

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Tallinn, Akadeemia tee 22 korteriühistu

**registrikood:** 80518107

**telefon:** +372 6618000

**e-posti aadress:** info@stell.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 Nõuded ja ettemaksed                           | 9  |
| Lisa 3 Laenukohustised                                | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                            | 10 |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10 |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                        | 11 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud                      | 11 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                               | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 12 |
| Aruande allkirjad                                     | 14 |

## Tegevusaruanne

### **Tallinn, Akadeemia tee 22 korteriühistu**

tegevuse eesmärk on korterimandite esemeks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ haldab Stell Eesti AS.

KÜ-s on 77 füüsilisest isikust liiget ja 3 juriidilist isikut.

Pangalaenu jääk seisuga 31.12.2020 oli 24480,53 eurot, tagasimakse tähtajaga on 03.2024.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2020 oli 53951,96 eurot.

2020. aastal ei teostatud majas suuremaid remonttöid.

2021.majandusaastal on kavas jätkata tegevust vastavalt põhikirjale ja majanduskavale.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    | 31.12.2019    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 60 943        | 38 912        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 16 867        | 17 088        | 2       |
| Varud                                        | 29            | 0             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>77 839</b> | <b>56 000</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 17 282        | 24 481        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>17 282</b> | <b>24 481</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>95 121</b> | <b>80 481</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 7 199         | 6 914         |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 9 688         | 10 509        | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 53 952        | 31 558        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>70 839</b> | <b>48 981</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 17 282        | 24 481        | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>17 282</b> | <b>24 481</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>88 121</b> | <b>73 462</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 7 000         | 7 000         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 19            | 2             |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -19           | 17            |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>7 000</b>  | <b>7 019</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>95 121</b> | <b>80 481</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 34 804         | 31 096         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>34 804</b>  | <b>31 096</b>  |
| Kulud                                                      |                |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -11 912        | -8 867         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -22 912        | -22 218        |
| Muud kulud                                                 | -3             | 2              |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-34 827</b> | <b>-31 083</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-23</b>     | <b>13</b>      |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 4              | 4              |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-19</b>     | <b>17</b>      |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2020          | 2019          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Liikmetelt laekunud tasud                                        | 11 878        | 5 068         |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest               | 98 949        | 99 687        |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                 | -35 926       | -34 291       |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -11 878       | -10 321       |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | -40 996       | -37 688       |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>22 027</b> | <b>22 455</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                                 |               |               |
| Laekunud intressid                                               | 4             | 3             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                    | <b>4</b>      | <b>3</b>      |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>22 031</b> | <b>22 458</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 38 912        | 16 454        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>22 031</b> | <b>22 458</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 60 943        | 38 912        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |                                                         |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                    | Sihtkapital/ Osakapital<br>nimiväärtuses/ Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2018</b>  | 7 000                                                   | 2                   | 7 002          |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | 17                  | 17             |
| <b>31.12.2019</b>  | 7 000                                                   | 19                  | 7 019          |
| Aruandeaasta tulem |                                                         | -19                 | -19            |
| <b>31.12.2020</b>  | 7 000                                                   | 0                   | 7 000          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu on koostanud 2020.a. kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruanne kajastab Korteriühistu tegevust perioodil: 01.01.kuni 31.12.2020.

### Bilanss

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel. Bilansikirje Raha sisaldab pangakonto saldot.

Nõudeid ja kohustisi on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas. Nõuete inventeerimisel hinna-takse iga nõuet eraldi. Intressikandvad pangalaenuid kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetus-maksumuse meetodil, kus algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimak-setega.

### Tulude ja kulude aruanne

Sihotstarbelised tasud (tasud, annetused ja toetused, mida tuleb kasutada teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks) kajastatakse sihtfinantseerimise netomeetodist s.o. kajastatakse tuludena nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist.

Korteriühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud.

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibil lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kulu-na ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustisena.

### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja välja-makseid. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

### Seotud osapooled

Korteriühistu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (korteriühistu liikmed);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid majandusüksuseid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 4 309         | 4 309                             | 0                   |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 24 481        | 7 199                             | 17 282              |
| Muud nõuded                       | 5 359         | 5 359                             | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>34 149</b> | <b>16 867</b>                     | <b>17 282</b>       |

  

|                                   | 31.12.2019    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 4 555         | 4 555                             | 0                   |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 31 395        | 6 914                             | 24 481              |
| Muud nõuded                       | 5 619         | 5 619                             | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>41 569</b> | <b>17 088</b>                     | <b>24 481</b>       |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2020    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
|                                      |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |               |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |               |                                   |                     |             |               |             |             |
| Laen (Swedbank)                      | 24 481        | 7 199                             | 17 282              | 0           | 6 kuu EURIBOR | EUR         | 03.2024     |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | <b>24 481</b> | <b>7 199</b>                      | <b>17 282</b>       |             |               |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>24 481</b> | <b>7 199</b>                      | <b>17 282</b>       |             |               |             |             |

  

|                                  | 31.12.2019    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär            | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                         |             |             |
| Pikaajalised laenud              |               |                                   |                     |             |                         |             |             |
| Laen                             | 31 395        | 6 914                             | 24 481              | 0           | 6 kuu EURIBOR + 4,200 % | EUR         | 03.2024     |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>31 395</b> | <b>6 914</b>                      | <b>24 481</b>       |             |                         |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>31 395</b> | <b>6 914</b>                      | <b>24 481</b>       |             |                         |             |             |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 8 093         | 8 093          |
| Saadud ettemaksed                | 1 595         | 1 595          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>9 688</b>  | <b>9 688</b>   |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 9 237         | 9 237          |
| Saadud ettemaksed                | 1 272         | 1 272          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 509</b> | <b>10 509</b>  |

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2018 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2019 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 12 742     | 28 429   | -9 613                        | 31 558     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 12 742     | 28 429   | -9 613                        | 31 558     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 12 742     | 28 429   | -9 613                        | 31 558     |
|                                                            |            |          |                               |            |
|                                                            | 31.12.2019 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruaandes | 31.12.2020 |
|                                                            | Kohustised |          |                               | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                               |            |
| Remondifond                                                | 31 558     | 34 306   | -11 912                       | 53 952     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 31 558     | 34 306   | -11 912                       | 53 952     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 31 558     | 34 306   | -11 912                       | 53 952     |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Haldusteenused                       | 22 892        | 22 229        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 11 912        | 8 867         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>34 804</b> | <b>31 096</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020          | 2019          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Heakorrateenus                         | 7 704         | 7 578         |
| Hooldus- ja remondikulud, avariiteenus | 5 429         | 5 311         |
| Haldusteenus                           | 5 880         | 5 017         |
| Raamatupidamisteenus                   | 3 159         | 3 447         |
| Fonoluku hooldusteenus                 | 509           | 419           |
| Majatööd                               | 0             | 160           |
| Elektrikait                            | 210           | 280           |
| Muud                                   | 21            | 6             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>22 912</b> | <b>22 218</b> |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 77                | 77                |
| Juriidilisest isikust liikmete arv             | 3                 | 3                 |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                     | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------|------------|------------|
|                     | Nõuded     | Nõuded     |
| Asutajad ja liikmed | 34 149     | 35 742     |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand        | Majandamiskulud |
|---------------------|-----------------|
| Akadeemia tee 22-1  | 1197 EUR        |
| Akadeemia tee 22-2  | 1162 EUR        |
| Akadeemia tee 22-3  | 1084 EUR        |
| Akadeemia tee 22-4  | 803 EUR         |
| Akadeemia tee 22-5  | 1270 EUR        |
| Akadeemia tee 22-6  | 1352 EUR        |
| Akadeemia tee 22-7  | 1175 EUR        |
| Akadeemia tee 22-8  | 843 EUR         |
| Akadeemia tee 22-9  | 1160 EUR        |
| Akadeemia tee 22-10 | 1221 EUR        |
| Akadeemia tee 22-11 | 1242 EUR        |
| Akadeemia tee 22-12 | 804 EUR         |
| Akadeemia tee 22-13 | 1217 EUR        |
| Akadeemia tee 22-14 | 1300 EUR        |
| Akadeemia tee 22-15 | 1214 EUR        |
| Akadeemia tee 22-16 | 976 EUR         |
| Akadeemia tee 22-17 | 1170 EUR        |
| Akadeemia tee 22-18 | 1248 EUR        |
| Akadeemia tee 22-19 | 1177 EUR        |
| Akadeemia tee 22-20 | 873 EUR         |
| Akadeemia tee 22-21 | 1298 EUR        |
| Akadeemia tee 22-22 | 1593 EUR        |
| Akadeemia tee 22-23 | 1220 EUR        |
| Akadeemia tee 22-24 | 1200 EUR        |
| Akadeemia tee 22-25 | 1209 EUR        |
| Akadeemia tee 22-26 | 1756 EUR        |
| Akadeemia tee 22-27 | 1382 EUR        |
| Akadeemia tee 22-28 | 1311 EUR        |
| Akadeemia tee 22-29 | 1478 EUR        |
| Akadeemia tee 22-30 | 1541 EUR        |
| Akadeemia tee 22-31 | 1168 EUR        |
| Akadeemia tee 22-32 | 1132 EUR        |
| Akadeemia tee 22-33 | 1222 EUR        |
| Akadeemia tee 22-34 | 1723 EUR        |
| Akadeemia tee 22-35 | 1268 EUR        |
| Akadeemia tee 22-36 | 1336 EUR        |
| Akadeemia tee 22-37 | 1646 EUR        |
| Akadeemia tee 22-38 | 1602 EUR        |
| Akadeemia tee 22-39 | 1161 EUR        |
| Akadeemia tee 22-40 | 1191 EUR        |
| Akadeemia tee 22-41 | 1150 EUR        |
| Akadeemia tee 22-42 | 1489 EUR        |

| Korteriomand        | Majandamiskulud  |
|---------------------|------------------|
| Akadeemia tee 22-43 | 1378 EUR         |
| Akadeemia tee 22-44 | 1367 EUR         |
| Akadeemia tee 22-45 | 1101 EUR         |
| Akadeemia tee 22-46 | 1574 EUR         |
| Akadeemia tee 22-47 | 1200 EUR         |
| Akadeemia tee 22-48 | 1166 EUR         |
| Akadeemia tee 22-49 | 1213 EUR         |
| Akadeemia tee 22-50 | 1444 EUR         |
| Akadeemia tee 22-51 | 1234 EUR         |
| Akadeemia tee 22-52 | 1280 EUR         |
| Akadeemia tee 22-53 | 1262 EUR         |
| Akadeemia tee 22-54 | 1636 EUR         |
| Akadeemia tee 22-55 | 1147 EUR         |
| Akadeemia tee 22-56 | 1204 EUR         |
| Akadeemia tee 22-57 | 1337 EUR         |
| Akadeemia tee 22-58 | 1546 EUR         |
| Akadeemia tee 22-59 | 1184 EUR         |
| Akadeemia tee 22-60 | 1162 EUR         |
| Akadeemia tee 22-61 | 773 EUR          |
| Akadeemia tee 22-62 | 1154 EUR         |
| Akadeemia tee 22-63 | 1233 EUR         |
| Akadeemia tee 22-64 | 1211 EUR         |
| Akadeemia tee 22-65 | 879 EUR          |
| Akadeemia tee 22-66 | 1143 EUR         |
| Akadeemia tee 22-67 | 1437 EUR         |
| Akadeemia tee 22-68 | 1166 EUR         |
| Akadeemia tee 22-69 | 861 EUR          |
| Akadeemia tee 22-70 | 1396 EUR         |
| Akadeemia tee 22-71 | 1195 EUR         |
| Akadeemia tee 22-72 | 1196 EUR         |
| Akadeemia tee 22-73 | 756 EUR          |
| Akadeemia tee 22-74 | 1161 EUR         |
| Akadeemia tee 22-75 | 1139 EUR         |
| Akadeemia tee 22-76 | 1241 EUR         |
| Akadeemia tee 22-77 | 885 EUR          |
| Akadeemia tee 22-78 | 1124 EUR         |
| Akadeemia tee 22-79 | 1125 EUR         |
| Akadeemia tee 22-80 | 1309 EUR         |
| <b>Kokku:</b>       | <b>98383 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2021

**Tallinn, Akadeemia tee 22 korteriühistu (registrikood: 80518107) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAUR ÕLLEK         | Juhatuse liige     | 29.09.2021           |

## Sidevahendid

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Liik            | Sisu          |
| Telefon         | +372 6618000  |
| E-posti aadress | info@stell.ee |