

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2011**

nimi: KORTERIÜHISTU ÕISMÄE TEE 68

**registrikood: 80157170**

tänavat / talu nimi, Õismäe tee 68

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 13512

**telefon: +372 55564828**

**e-posti aadress:** [oismae68@hotmail.com](mailto:oismae68@hotmail.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 Raha                                                        | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad                            | 9  |
| Lisa 5 Muud nõuded                                                 | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustused                                             | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                                         | 10 |
| Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused              | 10 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                                     | 11 |
| Lisa 10 Muud tulud                                                 | 11 |
| Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 11 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 12 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                                                | 12 |
| Lisa 14 Muud kulud                                                 | 12 |
| Lisa 15 Finantstulud ja -kulud                                     | 13 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                                           | 13 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistusse Õismäe tee 68 kuulub 65 korterit. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab seitsmeliikmeline juhatus. Juhatuse tööd korraldab juhatusesimees.

Elamu remondiks saadi 2007.a.aastal AS-st Hansapank lisaks 2003.a. ja 2006.a. saadud laenule maja renoveerimiseks 1210768 krooni. Laenude tagasimakse tähtaeg on 30.11.2021.a., esimesel viieaastasel perioodil on fikseeritud intressimäär 6,1%, pärast esimest viieaastast perioodi euro 6 kuu EURIBOR + 1,9%. Tagasimaksed on toimunud elanikelt kogutud remondivahendite arvelt.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 15 127         | 17 035         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 20 282         | 22 920         | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>35 409</b>  | <b>39 955</b>  |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 100 564        | 110 020        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>100 564</b> | <b>110 020</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>135 973</b> | <b>149 975</b> |         |
| Kohustused ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 9 362          | 7 905          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 9 877          | 10 880         | 7       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 9 091          | 14 185         | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>28 330</b>  | <b>32 970</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 100 564        | 109 926        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>100 564</b> | <b>109 926</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>128 894</b> | <b>142 896</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses         | 6 803          | 6 803          |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 276            | 276            |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>7 079</b>   | <b>7 079</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja netovara</b>          | <b>135 973</b> | <b>149 975</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 44 396         | 42 700         | 9       |
| Muud tulud                                                 | 3 577          | 1 368          | 10      |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>47 973</b>  | <b>44 068</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -11 507        | -12 732        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -15 083        | -11 349        | 12      |
| Tööjõukulud                                                | -13 010        | -11 295        | 13      |
| Muud kulud                                                 | -1 536         | -1 157         | 14      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-41 136</b> | <b>-36 533</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>6 837</b>   | <b>7 535</b>   |         |
| Finantstulud ja -kulud                                     | -6 837         | -7 535         | 15      |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood põhitegevusest</b>                                   |                |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 6 837          | 7 535          |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 12 093         | 3 230          |         |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus           | -1 003         | 609            |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | -5 094         | -1 339         |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>12 833</b>  | <b>10 035</b>  |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                         |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -7 904         | -7 344         |         |
| Makstud intressid                                                | -6 837         | -7 535         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-14 741</b> | <b>-14 879</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-1 908</b>  | <b>-4 844</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>                | 17 035         | 21 879         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-1 908</b>  | <b>-4 844</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>                  | 15 127         | 17 035         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                   |                                         |                     | Kokku netovara |
|-------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                   | Sihtkapital/Osakapital<br>nimiväärtuses | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2009</b> | 6 803                                   | 276                 | 7 079          |
| <b>31.12.2010</b> | 6 803                                   | 276                 | 7 079          |
| <b>31.12.2011</b> | 6 803                                   | 276                 | 7 079          |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Õismäe tee 68 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Tulude-kulude aruande koostamisel on kasutatud Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 14 lisas toodud skeemi. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

#### Raha

Rahalisel vahendil on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Rahavarudena käsitletakse sularaha kassas ja arvelduskonto jääki pangas

#### Nõuded ja ettemaksed

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

Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Pikaajalised laenukohustused

Elamu remondiks saadi Swedbankist 2007.aastal lisaks 2003.a. saadud laenule pikaajalist laenu, kusjuures eelmise laenu jääk seisuga 30.11.2006 refinantseeriti. Laenu tagasimaksmise tähtaeg lõpeb 2021.aastal.

Elamu remonti(parendusi) põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajalise laenu võlgnevus on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et korteriomani ei ole vaja oma kortereid laenu katteks pantida- laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani vastu.

Varade ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ2, muuhulgas:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 15 127        | 17 035        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>15 127</b> | <b>17 035</b> |

Arvelduskonto Swedbank 5278 €, arvelduskonto SEB 9849 €.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 3 652          | 5 919          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 3 652          | 5 919          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 689            | 136            |
| Muud nõuded                        | 116 505        | 126 885        |
| Laenunõuded                        | 109 926        | 117 831        |
| Muud                               | 6 579          | 9 054          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>120 846</b> | <b>132 940</b> |

Muud 2011:

Esitamata nõuded omanikele 2011.a.detsembri kulude eest 6196 €,

Rentnike laekumata arved 383 €

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 295        |            | 170        |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 522        |            | 364        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 9          |            |            |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 49         |            | 23         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 689        |            | 136        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>689</b> | <b>875</b> | <b>136</b> | <b>557</b> |

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Laenunõuded              | 109 926        | 9 362                             | 41 099              | 59 465        |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>109 926</b> | <b>9 362</b>                      | <b>41 099</b>       | <b>59 465</b> |

|                          | 31.12.2010     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Laenunõuded              | 117 831        | 7 905                             | 39 623              | 70 303        |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>117 831</b> | <b>7 905</b>                      | <b>39 623</b>       | <b>70 303</b> |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |
| Swedbank                         | 109 926    | 9 362                             | 41 099              | 59 465      | 2021        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 109 926    | 9 362                             | 41 099              | 59 465      |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 109 926    | 9 362                             | 41 099              | 59 465      |             |

|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |
| Swedbank                         | 117 831    | 7 905                             | 39 623              | 70 303      | 2021        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 117 831    | 7 905                             | 39 623              | 70 303      |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 117 831    | 7 905                             | 39 623              | 70 303      |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011   | 31.12.2010    |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Võlad tarnijatele                | 6 923        | 9 390         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 019        | 374           |
| Maksuvõlad                       | 875          | 557           |
| Muud võlad                       | 812          | 302           |
| Muud viitvõlad                   | 812          | 302           |
| Saadud ettemaksed                | 248          | 258           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>9 877</b> | <b>10 881</b> |

Muud viitvõlad 2011- kasutamata puhkuse reserv 618 €, võlg aruandvatele isikutele 194 €.

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

### Brutomeetod

|                                                             | 31.12.2009 | Saadud | Tulu/amortisatsioon | 31.12.2010 |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|---------------------|------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |                     |            |
| Remonditasud                                                | 15 524     | 22 370 | -23 709             | 14 185     |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 15 524     | 22 370 | -23 709             | 14 185     |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 15 524     | 22 370 | -23 709             | 14 185     |

|                                                             | 31.12.2010 | Saadud | Tulu/amortisatsioon | 31.12.2011 |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------|---------------------|------------|
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                         |            |        |                     |            |
| Remonditasud                                                | 14 185     | 22 352 | -27 446             | 9 091      |
| <b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>            | 14 185     | 22 352 | -27 446             | 9 091      |
| <b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b> | 14 185     | 22 352 | -27 446             | 9 091      |

Saadud 2011- Kogutud remonditasud 22352 €

Tulu 2011- laenu tagasimaksete katteks 7905 €,laenuintresside katteks 6837 €, kr,remondikulude katteks 12704 €.

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2011          | 2010          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Haldus-hooldustasud                  | 22 755        | 21 777        |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 21 641        | 20 923        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>44 396</b> | <b>42 700</b> |

## Lisa 10 Muud tulud

(eurodes)

|                                        | 2011         | 2010         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised         | 512          | 175          |
| Rendi- ja üüritulu                     | 5 125        | 3 382        |
| Renditulu kantud remondikulude katteks | -2 099       | -2 454       |
| Muud                                   | 39           | 265          |
| <b>Kokku muud tulud</b>                | <b>3 577</b> | <b>1 368</b> |

Muud 2011- kommunaalmaksete ja -kulude vahe 24 €, pangaintressid 15 €.

## Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2011          | 2010          |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Remonditööd                                                             | 11 507        | 12 732        |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>11 507</b> | <b>12 732</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2011          | 2010          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Üür ja rent                            | 49            | 42            |
| Mitmesugused bürookulud                | 607           | 247           |
| Koolituskulud                          | 0             | 48            |
| Haldus-hoolduskulud                    | 14 427        | 11 012        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>15 083</b> | <b>11 349</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                       | 2011          | 2010          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                             | 9 680         | 8 404         |
| Sotsiaalmaksud                                        | 3 330         | 2 891         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>13 010</b> | <b>11 295</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>2</b>      | <b>2</b>      |

Palgakulu 2011:

Tegevjuhi palk ja puhkusetasu 3439 €

Majahoidja palk ja puhkusetasu 3596 €

Revisjonikomisjoni preemia 192 €

Remonditöölise palk 2453 €

Sotsiaalamaksus 2011:

Tegevjuhi tasudelt 1183 €

Majahoidja tasudelt 1237 €

Revisjonikomisjoni preemiatelt 66 €

Remonditöölise tasudelt 844 €

## Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

|                         | 2011         | 2010         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Muud                    | 1 536        | 1 157        |
| <b>Kokku muud kulud</b> | <b>1 536</b> | <b>1 157</b> |

Juhatuse esimehe ja tegevjuhi isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon ametisõitudeks.

## Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2011         | 2010         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Intressikulud                       | 6 837        | 7 535        |
| Intressikulu laenudelt              | 6 837        | 7 535        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>6 837</b> | <b>7 535</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                                                      |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga                                              |            |            |
|                                                                                      | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv                                                     | 64         | 64         |
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |            |            |
|                                                                                      | 2011       | 2010       |
| Arvestatud tasu                                                                      | 3 439      | 4 060      |
| Isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon ametisõitudekd                          | 1 536      | 1 157      |

Arvestatud tasu tegevjuhile.

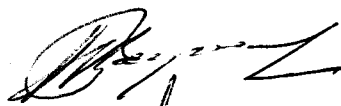
Arvestatud isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsiooni ametisõitudeks juhatuse esimehele 768 € ka tegevjuhile 768 €.

## Juhatuse liikmete allkirjad 2011 a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2011.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande ning esitanud üldkoosolekule kinnitamiseks.

KÜ Õismäe tee 68 2011.a. (01.01.2011 – 31.12.2011) majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

Alexander Karaulov  
juhatuse liige



2012.a.

Aleksei Zahharov  
juhatuse liige



2012.a.

Ivar Kärner  
juhatuse liige



2012.a.

Viktor Skripka  
juhatuse liige



2012.a.

Igor Suško  
juhatuse liige



2012.a.

Leili Laurmann  
juhatuse liige



2012.a.

Jüri Luts  
juhatuse liige



2012.a.

Majandusaasta aruanne on kinnitatud korteriomaniike üldkoosolekul .

## Aruande elektroonilised kinnitused

KORTERIÜHISTU ÕISMÄE TEE 68 (registrikood: 80157170) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi     | Kinnitaja roll     | Kinnituse andmise aeg |
|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Alexander Karaulov | Juhatuse liige     | 19.05.2012            |
| Resolutsioon:      | Alexander Karaulov |                       |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 55564828        |
| Mobiiltelefon   | +372 5542578         |
| E-posti aadress | ed24@hot.ee          |
| E-posti aadress | oismae68@hotmail.com |