

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Mustamäe tee 181 korteriühistu

registrikood: 80143707

telefon: +372 56634505, +372 6661248

e-posti aadress: jann67@hotmail.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 ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Mustamäe tee 181 loodi 8 veebruaril 2001.a. Korteriühistu liikmeteks on 144 korterimanikku.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 5-liikmeline. Korteriühistu juhatuse tööd juhib ja korraldab juhatuse esimees.

2021. aastal alustati vee-ja kanalisatsioonipüstikute vahetust. 2022.a. teostatud tööd - liftide vahetus, trepikodade remont.

Möödunud majandusaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid tehtud ei ole.

Korteriühistu juhatuses on viis liiget, juhatuse esimees on Jaanus Raudsepp. Töölepinguga töötavaid isikuid on 2,

Tööjõukulud 2022.a. oli kokku 26,407 tuh. eurot . Juhatuse liikme tasu ei makstud.

Jaanus Raudsepp

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	56 062	64 740
Nõuded ja ettemaksed	17 647	38 816
Kokku käibevarad	73 709	103 556
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	355 986	408 167
Kokku põhivarad	355 986	408 167
Kokku varad	429 695	511 723
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	17 670	26 773
Võlad ja ettemaksed	13 920	36 004
Kokku lühiajalised kohustised	31 590	62 777
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	367 249	410 328
Kokku pikaajalised kohustised	367 249	410 328
Kokku kohustised	398 839	473 105
Netovara		
Reservkapital	11 677	11 677
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	26 941	-1 480
Aruandeaasta tulem	-7 762	28 421
Kokku netovara	30 856	38 618
Kokku kohustised ja netovara	429 695	511 723

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	173 170	232 306
Muud tulud	5 772	9 508
Kokku tulud	178 942	241 814
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-151 212	-179 225
Mitmesugused tegevuskulud	-8 247	-4 935
Tööjõukulud	-26 408	-23 138
Muud kulud	-478	-195
Kokku kulud	-186 345	-207 493
Põhitegevuse tulem	-7 403	34 321
Intressikulud	-359	-5 900
Aruandeaasta tulem	-7 762	28 421

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-7 403	34 321
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 169	-21 464
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-31 187	28 515
Makstud intressid	-359	-5 900
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 974	-43 478
Muud rahavood põhitegevusest	37 136	0
Kokku rahavood põhitegevusest	23 330	-8 006
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-6 600	-330 950
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 600	-330 950
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	410 328
Saadud laenude tagasimaksed	-25 408	-12 899
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 408	397 429
Kokku rahavood	-8 678	58 473
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 740	6 267
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 678	58 473
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	56 062	64 740

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	11 677	-1 480	10 197
Aruandeaasta tulem		28 421	28 421
31.12.2021	11 677	26 941	38 618
Aruandeaasta tulem		-7 762	-7 762
31.12.2022	11 677	19 179	30 856

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamisetavaga. Hea raamatupidamisetava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Ebatõenäolised ja lootusetud nõuded puuduvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on algselt arvele võetud nende soetusmaksumuses (sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi). Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu need on kajastatud maksmisele kuulavas summas

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisana toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsibist lähtudes. Hooldus, heakorra-, remonditasusid kogutakse majandus/ ja hoone remondikulude katteks ning neid tasusid kajastatakse selle majandusaasta tuludena, mille kohta korteriomanikele on arved väljastatud, k.a. üldkoosoleku otsustest lähtuvaid hoone remontimiseks vajaminevaid makseid.

Remonditasusid kajastatakse tuludena sellel majandusaastal, millal tehakse nende tasude arvelt elamu remonditöid. Remonditasusid, mis on küll liikmetelt arvete alusel kogutud, kajastatakse remondi tegemisel majandusaastal remonditasusid tulude ja kulude aruandes vastavalt remondituludes ja remondikuludes

Kulud

Sihtotstarbeliste kuludena on arvestatud ühingu liikmetelt saadud tasudega (korteriühistu poolt remondivahenditest teostatud remonttööd ja maja renoveerimisega kaasnevad kulud, samuti administratiivsetel ja muudel eesmärkidel tehtud tegevuskulud, raamatupidamisteenuse kulu, kantseleikulud, hoolduskulud, kindlustus, tööjõukulud ja intressikulu laenult, muud kulud) arvestatakse ühingu liikmetelt saadud tasudega. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta.

Maksustamine

Kajastatud tööjõukulud on: töötajatele väljamaksmata töötasud (sisaldavad üksikisiku tulumaksu; tulumaksukohustuse kanded on tehtud palkade väljamaksmise kuupäevaga).

Seotud osapooled

Seotud osapooled

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtted;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted)
- tegev- ja kõrgem juhtkond
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Rahakontod	56 062	64 740	2
Kokku raha	56 062	64 740	

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 176	9 176		
Ostjatelt laekumata arved	9 176	9 176		3,4
Nõuded seotud osapoolte vastu	52	52		3
Ettemaksed	355 986		355 986	
Muud makstud ettemaksed	355 986		355 986	3
korteriomanike vahel jagamata kulud	8 419	8 419		3
Kokku nõuded ja ettemaksed	373 633	17 647	355 986	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 877	14 877		
Ostjatelt laekumata arved	14 877	14 877		3,4
Nõuded seotud osapoolte vastu	52	52		3
Ettemaksed	408 167		408 167	
Tulevaste perioodide kulud	408 167		408 167	3
korteriomanike vahel jagamata kulud	23 887	23 887		3
Kokku nõuded ja ettemaksed	446 983	38 816	408 167	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	9 176	14 877	
Ostjate laekumata arved	9 176	14 877	3,4
Kokku nõuded ostjate vastu	9 176	14 877	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	131	407
Sotsiaalmaks	1 128	1 055
Kohustuslik kogumispension	23	45
Töötuskindlustusmaksed	55	62
Intress		1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 337	1 570

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	384 919	17 670		367 249	3 kuu Eurior + 2,90	5
Pikaajalised laenud kokku	384 919	17 670		367 249		
Laenukohustised kokku	384 919	17 670		367 249		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	437 101	26 773		410 328	3 kuu Euribor + 2,90	6
Pikaajalised laenud kokku	437 101	26 773		410 328		
Laenukohustised kokku	437 101	26 773		410 328		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 419	8 419	7,8
Võlad töövõtjatele	1 709	1 709	9
Maksuvõlad	1 337	1 337	5
Korteriomanike ettemaksed	2 455	2 455	7
Kokku võlad ja ettemaksed	13 920	13 920	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 663	30 663	7,8
Võlad töövõtjatele	1 354	1 354	9
Maksuvõlad	1 570	1 570	5
Muud võlad	107	107	
Intressivõlad	2	2	
Muud viitvõlad	105	105	
korteriomanikelt saadud ettemaksed	2 310	2 310	7
Kokku võlad ja ettemaksed	36 004	36 004	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 418	30 663	7
Kokku võlad tarnijatele	8 418	30 663	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 709	1 254	9
Kokku võlad töövõtjatele	1 709	1 254	

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	150 223	132 810	10
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	22 947	99 496	10
Kokku liikmetelt saadud tasud	173 170	232 306	

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Sihtotstarbeline toetus-projekt	3 974	0	11
Saadud viivised	1 706	0	11
Muud	92	9 508	11
Kokku muud tulud	5 772	9 508	

Lisa 12 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Vahendusteenus	151 212	101 354	12
Eelm.per.maja renoveerimiskulud	0	77 871	12
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	151 212	179 225	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Pangateenused	133	122	13
Riigilõiv	0	248	13
Raamatupidamisteenus	3 826	3 506	13
Korrashoiukulud ja avarii/remont	3 131	1 059	13
Varakindlustus	721	0	
Muud	436	0	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 247	4 935	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	19 737	17 291	14
Sotsiaalmaksud	6 513	5 847	14
Töötuskindl.maksud	158	138	14
Kokku tööjõukulud	26 408	23 276	
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	0	13 642	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	0	5 900	15
Muud intressikulud	359	0	15
Kokku intressikulud	359	5 900	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Füüsilisest isikust liikmete arv	143	143	16
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1	16

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	13 651	13 651

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.1	1726 EUR
krt.2	1168 EUR
krt.3	1651 EUR
krt.4	1721 EUR
krt.5	1382 EUR
krt.6	1095 EUR
krt.7	1205 EUR
krt.8	1505 EUR
krt.9	1670 EUR
krt.10	1170 EUR
krt.11	1224 EUR
krt.12	1317 EUR
krt.13	1552 EUR
krt.14	957 EUR
krt.15	1399 EUR
krt.16	1459 EUR
krt.17	1832 EUR
krt.18	1130 EUR
krt.19	1195 EUR
krt.20	1469 EUR
krt.21	1552 EUR
krt.22	1005 EUR
krt.23	1007 EUR
krt.24	1691 EUR
krt.25	1425 EUR
krt.26	976 EUR
krt.27	1157 EUR
krt.28	1531 EUR
krt.29	1394 EUR
krt.30	1112 EUR
krt.31	1046 EUR
krt.32	1937 EUR
krt.33	1747 EUR
krt.34	1123 EUR
krt.35	942 EUR
krt.36	1848 EUR
krt.37	1441 EUR
krt.38	1011 EUR
krt.39	1082 EUR
krt.40	1486 EUR
krt.41	1342 EUR
krt.42	1270 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.43	1042 EUR
krt.44	1673 EUR
krt.45	1429 EUR
krt.46	1040 EUR
krt.47	1001 EUR
krt.48	1564 EUR
krt.49	1652 EUR
krt.50	1146 EUR
krt.51	953 EUR
krt.52	1561 EUR
krt.53	2016 EUR
krt.54	1231 EUR
krt.55	954 EUR
krt.56	1370 EUR
krt.57	1397 EUR
krt.58	1159 EUR
krt.59	1308 EUR
krt.60	1864 EUR
krt.61	1344 EUR
krt.62	1029 EUR
krt.63	1015 EUR
krt.64	1427 EUR
krt.65	1444 EUR
krt.66	1191 EUR
krt.67	1686 EUR
krt.68	1546 EUR
krt.69	1426 EUR
krt.70	1096 EUR
krt.71	1002 EUR
krt.72	1708 EUR
krt.73	1607 EUR
krt.74	1168 EUR
krt.75	1070 EUR
krt.76	1442 EUR
krt.77	1535 EUR
krt.78	1068 EUR
krt.79	1321 EUR
krt.80	1439 EUR
krt.81	1578 EUR
krt.82	964 EUR
krt.83	1002 EUR
krt.84	1518 EUR
krt.85	1403 EUR
krt.86	1053 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.87	1041 EUR
krt.88	1560 EUR
krt.89	1502 EUR
krt.90	1260 EUR
krt.91	1108 EUR
krt.92	1414 EUR
krt.93	1782 EUR
krt.94	1372 EUR
krt.95	1048 EUR
krt.96	1661 EUR
krt.97	1373 EUR
krt.98	1188 EUR
krt.99	1922 EUR
krt.100	1414 EUR
krt.101	1833 EUR
krt.102	1027 EUR
krt.103	1057 EUR
krt.104	1493 EUR
krt.105	1903 EUR
krt.106	1110 EUR
krt.107	1010 EUR
krt.108	1576 EUR
krt.109	1258 EUR
krt.110	1483 EUR
krt.111	1043 EUR
krt.112	1504 EUR
krt.113	1318 EUR
krt.114	1362 EUR
krt.115	1280 EUR
krt.116	1580 EUR
krt.117	1430 EUR
krt.118	1272 EUR
krt.119	1320 EUR
krt.120	1401 EUR
krt.121	1458 EUR
krt.122	1763 EUR
krt.123	999 EUR
krt.124	1505 EUR
krt.125	2161 EUR
krt.126	1115 EUR
krt.127	1221 EUR
krt.128	1359 EUR
krt.129	1519 EUR
krt.130	1280 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
krt.131	1078 EUR
krt.132	1503 EUR
krt.133	1667 EUR
krt.134	944 EUR
krt.135	1002 EUR
krt.136	1705 EUR
krt.137	1871 EUR
krt.138	1062 EUR
krt.139	966 EUR
krt.140	1664 EUR
krt.141	1542 EUR
krt.142	1379 EUR
krt.143	1089 EUR
krt.144	1705 EUR
Kokku:	195856 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Tallinn, Mustamäe tee 181 korteriühistu (registrikood: 80143707) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS RAUDSEPP	Juhatuse liige	01.07.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6661248
Mobiiltelefon	+372 56634505
E-posti aadress	jann67@hotmail.ee