

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tallinn, Kungla tn 30 // Tööstuse tn 39 korteriühistu

**registrikood:** 80559046

**telefon:** +372 5090230

**e-posti aadress:** margit@proffhaldus.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                                       | 10 |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                                        | 10 |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 10 |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                                    | 11 |
| Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                                          | 12 |
| Lisa 11 Sihtotstarbeliste tööde loetelu                           | 12 |
| Lisa 12 Kommunaalmaksete tulud ja kulud                           | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 14 |
| Aruande allkirjad                                                 | 15 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu korjab vahendeid haldus-ja hooldustasudeks, heakorraks ning remondiks vastavalt majandustegevuse aastakavale.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Korteriühistul ei olnud 2021. aastal palgalisi töötajaid.

2021. aastal kasutati sihtfinantseerimisfondi vahendeid summas 7 175 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021   | 31.12.2020   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevarad                                   |              |              |         |
| Raha                                         | 638          | 479          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 375        | 2 770        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 013</b> | <b>3 249</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 013</b> | <b>3 249</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |              |              |         |
| Kohustised                                   |              |              |         |
| Lühiajalised kohustised                      |              |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 961        | 1 662        | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 0            | 519          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 961</b> | <b>2 181</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 961</b> | <b>2 181</b> |         |
| Netovara                                     |              |              |         |
| Reservkapital                                | 1 083        | 1 083        |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | -15          | -4           |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -16          | -11          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>1 052</b> | <b>1 068</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>4 013</b> | <b>3 249</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 11 411         | 10 374         | 6       |
| Muud tulud                                                 | 9              | 11             |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>11 420</b>  | <b>10 385</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -7 607         | -6 468         | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -3 829         | -3 928         | 8       |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-11 436</b> | <b>-10 396</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-16</b>     | <b>-11</b>     |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-16</b>     | <b>-11</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                    | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Rahavood põhitegevusest                            |            |            |
| Liikmetelt laekunud tasud                          | 24 823     | 22 041     |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest | 0          | 164        |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest   | -24 664    | -22 265    |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>               | <b>159</b> | <b>-60</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                              | <b>159</b> | <b>-60</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses         | 479        | 539        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>           | <b>159</b> | <b>-60</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus           | 638        | 479        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>  | 1 083         | -4                  | 1 079          |
| Aruandeaasta tulem |               | -11                 | -11            |
| <b>31.12.2020</b>  | 1 083         | -15                 | 1 068          |
| Aruandeaasta tulem |               | -16                 | -16            |
| <b>31.12.2021</b>  | 1 083         | -31                 | 1 052          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Rahakäibe aruanne on koostatud otsemeetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena arvelduskontode jääke.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete ja muude ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemiseintressimäära



meetodit

#### Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega.

TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemad eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel „Sihtotstarbelised tasud“ ja „Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

#### Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud tulemiaruanDES nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse tulemiaruanDES nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud aruandekohustustlase juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid. Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta KÜ liikmetele KÜ põhitegevuse raames osutatud teenuseid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------|------------|------------|
| Swedbank          | 638        | 479        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>638</b> | <b>479</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 3 177        | 3 177          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 177        | 3 177          |
| Viivisenõuded liikmete vastu      | 2            | 2              |
| Remondifondi nõuded               | 196          | 196            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>3 375</b> | <b>3 375</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 2 769        | 2 769          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 2 769        | 2 769          |
| Viivisnõuded                      | 1            | 1              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>2 770</b> | <b>2 770</b>   |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 961        | 2 961          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 961</b> | <b>2 961</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 586        | 1 586          |
| Saadud ettemaksed                | 76           | 76             |
| Muud saadud ettemaksed           | 76           | 76             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 662</b> | <b>1 662</b>   |

### Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

|                                                      | 31.12.2019 |            | Laekunud | Kajastatud tulemiaruan­des | 31.12.2020 |            |
|------------------------------------------------------|------------|------------|----------|----------------------------|------------|------------|
|                                                      | Nõuded     | Kohustised |          |                            | Nõuded     | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |            |          |                            |            |            |
| Heakorrafond                                         | 21         | 0          | 5 159    | -5 040                     | 0          | 98         |
| Remondifond                                          | 0          | 117        | 1 300    | -996                       | 0          | 421        |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 21         | 117        | 6 459    | -6 036                     | 0          | 519        |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 21         | 117        | 6 459    | -6 036                     | 0          | 519        |
|                                                      |            |            |          |                            |            |            |
|                                                      | 31.12.2020 |            | Laekunud | Kajastatud tulemiaruan­des | 31.12.2021 |            |
|                                                      | Nõuded     | Kohustised |          |                            | Nõuded     | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |            |          |                            |            |            |
| Heakorrafond                                         | 0          | 98         | 5 160    | -5 137                     | 0          | 121        |
| Remondifond                                          | 0          | 421        | 1 300    | -2 038                     | 317        | 0          |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 0          | 519        | 6 460    | -7 175                     | 317        | 121        |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 0          | 519        | 6 460    | -7 175                     | 317        | 121        |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

|                                      | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 995           | 1 097         |
| Haldustasud                          | 2 809         | 2 809         |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Heakorra- ja remondifond             | 7 175         | 6 036         |
| Kindlustusmaksed                     | 432           | 432           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>11 411</b> | <b>10 374</b> |

## Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

|                                                                         | 2021         | 2020         | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Heakorrafondist tehtud kulud                                            | 5 137        | 5 040        | 11      |
| Remondifondist tehtud kulud                                             | 2 038        | 996          | 11      |
| Kindlustusmaksed                                                        | 432          | 432          |         |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>7 607</b> | <b>6 468</b> |         |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021         | 2020         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Hoolduskulud                           | 996          | 1 098        |
| Haldusteenus                           | 2 160        | 2 160        |
| Raamatupidamisteenused                 | 648          | 648          |
| Pangateenused                          | 25           | 22           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>3 829</b> | <b>3 928</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ei ole arvestatud töötasusid, sh. ka mitte juhatuse liikmetele.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 14         | 14         |

## Lisa 11 Sihtotstarbeliste tööde loetelu

|                                      | 2020        | 2021        |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| <b><u>Heakorrafondi tööd:</u></b>    |             |             |
| Hoolduskoristus                      | 5040        | 5137        |
| <b>Kokku:</b>                        | <b>5040</b> | <b>5137</b> |
|                                      |             |             |
| <b><u>Remondifondi tööd:</u></b>     |             |             |
| ATS häirekella vahetus               | 0           | 31          |
| Värava remont ja hooldus             | 0           | 176         |
| Uksed, lukud jms                     | 0           | 40          |
| Haljastus                            | 0           | 39          |
| Jää ja lume eemaldus katuselt        | 0           | 1100        |
| Väiksemad remondi- ja hooldustööd    | 0           | 110         |
| Prügikonteinerid                     | 391         | 0           |
| Elektritööd sh pirnid, valgustid jms | 99          | 96          |

|                     |            |             |
|---------------------|------------|-------------|
| Rennide puhastus    | 370        | 370         |
| Lehekottide äravedu | 136        | 76          |
| <b>Kokku:</b>       | <b>996</b> | <b>2038</b> |

## Lisa 12 Kommunaalmaksete tulud ja kulud

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Kommunaalmaksete tulud</b> | <b>2020</b>  | <b>2021</b>  |
| Elekter                       | 3191         | 3160         |
| Soojusenergia                 | 5437         | 7759         |
| Porivaipade vahetus           | 344          | 339          |
| Prügivedu                     | 567          | 506          |
| Vesi ja kanalisatsioon        | 1533         | 1465         |
| <b>Kokku:</b>                 | <b>11072</b> | <b>13229</b> |
|                               |              |              |
| <b>Kommunaalkulud</b>         | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |
| Elekter                       | 3191         | 3161         |
| Soojusenergia                 | 5437         | 7759         |
| Porivaipade vahetus           | 344          | 339          |
| Prügivedu                     | 567          | 506          |
| Vesi ja kanalisatsioon        | 1533         | 1464         |
| <b>Kokku:</b>                 | <b>11072</b> | <b>13229</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand                | Majandamiskulud  |
|-----------------------------|------------------|
| Kungla 30 // Tööstuse 39-1  | 1716 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-2  | 1198 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-3  | 1411 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-4  | 1332 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-5  | 1194 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-6  | 1800 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-7  | 3540 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-8  | 2346 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-9  | 1615 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-10 | 1205 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-11 | 1638 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-12 | 1337 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-13 | 1178 EUR         |
| Kungla 30 // Tööstuse 39-14 | 3713 EUR         |
| <b>Kokku:</b>               | <b>25223 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

**Tallinn, Kungla tn 30 // Tööstuse tn 39 korteriühistu (registrikood: 80559046) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARGIT PREEGEL     | Juhatuse liige     | 18.07.2022           |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Mobiiltelefon   | +372 5090230          |
| E-posti aadress | margit@proffhaldus.ee |