

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 12 korteriühistu

**registrikood:** 80000853

**e-posti aadress:** ky12ehituse@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 Raha                                           | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 9  |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                           | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                                | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                            | 10 |
| Lisa 7 Võlad tarnijatele                              | 11 |
| Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 11 |
| Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud                        | 12 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                     | 12 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                              | 13 |
| Lisa 12 Teenuste vahendamine KÜ liikmetele            | 14 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 15 |
| Aruande allkirjad                                     | 16 |

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Ehituse 12 asutati 01.06.1997. aastal. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatusel liikmetele aruandeperioodil tasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 16 957         | 18 270         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 14 603         | 15 199         | 3,4,5   |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>31 560</b>  | <b>33 469</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 206 800        | 216 176        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>206 800</b> | <b>216 176</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>238 360</b> | <b>249 645</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 9 694          | 9 831          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 265          | 2 405          | 6,7     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>11 959</b>  | <b>12 236</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 206 800        | 216 176        | 5       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 3 112          | 4 814          | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>209 912</b> | <b>220 990</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>221 871</b> | <b>233 226</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Reservkapital                                | 2 685          | 2 685          |         |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem     | 13 734         | 13 501         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 70             | 233            |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>16 489</b>  | <b>16 419</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>238 360</b> | <b>249 645</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 30 424         | 23 460         | 9       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>30 424</b>  | <b>23 460</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -12 423        | -11 582        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -3 171         | -3 009         | 10      |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-15 594</b> | <b>-14 591</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>14 830</b>  | <b>8 869</b>   |         |
| Intressikulud                                              | -14 761        | -8 638         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 1              | 2              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>70</b>      | <b>233</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |                |                |         |
| Põhitegevuse tulem                                               | 14 830         | 8 869          |         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 460            | 1 660          |         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -140           | 230            |         |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 25 481         | 22 788         | 8       |
| Muud rahavood põhitegevusest                                     | -17 672        | -11 582        |         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>22 959</b>  | <b>21 965</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |                |                |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -9 512         | -11 462        | 5       |
| Makstud intressid                                                | -14 761        | -8 638         |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                         | 1              | 2              |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-24 272</b> | <b>-20 098</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>-1 313</b>  | <b>1 867</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 18 270         | 16 403         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>-1 313</b>  | <b>1 867</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 16 957         | 18 270         | 2       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                         |               |                     | Kokku netovara |
|-------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                         | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2021</b>       | 2 685         | 13 983              | 16 668         |
| Aruandeaasta tulem      |               | 233                 | 233            |
| Muud muutused netovaras |               | -482                | -482           |
| <b>31.12.2022</b>       | 2 685         | 13 734              | 16 419         |
| Aruandeaasta tulem      |               | 70                  | 70             |
| <b>31.12.2023</b>       | 2 685         | 13 804              | 16 489         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Ehituse 12 raamatupidamise aastaaruanne 2023 on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõttele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostajatele laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejures on iga kliendi laekumata arveid hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

#### Finantskohustised

Saadud laenusumma kajastatakse bilansis vastavalt tagasimakse tähtajale lühi- ja pikaajalise kohustusena. Laenusummat, mille tagastamise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kajastatakse lühiajalise kohustusena.

Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanik vastu bilansi aktivas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta.

Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub.

#### Tulud

Ühistu liikmetelt saadud mittedihtotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud ülkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse.

Sihtotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks liikmete poolt makstavad tasud remondifondi) kajastatakse tuluna nendes perioodised mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajastata ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid arveid ühistu kuluna ega liikmetelt saadaolevaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Swedbank          | 16 957        | 18 270        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>16 957</b> | <b>18 270</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 4 909          | 4 909                             |                     |                |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 4 909          | 4 909                             |                     |                | 4       |
| Laenuõuded                        | 216 494        | 9 694                             | 61 158              | 145 642        | 5       |
| Ettemaksed                        |                | 0                                 |                     |                |         |
| Muud makstud ettemaksed           |                | 0                                 |                     |                |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>221 403</b> | <b>14 603</b>                     | <b>61 158</b>       | <b>145 642</b> |         |

  

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 5 323          | 5 323                             |                     |                |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 323          | 5 323                             |                     |                | 4       |
| Laenuõuded                        | 226 007        | 9 831                             | 58 725              | 157 451        | 5       |
| Ettemaksed                        | 45             | 45                                |                     |                |         |
| Muud makstud ettemaksed           | 45             | 45                                |                     |                |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>231 375</b> | <b>15 199</b>                     | <b>58 725</b>       | <b>157 451</b> |         |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                        | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>       | <b>4 909</b> | <b>5 323</b> |
| Liikmete maksetähtajaks tasumata arved | 480          | 814          |
| Tasumata arved, maksetähtaeg saabumata | 4 429        | 4 509        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>      | <b>4 909</b> | <b>5 323</b> |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laenuleping<br>20-058675-JI      | 9 694      | 9 694                            |                     |             | 6,985%       | EUR         | 30.07.2037  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 9 694      | 9 694                            |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laenuleping<br>20-058675-JI      | 206 800    |                                  | 61 158              | 145 642     | 6,985%       |             | 30.07.2037  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 206 800    |                                  | 61 158              | 145 642     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 216 494    | 9 694                            | 61 158              | 145 642     |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laenuleping<br>20-058675-JI      | 9 831      | 9 831                            |                     |             | 6,36         | EUR         | 30.07.2037  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 9 831      | 9 831                            |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laenuleping<br>20-058675-JI      | 216 176    |                                  | 58 725              | 157 451     | 6,36         | EUR         | 30.07.2037  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 216 176    |                                  | 58 725              | 157 451     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 226 007    | 9 831                            | 58 725              | 157 451     |              |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 265        | 2 265          | 7       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 265</b> | <b>2 265</b>   |         |

  

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 405        | 2 405          | 7       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 405</b> | <b>2 405</b>   |         |

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Elveso AS                      | 2 208        | 2 330        |
| ALFAHALDUS GRUPP OÜ            | 0            | 18           |
| Eesti Keskkonnateenused AS     | 57           | 57           |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>2 265</b> | <b>2 405</b> |

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                      | 31.12.2021 | Laekunud | Tagasi makstud | Kajastatud tulemiaruanandes | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|-----------------------------|------------|
|                                                      | Kohustised |          |                |                             | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |                             |            |
| Remondifond                                          | 1 764      | 22 788   |                | 482                         | 4 814      |
| Tasutud laenu põhiosa                                |            |          | -11 462        |                             |            |
| Tasutud laenuintressid                               |            |          | -8 638         |                             |            |
| Küttesüsteemi rõhu tõstmine                          |            |          | -120           |                             |            |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 1 764      | 22 788   | -20 220        | 482                         | 4 814      |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 1 764      | 22 788   | -20 220        | 482                         | 4 814      |
|                                                      |            |          |                |                             |            |

|                                                                | 31.12.2022 | Laekunud | Tagasi makstud | Kajastatud tulemiaruan-des | 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|----------------------------|------------|
|                                                                | Kohustised |          |                |                            | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                            |            |          |                |                            |            |
| Remondifond                                                    | 4 814      | 25 481   |                |                            | 3 112      |
| Tasutud laenu põhiosa                                          |            |          |                | -9 512                     |            |
| Tasutud laenuintressid                                         |            |          |                | -14 761                    |            |
| Küttepüstiku avarii likvideerimine                             |            |          |                | -252                       |            |
| Vee- ja kanalisatsiooni köögipüstiku vahetus<br>Korterid:2,4,6 |            |          |                | -1 932                     |            |
| Vahtrapuu hooldusloikus korvtõstukiga                          |            |          |                | -180                       |            |
| Katuse puhastamine jääst ja lumest                             |            |          |                | -270                       |            |
| Lumelabidad                                                    |            |          |                | -276                       |            |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                      | 4 814      | 25 481   |                | -27 183                    | 3 112      |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused           | 4 814      | 25 481   |                | -27 183                    | 3 112      |

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

|                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldus-, haldus-, heakorratasud     | 3 240         | 3 240         |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 12 423        | 11 582        |
| Laenuintresside tasumiseks           | 14 761        | 8 638         |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>30 424</b> | <b>23 460</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                                | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Üür ja rent                                    | 0            | 20           |
| Hoolduskulud                                   | 25           | 4            |
| Pangateenused                                  | 9            | 9            |
| Riigilõiv, notaritasu                          | 0            | 53           |
| OÜ ALFAHALDUS GRUPP                            | 2 640        | 2 358        |
| Kaasomandi kindlustus- kulu                    | 477          | 565          |
| Ruumide üür Klassiruumi rent 14.09.2020 Jüri G | 20           | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>         | <b>3 171</b> | <b>3 009</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 18         | 18         |

Teenuste vahendamine

**Lisa 13 Teenuste vahendamine KÜ liikmetele**

|                           | TULU<br>2023    | KULU<br>2023    | VAHENDAMISEST<br>TEKKINUD TULU<br>(+); KULU(-) | TULU<br>2022    | KULU<br>2022    | VAHENDAMISEST<br>TEKKINUD TULU<br>(+); KULU(-) |
|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------------|
| Soojusenergia             | 12 989 €        | 12 989 €        | 0                                              | 9 884 €         | 9 884 €         | 0                                              |
| sh. küte                  | 11 150 €        |                 |                                                | 8 393 €         |                 |                                                |
| sh. vee soojendamine      | 1 839 €         |                 |                                                | 1 491 €         |                 |                                                |
| Vesi ja kanalisatsioon    | 3 943 €         | 3 943 €         | 0                                              | 3 756 €         | 3 756 €         | 0                                              |
| sh. üldvesi               | 30 €            |                 |                                                | -13 €           |                 |                                                |
| Elekter kokku             | 5 982 €         | 5 982 €         | 0                                              | 6 320 €         | 6 320 €         | 0                                              |
| sh. Elekter põhitariifiga | 5 461 €         |                 |                                                | 5 857 €         |                 |                                                |
| sh. Üldelekter            | 521 €           |                 |                                                | 463 €           |                 |                                                |
| Prügivedu kokku           | 661 €           | 661 €           | 0                                              | 650 €           | 650 €           | 0                                              |
| Muru niitmine             | 495 €           | 495 €           |                                                | 405 €           | 405 €           |                                                |
| <b>Kokku</b>              | <b>24 071 €</b> | <b>24 071 €</b> | <b>0</b>                                       | <b>21 014 €</b> | <b>21 014 €</b> | <b>0</b>                                       |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Ehituse 12-1  | 2091 EUR         |
| Ehituse 12-2  | 3602 EUR         |
| Ehituse 12-3  | 2459 EUR         |
| Ehituse 12-4  | 2580 EUR         |
| Ehituse 12-5  | 2135 EUR         |
| Ehituse 12-6  | 3089 EUR         |
| Ehituse 12-7  | 2511 EUR         |
| Ehituse 12-8  | 3114 EUR         |
| Ehituse 12-9  | 2091 EUR         |
| Ehituse 12-10 | 2996 EUR         |
| Ehituse 12-11 | 2376 EUR         |
| Ehituse 12-12 | 3246 EUR         |
| Ehituse 12-13 | 2999 EUR         |
| Ehituse 12-14 | 4039 EUR         |
| Ehituse 12-15 | 2445 EUR         |
| Ehituse 12-16 | 4356 EUR         |
| Ehituse 12-17 | 2772 EUR         |
| Ehituse 12-18 | 3893 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>52794 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.09.2024

Rae vald, Jüri alevik, Ehituse tn 12 korteriühistu (registrikood: 80000853) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ANDRUS VALL        | Juhatuse liige     | 10.10.2024           |