

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Tallinn, Õismäe tee 112 korteriühistu

**registrikood:** 80135547

**telefon:** +372 56224726

**e-posti aadress:** 112Oismae@gmail.com

## 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                            | 9  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad                                      | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                                         | 11 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                                           | 11 |
| Lisa 7 Võlad töövõtjatele                                          | 11 |
| Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud                                     | 12 |
| Lisa 9 Muud tulud                                                  | 12 |
| Lisa 10 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 12 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                                                | 13 |
| Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud                                | 13 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                                           | 13 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                    | 14 |
| Aruande allkirjad                                                  | 16 |

## Tegevusaruanne

KÜ Õismäe tee 112 on mittetulundusühistu, kelle tegevuseks on aadressil Õismäe tee 112 Tallinnas asuva korterelamu

ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ja ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ majandustegevust 2023 aastal juhtis 17.08.2020 KÜ üldkoosolekul valitud 3 liikmeline juhatus.

KÜ liikmeskond on elamu korteriomaniikud (65)

KÜ tegevus 2023 aastal oli stabiilne, Perioodil 01.01.- 31.12.2023 toimus 4 juhatuse koosolekut ja 2 KÜ liikmete üldkoosolek. Juhatus tegeles peamiselt elamu majandamise, hooldamise ning kommunaalmaksete laekumise ja maksuvõlglastega seonduvate küsimustega. Koosolekud on läbiviidud vastavalt KÜ põhikirjale ja seadusele. Juhatus koosolekutel vastu võetud otsused on täidetud.

KÜ tulud (laekumised) olid 2023. aastal 156789 eurot, sh kommunaalmakseteks 88741 eurot ja kulud 146886 eurot, sh kommunaalmaksed 88675 eurot.

Suuri remonttöid teostati maksumuses 18768 eurot ja pisiremonte 5781 euro eest.

KÜ tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt ning tulude ja kulude vastavuse printsibist lähtudes.

KÜ juhatus on kinnipidanud KÜ lepingulistest kohustustest.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                          | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                    |               |               |
| Käibevarad                               |               |               |
| Raha                                     | 57 113        | 46 716        |
| Nõuded ja ettemaksed                     | 18 222        | 18 915        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                  | <b>75 335</b> | <b>65 631</b> |
| Põhivarad                                |               |               |
| Materiaalsed põhivarad                   | 21            | 45            |
| <b>Kokku põhivarad</b>                   | <b>21</b>     | <b>45</b>     |
| <b>Kokku varad</b>                       | <b>75 356</b> | <b>65 676</b> |
| Kohustised ja netovara                   |               |               |
| Kohustised                               |               |               |
| Lühiajalised kohustised                  |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                      | 18 740        | 18 963        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>     | <b>18 740</b> | <b>18 963</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                  | <b>18 740</b> | <b>18 963</b> |
| Netovara                                 |               |               |
| Reservid                                 | 5 137         | 5 137         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem | 41 576        | 25 979        |
| Aruandeaasta tulem                       | 9 903         | 15 597        |
| <b>Kokku netovara</b>                    | <b>56 616</b> | <b>46 713</b> |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>      | <b>75 356</b> | <b>65 676</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 60 930         | 55 736         |
| Annetused ja toetused                                      | 6 900          | 0              |
| Muud tulud                                                 | 215            | 793            |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>68 045</b>  | <b>56 529</b>  |
| Kulud                                                      |                |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -29 254        | -12 398        |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -2 633         | -1 816         |
| Tööjõukulud                                                | -26 113        | -26 523        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | -4             | -120           |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-58 004</b> | <b>-40 857</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>10 041</b>  | <b>15 672</b>  |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | -138           | -75            |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>9 903</b>   | <b>15 597</b>  |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                    | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                            |               |               |
| Liikmetelt laekunud tasud                          | 56 610        | 53 058        |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest | 89 384        | 81 667        |
| Muud põhitegevuse tulude laekumised                | 6 900         | 793           |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest   | -116 956      | -94 724       |
| Väljamaksed töötajatele                            | -25 545       | -26 991       |
| Laekunud intressid                                 | 4             | 4             |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>               | <b>10 397</b> | <b>13 807</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                              | <b>10 397</b> | <b>13 807</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses         | 46 716        | 32 909        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>           | <b>10 397</b> | <b>13 807</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus           | 57 113        | 46 716        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |          |                     | Kokku netovara |
|--------------------|----------|---------------------|----------------|
|                    | Reservid | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>  | 5 137    | 25 979              | 31 116         |
| Aruandeaasta tulem |          | 15 597              | 15 597         |
| <b>31.12.2022</b>  | 5 137    | 41 576              | 46 713         |
| Aruandeaasta tulem |          | 9 903               | 9 903          |
| <b>31.12.2023</b>  | 5 137    | 51 479              | 56 616         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KÜ Õismäe tee 112 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10

### Finantskohustised

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Tulud

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

### Kulud

Kuludes ei kajastata vahendatud kommunaalmakseid (soojusenergia, vesi, üldelekter, üldvesi), kuna tegemist ei ole korteriühistu vaid korteriomanike kuludega.

### Seotud osapooled

Seotud osapooltena on käsitletud juhatuse liikmeid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 17 935        | 17 935         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 17 935        | 17 935         |
| Ettemaksed                        | 287           | 287            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 287           | 287            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>18 222</b> | <b>18 222</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 17 395        | 17 395         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 17 395        | 17 395         |
| Ettemaksed                        | 1 520         | 1 520          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 520         | 1 520          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>18 915</b> | <b>18 915</b>  |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Üksikisiku tulumaks                           | 227          | 481          |
| Sotsiaalmaks                                  | 1 036        | 1 225        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 11           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 24           | 24           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 287</b> | <b>1 741</b> |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          | Kokku                       |       |
|--------------------------|-----------------------------|-------|
|                          | Muud materiaalsed põhivarad |       |
| <b>31.12.2021</b>        |                             |       |
| Soetusmaksumus           | 983                         | 983   |
| Akumuleeritud kulum      | -865                        | -865  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 118                         | 118   |
|                          |                             |       |
| Ostud ja parendused      | 47                          | 47    |
| Muud ostud ja parendused | 47                          | 47    |
| Amortisatsioonikulu      | -120                        | -120  |
|                          |                             |       |
| <b>31.12.2022</b>        |                             |       |
| Soetusmaksumus           | 1 030                       | 1 030 |
| Akumuleeritud kulum      | -985                        | -985  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 45                          | 45    |
|                          |                             |       |
| Ostud ja parendused      | 25                          | 25    |
| Muud ostud ja parendused | 25                          | 25    |
| Amortisatsioonikulu      | -4                          | -4    |
| Muud muutused            | -45                         | -45   |
|                          |                             |       |
| <b>31.12.2023</b>        |                             |       |
| Soetusmaksumus           | 567                         | 567   |
| Akumuleeritud kulum      | -546                        | -546  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 21                          | 21    |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 14 299        | 14 299         |
| Võlad töövõtjatele               | 2 183         | 2 183          |
| Maksuvõlad                       | 1 287         | 1 287          |
| Saadud ettemaksed                | 971           | 971            |
| Tulevaste perioodide tulud       | 971           | 971            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>18 740</b> | <b>18 740</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 14 108        | 14 108         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 681         | 1 681          |
| Maksuvõlad                       | 1 741         | 1 741          |
| Saadud ettemaksed                | 1 433         | 1 433          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 433         | 1 433          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>18 963</b> | <b>18 963</b>  |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad kütte,elekti, vee eest   | 13 114        | 13 027        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>13 114</b> | <b>13 027</b> |

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                         | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Puhkusetasude kohustis                  | 732          | 805          |
| Detsembrikuu töötasu ja puhkusekohustus | 1 451        | 876          |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b>         | <b>2 183</b> | <b>1 681</b> |

## Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Hooldustasud                         | 33 011        | 38 684        |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 27 919        | 17 052        |
| Maamaks                              | 0             | 0             |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>60 930</b> | <b>55 736</b> |

## Lisa 9 Muud tulud

(eurodes)

|                                | 2023       | 2022       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Traavid, viivised ja hüvitised | 215        | 193        |
| Rendi- ja üüritulu             | 0          | 600        |
| <b>Kokku muud tulud</b>        | <b>215</b> | <b>793</b> |

## Lisa 10 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                        | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Remonditööd                                                            | 24 319        | 7 561         |
| Hooldustööd                                                            | 4 935         | 4 837         |
| <b>Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>29 254</b> | <b>12 398</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 1 395        | 825          |
| Elamu kindlustus                       | 1 238        | 991          |
| KÜ Liidu liikmemaks                    | 0            | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>2 633</b> | <b>1 816</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023          | 2022          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 19 334        | 19 808        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 6 380         | 6 621         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>25 714</b> | <b>26 429</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |

## Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2023        | 2022       |
|------------------------------------------|-------------|------------|
| Intressitulud hoiustelt                  | 4           | 4          |
| Muud finantskulud                        | -142        | -79        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-138</b> | <b>-75</b> |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 64                | 64                |
| Juriidilisest isikust liikmete arv             | 1                 | 1                 |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 9 618       | 9 383       |
| Isikliku auto kasutamise kompensatsioon                                       | 0           | 0           |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| krt 1        | 2566 EUR        |
| krt 2        | 2620 EUR        |
| krt 3        | 2523 EUR        |
| krt 4        | 1718 EUR        |
| krt 5        | 2432 EUR        |
| krt 6        | 2299 EUR        |
| krt 7        | 2674 EUR        |
| krt 8        | 1694 EUR        |
| krt 9        | 2062 EUR        |
| krt 10       | 2515 EUR        |
| krt 11       | 2502 EUR        |
| krt 12       | 2261 EUR        |
| krt 13       | 2685 EUR        |
| krt 14       | 2091 EUR        |
| krt 15       | 3171 EUR        |
| krt 16       | 2050 EUR        |
| krt 17       | 3036 EUR        |
| krt 18       | 2273 EUR        |
| krt 19       | 2070 EUR        |
| krt 20       | 1801 EUR        |
| krt 21       | 3688 EUR        |
| krt 22       | 2053 EUR        |
| krt 23       | 2490 EUR        |
| krt 24       | 2241 EUR        |
| krt 25       | 2433 EUR        |
| krt 26       | 2193 EUR        |
| krt 27       | 2754 EUR        |
| krt 28       | 1833 EUR        |
| krt 29       | 2614 EUR        |
| krt 30       | 2499 EUR        |
| krt 31       | 2728 EUR        |
| krt 32       | 1841 EUR        |
| krt 33       | 2284 EUR        |
| krt 34       | 2119 EUR        |
| krt 35       | 2047 EUR        |
| krt 36       | 2138 EUR        |
| krt 37       | 2419 EUR        |
| krt 38       | 2235 EUR        |
| krt 39       | 2447 EUR        |
| krt 40       | 2506 EUR        |
| krt 41       | 2085 EUR        |
| krt 42       | 2398 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| krt 43        | 2234 EUR          |
| krt 44        | 1704 EUR          |
| krt 45        | 2120 EUR          |
| krt 46        | 2127 EUR          |
| krt 47        | 1965 EUR          |
| krt 48        | 1605 EUR          |
| krt 49        | 2737 EUR          |
| krt 50        | 2412 EUR          |
| krt 51        | 2023 EUR          |
| krt 52        | 1706 EUR          |
| krt 53        | 2423 EUR          |
| krt 54        | 2133 EUR          |
| krt 55        | 2222 EUR          |
| krt 56        | 1669 EUR          |
| krt 57        | 2324 EUR          |
| krt 58        | 2095 EUR          |
| krt 59        | 2346 EUR          |
| krt 60        | 1728 EUR          |
| krt 61        | 2053 EUR          |
| krt 62        | 2457 EUR          |
| krt 63        | 2245 EUR          |
| krt 64        | 1806 EUR          |
| krt 65        | 1664 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>146886 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2024

Tallinn, Õismäe tee 112 korteriühistu (registrikood: 80135547) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| GERT ÜPRUS-TARN    | Juhatuse liige     | 30.05.2024           |