

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tallinn, Uus tn 28 korteriühistu

**registrikood:** 80230151

**telefon:** +372 6608847

**e-posti aadress:** raamatupidaja@olemar.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                                                       | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                       | 8  |
| Lisa 4 Võlad tarnijatele                                          | 9  |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 9  |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 7 Muud tulud                                                 | 10 |
| Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 10 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 10 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                                          | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 12 |
| Aruande allkirjad                                                 | 13 |

## Tegevusaruanne

Tallinn Uus tn 28 korteriühisti, mille täiendav nimi on Korteriühistu Uus 28 moodustati 2005. aastal. KÜ tegutseb iseseisva juriidilise isikuna.

Ühistu eesmärgiks on Tallinnas, Uus tn 28 asuva elamu (välja arvatud korterite kui korteriomandi reaalosade) ja selle juurde kuuluva (teenindamiseks vajaliku) maa ühine majandamine, haldamine ja hooldamine ning seoses sellega KÜ liikmete ühiste huvide esindamine

Aruandeperioodil juhtis ühistu tegevust 3-liikmeline juhatus. Korteriühistust võib kõikide tehingute tegemisel esindada iga juhatuse liige. Igapäevast majandamist, haldamist ja raamatupidamist korraldab ühistu juhatus ja sõlmitud halduslepingu alusel OÜ Olemar.

2021.aastal kasutati reservfondi raha alljärgnevalt:

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>Remondikulud kokku</b>                     | <b>9617</b> |
| lukutööd/võtmed                               | 84          |
| haljastustööd (CopCat OÜ)                     | 283         |
| fassaadi remont (Bau Ehitus Grupp OÜ)         | 4698        |
| elektripaigaldise audit (Inspecta Estonia OÜ) | 204         |
| krt.1 remont (OWER OÜ)                        | 3894        |
| san.tehnilisid tööd                           | 244         |
| elektritööd                                   | 210         |

Aruandeperioodil ei olnud korteriühistul palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmete tööd ei tasustatud.

Aruandeperioodil laekus Ergo Insurance SE-lt kindlustushüvitist kahjujuhtumi 2025145 eest 2959,70,€.

2022. majandusaastal jätkab korteriühistu kommunaalteenuste ja muude vajalike teenuste vahendamist ühistu liikmetele, majandamist ning ühistu liikmete huvide esindamist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    | 31.12.2020    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 6 444         | 6 904         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 473         | 4 747         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>13 917</b> | <b>11 651</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>13 917</b> | <b>11 651</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 993         | 3 290         | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 6 981         | 9 328         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>12 974</b> | <b>12 618</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>12 974</b> | <b>12 618</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 959           | 959           |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 0             | -1 744        |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -16           | -182          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>943</b>    | <b>-967</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>13 917</b> | <b>11 651</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 18 984         | 18 837         | 6       |
| Muud tulud                                                 | 60             | 26             | 7       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>19 044</b>  | <b>18 863</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -10 138        | -9 990         | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -8 886         | -9 056         | 9       |
| Muud kulud                                                 | -36            | 0              |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-19 060</b> | <b>-19 046</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-16</b>     | <b>-183</b>    |         |
| Intressitulud                                              | 0              | 1              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-16</b>     | <b>-182</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2021        | 2020          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |             |               |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | -16         | -183          |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -2 726      | -1 094        |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 2 703       | 556           |         |
| Laekunud intressid                                               | 0           | 1             |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -421        | -2 881        |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>-460</b> | <b>-3 601</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-460</b> | <b>-3 601</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 6 904       | 10 505        | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-460</b> | <b>-3 601</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 6 444       | 6 904         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                         |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                         | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>       | 959           | -1 744              | -785           |
| Aruandeaasta tulem      |               | -182                | -182           |
| <b>31.12.2020</b>       | 959           | -1 926              | -967           |
| Aruandeaasta tulem      |               | -16                 | -16            |
| Muud muutused netovaras |               | 1 926               | 1 926          |
| <b>31.12.2021</b>       | 959           | -16                 | 943            |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2021.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §17 ja Eesti finantaruandluse standardi kohaselt. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamistoimkonna juhenditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01.01.2021-31.12.2021 kohta. Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses. Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtustega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Korteriühistu osakapitali moodustamisel on lähtutud KÜS §6 ja §8.

Seotud isikutega ostu-müügi tehinguid tehtud ei ole. Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

KÜ põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude printsipist lähtuvalt. Makstud kommunaal maksude summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna, ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena. Rahavoogude aruandes kajastatakse KÜ aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudena. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                        | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskonto SEB pank | 6 444        | 6 904        |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>6 444</b> | <b>6 904</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 7 472        | 7 472          |
| Muud nõuded                       | 1            | 1              |
| Viitlaekumised                    | 1            | 1              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 473</b> | <b>7 473</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 4 744        | 4 744          |
| Muud nõuded                       | 3            | 3              |
| Viitlaekumised                    | 3            | 3              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 747</b> | <b>4 747</b>   |

## Lisa 4 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                        | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Eesti Energia AS                       | 271          | 501          |
| Utilitas Tallinn AS                    | 3 257        | 1 563        |
| Tallinna Vesi AS                       | 152          | 252          |
| Eesti Keskkonnateenused AS             | 58           | 13           |
| Elis Textile Service AS                | 51           | 0            |
| Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus OÜ | 142          | 121          |
| Reval-Spordi Teeninduse OÜ             | 84           | 84           |
| Elektrum Eesti OÜ                      | 1 978        | 552          |
| Sevik Building Group OÜ                | 0            | 204          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>         | <b>5 993</b> | <b>3 290</b> |

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2019 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2020 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 12 209     | 7 109    | -9 990                    | 9 328      |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 12 209     | 7 109    | -9 990                    | 9 328      |
|                                                            |            |          |                           |            |
|                                                            | 31.12.2020 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2021 |
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 9 328      | 10 196   | -12 543                   | 6 981      |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 9 328      | 10 196   | -12 543                   | 6 981      |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 2 611         | 2 611         |
| Tasud üldkulude katteks              | 2 563         | 2 563         |
| Heakorrastuse tasu                   | 3 672         | 3 672         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 9 617         | 9 415         |
| Kindlustus                           | 521           | 576           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>18 984</b> | <b>18 837</b> |

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2021      | 2020      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 23        | 25        |
| Kommunaalteenuste vahe         | 1         | 1         |
| Parkimiskaardid                | 36        | 0         |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>60</b> | <b>26</b> |

## Lisa 8 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2021          | 2020         |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Remonditööd                                                            | 9 617         | 9 414        |
| Kindlustus                                                             | 521           | 576          |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>10 138</b> | <b>9 990</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021         | 2020         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Hooldustasud                           | 2 611        | 2 791        |
| Haldusteenus                           | 1 728        | 1 728        |
| Raamatupidamisteenused                 | 835          | 835          |
| Heakord                                | 3 672        | 3 672        |
| Pangateenus                            | 33           | 30           |
| Muud                                   | 7            | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>8 886</b> | <b>9 056</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 11         | 11         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 6          | 6          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Uus 28-1      | 1560 EUR         |
| Uus 28-2      | 1867 EUR         |
| Uus 28-3      | 2798 EUR         |
| Uus 28-4      | 2415 EUR         |
| Uus 28-5      | 1680 EUR         |
| Uus 28-6      | 2543 EUR         |
| Uus 28-7      | 3489 EUR         |
| Uus 28-8      | 2523 EUR         |
| Uus 28-9      | 1978 EUR         |
| Uus 28-10     | 1871 EUR         |
| Uus 28-11     | 1382 EUR         |
| Uus 28-12     | 2009 EUR         |
| Uus 28-13     | 954 EUR          |
| Uus 28-14     | 1819 EUR         |
| Uus 28-15     | 3042 EUR         |
| Uus 28-17     | 16066 EUR        |
| Uus 28-22     | 1950 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>49946 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2022

**Tallinn, Uus tn 28 korteriühistu (registrikood: 80230151) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KATRIN PÜSSA       | Juhatuse liige     | 26.04.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Liik            | Sisu                    |
| Telefon         | +372 6608847            |
| E-posti aadress | raamatupidaja@olemar.ee |