn	2132 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 6 Tallinn	2327 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 7 Tallinn	1385 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 8 Tallinn	3241 EUR
Vabaõhumuuseumi tee 4c - 9 Tallinn	2306 EUR
Kokku:	78334 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2022

Tallinn, Vabaõhumuuseumi tee 4c korteriühistu (registrikood: 80215772) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOHAN FELIX BLUMFELDT	Juhatuse liige	08.07.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6622680
E-posti aadress	kvatro@kvatro.ee