

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, J. Koorti tn 19 korteriühistu

registrikood: 80088309

telefon: +372 55535952

e-posti aadress: helle.hint@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Täiendav lisa 1	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

KÜ J.Koorti 19 põhitegevusala on korteriühistu hoone haldus (68321). Ühistu tegevuse eesmärk on korterimandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ Koorti 19 liikmeteks on 90-ne korterimanikud.

Ühistu vara koosneb tema liikmete osamaksudest, sihtotstarbelistest maksudest, ühistu vara kasutamisest ja tegevusest saadavast tulust.

Ühistu põhitegevus on ka kommunaalnaksete vahendus korterimanikele. Kõigi tarnijatega on sõlmitud lepingud.

Aruandeaastal tehti elamu jooksvaid remonttöid maksumuses 49489eur.

(s.h. välisuste vahetus, uued postkastid, turboventilaatorite paigaldus)

Tehtud on varakindlustus summas 1047.-

Vastavalt uuele Korterimandi- ja korteriühistu seadusele on eraldi lisa "Korterimandite majandamiskulud" 2023.a.

KÜ J.Koorti 19 jätkab sama põhitegevusega ka 2024.a.

Aleksandra Savitskaja juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 603	40 935	2
Nõuded ja ettemaksed	14 770	17 505	3
Kokku käibevarad	25 373	58 440	
Kokku varad	25 373	58 440	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 612	16 503	4,5,6,7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 460	32 635	8
Kokku lühiajalised kohustised	16 072	49 138	
Kokku kohustised	16 072	49 138	
Netovara			
Reservkapital	9 298	9 298	
Aruandeaasta tulem	3	4	12
Kokku netovara	9 301	9 302	
Kokku kohustised ja netovara	25 373	58 440	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	70 533	26 595	9
Kokku tulud	70 533	26 595	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-49 489	-6 076	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 985	-1 908	10
Tööjõukulud	-19 059	-18 611	11
Kokku kulud	-70 533	-26 595	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Muud finantstulud ja -kulud	3	4	
Aruandeaasta tulem	3	4	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-4	-3
Kokku korrigeerimised	-4	-3
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 735	-1 043
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 891	37
Makstud intressid	3	4
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	18 314	17 890
Muud rahavood põhitegevusest	-49 489	-6 076
Kokku rahavood põhitegevusest	-30 332	10 809
Kokku rahavood	-30 332	10 809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 935	30 126
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-30 332	10 809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 603	40 935

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	9 298	3	9 301
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	9 298	3	9 301
Aruandeaasta tulem		4	4
Muutused reservides		-3	-3
31.12.2022	9 298	4	9 302
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	9 298	4	9 302
Aruandeaasta tulem		3	3
Muutused reservides		-4	-4
31.12.2023	9 298	3	9 301

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ J.Koorti 19 on koostanud 2023.a. raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §le 17 eesti hea tava taksonoomia 2011/2012 kohaselt ja vastavuses eesti hea raamatupidamistava põhinõuetega.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses Raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Majandusaasta aruanne on koostatud eesti eurodes. Tulemiaruanne on koostatud vastavalt RTJ 14 toodud tulude ja kulude aruandele.

Raha

Rahaliseid vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahaliste vahenditena kajastatakse rahavoogude aruandes Ühistu kassa ja arvelduskonto jääki.

Rahavoogude aruandes on korteriühistu rahavood jooksvast tegevusest koostatud kaudsel meetodil.

Äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeeringis- ja finantstegevuse rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Tulevasd laenuvõltsid liikmete vastu on korteriomanikelt bilansipäevaks laekumata lühiajalise laenu nõue, laekumise tähtajaga kuni 12 kuud bilansipäevast arvates.

See nõue on ainult laenu põhiosa tagasimakse (ilma intressideta)

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, ettemaksed, muud viitvõlad) võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse maksmisele kuulavas summas.

Remonditasusid, mis on küll korteriomanikelt kogutud, kuid ei ole veel kasutatud remondikulude finantseerimiseks, kajastatakse kuni nende arvelt kulude tegemise hetkeni bilansikirjel sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused.

Elamu remondiks võeti lühiajalist laenu. Saadud laenu tasumata jääk on kajastatud

KÜ kohustusena laenuandjale bilansi passivas ning nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas.

Laenu võlgnevus bilansis on kajastatud intressideta.

Tulud

Tulude arvestus toimub tekkepõhiselt, st. majandustehingute toimumise perioodil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või tasutud.

Hooldus- ja heakorratasusid kogutakse majandamiskulude katteks ning neid tasusid kajastatakse selle majandusaasta tuludena, mille kohta korteriomanikele on arved väljastatud, olenemata sellest, millal arved väljastati ja kas arved on tasutud või mitte.

Peetakse kinni tulude ja kulude vastavuse printsipist - aruandeperioodi tuludest arvatakse maha samaperioodi kulud.

Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ14

Tulevaste perioodide tulu sihtotstarbelised remonditasud on saadud, kuid bilansipäevaks veel kasutamata ja tulus kajastamata sihtotstarbelised tasud.

Remonditasusid kajastatakse tuludena sellel majandusaastal, millal tehakse nende tasude arvel elamu remonditöid.

Remondi tegemise majandusaastal kajastatakse remonditasud tulemiaruanDES liikmelt saadud tasud.

Laekunud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruanDES tuluna.

Eraldi vahendustasu ei arvestata.

Kulud

Sihtotstarbelised kulud on aruandeaastal tehtud elamu remondikulud omavahendite (remonditasude) arvelt. Laenu arvel tehtud elamu remondikulud sihtotstarbeliste remondikuludena tulemi aruandes ei kajastata. Tegevuskulud on administratiivsetel ja muudel põhitegevusega seotud eesmärkidel ostetud teenuste ja abimaterjalide kulu.

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt st. majandustehingute toimumise perioodil.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulemiaruanDES kuluna.

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

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

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Finantsvarad ja -kohustused liigitatakse lühiajaliseks, kui selle laekumise või tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Ühistu on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist. brutomeetodi rakendamisel kajastatakse tulude ja kulude aruandes kompenseeritavat kulu ja saadud tulu mõlemal eraldi.

Tööjõukulud on aruandeperioodi eest arvestatud palk, sotsiaalmaks ja ettevõtte poolt

tasutav töötuskindlustusmaks. Väljateenitud puhkustasu koos arvestusliku sotsiaal-

maksu ja ettevõtte poolt tasutava töötuskindlustusmaksiga kajastatakse tulemiaruanDES

kuluna ning võetakse bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Puhkusetasu reservi korrigeeritakse kord aastas aastaaruande koostamise kuupäeva

seisuga 31.12.

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Seotud osapoolteks on loetud:

- korteriomanikke
- juhatuse liikmeid
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende mõju all olevaid ettevõtteid.

Sihtotstarbelised tasud

Ühistu on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist.

Brutomeetodi rakendamisel kajastatakse tulude ja kulude aruandes kompenseeritavat kulu ja saadud tulu mõlemal eraldi.

Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Ühistu liikmetelt saadud summasid või muid sihtfinantseerimise vahendeid kasutatakse tulemiaruanDES tuluna nendes perioodides, mil leiavad ast kulud (remonttööde tegemised), mille kompenseerimiseks sihtotstarbelised maksed on kogutud.

Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis sihtotstarbeliste tulevaste perioodide tuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	0	0
Arvelduskonto	10 603	40 935
Kokku raha	10 603	40 935

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	14 770	17 505
Omanike laekumata nõuded	14 770	17 505
lühiajalised laenunõuded	0	0
Kokku nõuded ostjate vastu	14 770	17 505

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	224	242
Sotsiaalmaks	376	373
Kohustuslik kogumispension	11	10
Töötuskindlustusmaksed	15	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	626	635

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 260	12 260
Võlad töövõtjatele	896	896
Maksuvõlad	626	626
puhkuse reserv	455	455
korteriomanike ettemaksed	375	375
Kokku võlad ja ettemaksed	14 612	14 612
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 076	14 076
Võlad töövõtjatele	937	937
Maksuvõlad	635	635
puhkuse reserv	455	455
korteriomanike ettemaksed	172	172
sihtlaekumiste ettemaksed	228	228
Kokku võlad ja ettemaksed	16 503	16 503

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tallinna vesi	1 040	992
Utilitas	10 729	12 640
Eesti Energia	171	172
PLM Hooldus	49	0
Eesti Keskkonnateenused	271	272
Kokku võlad tarnijatele	12 260	14 076

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
võlad töövõtjatele	896	937
puhkusekohustus	455	455
maksuvõlad	626	635
Kokku võlad töövõtjatele	1 977	2 027

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruanDES	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondimaksed elamu remondiks	20 821	17 890	6 076	32 635
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 821	17 890	6 076	32 635
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	20 821	17 890	6 076	32 635

	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruaandes	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remondimaksed elamu remondiks	32 635	18 314	49 489	1 460
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	32 635	18 314	49 489	1 460
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	32 635	18 314	49 489	1 460

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	21 044	20 519
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	49 489	6 076
remonditasud pangalaenu intresside katteks	0	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	70 533	26 595

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	45	42
jooksvad remondikulud	208	986
j.pangateenus	97	91
varakindlustus	1 047	789
PLM Hooldus	588	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 985	1 908

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	14 269	13 958
Sotsiaalmaksud	4 709	4 575
töötuskindlustus	81	78
Kokku tööjõukulud	19 059	18 611
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Panga intress	3	4
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3	4

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	90	90
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 080	4 080

Lisa 14 Täiendav lisa 1

Kommunaalmaksete vahendus:

Küte	77289.-
Külm vesi	11326.-
Üldelekter	1782.-
Prügi	3286.-
Kokku	93683.-

Kommunaalmaksete vahendamisel lisatasu ei võeta.

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1760 EUR
2	944 EUR
3	1664 EUR
4	1603 EUR
5	927 EUR
6	2007 EUR
7	1288 EUR
8	1043 EUR
9	2003 EUR
10	1500 EUR
11	934 EUR
12	2269 EUR
13	1922 EUR
14	1240 EUR
15	1643 EUR
16	1436 EUR
17	887 EUR
18	1566 EUR
19	1234 EUR
20	997 EUR
21	1857 EUR
22	1408 EUR
23	891 EUR
24	1708 EUR
25	1383 EUR
26	1044 EUR
27	1904 EUR
28	1528 EUR
29	821 EUR
30	2167 EUR
31	1687 EUR
32	1261 EUR
33	1706 EUR
34	1361 EUR
35	851 EUR
36	1748 EUR
37	1447 EUR
38	929 EUR
39	1682 EUR
40	1233 EUR
41	1289 EUR
42	1690 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
43	1378 EUR
44	1145 EUR
45	1575 EUR
46	2028 EUR
47	990 EUR
48	1631 EUR
49	1651 EUR
50	1006 EUR
51	1655 EUR
52	1424 EUR
53	878 EUR
54	1564 EUR
55	1476 EUR
56	912 EUR
57	2509 EUR
58	1881 EUR
59	1009 EUR
60	1755 EUR
61	1492 EUR
62	1141 EUR
63	1932 EUR
64	1406 EUR
65	1232 EUR
66	2261 EUR
67	1476 EUR
68	945 EUR
69	1729 EUR
70	1608 EUR
71	1046 EUR
72	1742 EUR
73	1525 EUR
74	1863 EUR
75	1800 EUR
76	1453 EUR
77	822 EUR
78	1901 EUR
79	1352 EUR
80	982 EUR
81	1962 EUR
82	1344 EUR
83	875 EUR
84	2002 EUR
85	1249 EUR
86	939 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
87	1728 EUR
88	1485 EUR
89	1185 EUR
90	2231 EUR
Kokku:	131637 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Tallinn, J. Koorti tn 19 korteriühistu (registrikood: 80088309) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDRA SAVITSKAJA	Juhatuse liige	15.05.2024
ALEKSEI FREIDLIN	Juhatuse liige	15.05.2024
DMITRI RAZDOLSKI	Juhatuse liige	23.05.2024
KAILI SILLAMAA	Juhatuse liige	26.05.2024
NIKOLAI ANTIPENKO	Juhatuse liige	27.05.2024

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55535952
E-posti aadress	helle.hint@mail.ee