

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, Kaupmehe tn 2 korteriühistu

registrikood: 80212383

telefon: +372 5153008

e-posti aadress: haldus@at.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad tarnijatele	10
Lisa 6 Muud võlad	10
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Maksete/nõuete vahendus liikmetele	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu põhitegevuseks on 26 korteriomandiga elamu ja maatüki mõtteliste osade majandamise korraldamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, ühistul on 26 liiget.

Korteriühistul on sõlmitud lepingud kõiki vajalikke kommunaalteenuseid ning kinnisvara korrashoiuteenust osutavate äriühingutega.

Korteriühistut juhib kaheliikmeline juhatus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 189	8 221	2
Nõuded ja ettemaksed	10 318	9 560	3
Kokku käibevarad	17 507	17 781	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 661	8 220	
Kokku põhivarad	5 661	8 220	
Kokku varad	23 168	26 001	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 559	2 463	4
Võlad ja ettemaksed	5 621	5 320	5, 6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	1 918	3 801	7
Kokku lühiajalised kohustised	10 098	11 584	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 661	8 195	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 661	8 195	
Kokku kohustised	15 759	19 779	
Netovara			
Reservkapital	1 258	1 258	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	4 964	4 806	
Aruandeaasta tulem	1 187	158	
Kokku netovara	7 409	6 222	
Kokku kohustised ja netovara	23 168	26 001	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 690	26 459	8
Muud tulud	819	45	
Kokku tulud	27 509	26 504	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-11 987	-10 366	9
Mitmesugused tegevuskulud	-13 784	-10 923	10
Tööjõukulud	0	-2 244	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-2 490	
Kokku kulud	-25 771	-26 023	
Põhitegevuse tulem	1 738	481	
Intressikulud	-551	-323	
Aruandeaasta tulem	1 187	158	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 738	481	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	2 490	
Kokku korrigeerimised	0	2 490	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 238	1 483	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 020	-4 217	
Kokku rahavood põhitegevusest	1 956	237	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 437	-2 490	
Makstud intressid	-551	-323	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 988	-2 813	
Kokku rahavood	-1 032	-2 576	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 221	10 797	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 032	-2 576	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 189	8 221	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	1 258	4 806	6 064
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	1 258	4 806	6 064
Aruandeaasta tulem		158	158
31.12.2022	1 258	4 964	6 222
Aruandeaasta tulem		1 187	1 187
31.12.2023	1 258	6 151	7 409

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda õige ja õiglane ülevaade raamatupidamiskohustuslase finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

Raamatupidamise aastaaruanne koosneb põhjaruannetest (bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne, omakapitali muutuste aruanne) ning lisadest.

Käesoleva aruande koostamise aluseks on raamatupidamisregistrites kirjendatud majandusaasta majandustehingud ja reguleerimiskanded. Aastaaruande koostamiseks on inventeeritud raamatupidamiskohustuslase varade ja kohustuste saldod, hinnatud registrites kajastatud varade ja kohustuste väärtuse vastavust RPS §-des 16 ja 17 sätestatud arvestuspõhimõtetele, tehtud reguleerimis- ja lõpetamiskanded ning koostatud põhjaruanded ja lisad.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eelkõige rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest.

Raamatupidamises kasutatav arvestuspõhimõte ning informatsiooni esitusviis on kooskõlas RPS-s sätestatud nõuete ja alusprintsipide ning Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2023 on bilansis laen korteriühistule (vastavalt RTJ 14) kajastatud vahendusena (panga pandinõue liikmete vastu), mitte põhivarana. Tehtud remonditööd on bilansi aktivas nõudena liikmete vastu tulenevalt pandilepingust pangaga. Pangale on kohustis bilansi passivas.

Raha

Rahalised vahendid on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, kajastatud on raha pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanike tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse nõuet iga konkreetse kliendi vastu eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid majandusaasta lõpuga ei esinenud.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude-kulude vastavuse printsibist lähtudes.

Korteriomanikelt saadud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tuluna, vaid neid kajastatakse bilansis kohustistena.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude-kulude vastavuse printsibist lähtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna vaid bilansis nõuetena.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriomanikud, juhatus ning nende lähedased pereliikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	7 155	8 204
LHV Pank	34	17
Kokku raha	7 189	8 221

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 310	7 310	0
Laenu nõuded	8 220	2 559	5 661
Ettemakstud kindlustuskulu	449	449	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 979	10 318	5 661

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 880	6 880	0
Laenu nõuded	10 658	2 438	8 220
Ettemakstud kindlustuskulu	242	242	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 780	9 560	8 220

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV	8 220	2 559	5 661		2.6% + 6 k Euribor	EUR	15.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	8 220	2 559	5 661				
Laenukohustised kokku	8 220	2 559	5 661				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV	10 658	2 463	8 195		2.6% + 6 k Euribor	EUR	15.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	10 658	2 463	8 195				
Laenukohustised kokku	10 658	2 463	8 195				

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Agur Cleaning OÜ	300	300
AS Utilitas Tallinn	3 440	3 625
AT Kinnisvarahalduse OÜ	420	620
DBA OÜ	648	0
Eesti Energia AS	257	123
Halduskuningas OÜ	168	0
Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS	124	111
Tallinna Vesi AS	264	227
Kentmanni 7 korteriühistu	0	80
Kokku võlad tarnijatele	5 621	5 086

Lisa 6 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Liikmete ettemaksed	0	0
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	235	235
Liikmete ettemaksed	235	235
Kokku muud võlad	235	235

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remondifond	5 385	7 402	-10 286	2 501
Talvetööde reserv	0	1 401	-100	1 301
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 385	8 803	-10 386	3 802
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 385	8 803	-10 386	3 802

	31.12.2022	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2023
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kasutamata remondifond	2 501	9 902	-11 987	416
Talvetööde reserv	1 301	251	-50	1 502
Laenuõue liikmete vastu				
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 802	10 153	-12 037	1 918
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 802	10 153	-12 037	1 918

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Haldustasu	4 939	4 738
Heakorrasu	7 837	5 378
Tehnohooldustasu	606	472
muud tasud	180	2 626
talvetööd	50	100
Juhatuse liikme kulu	0	2 244
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	11 987	10 286
intressimakse	551	323
Kindlustus	540	292
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 690	26 459

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022
Katuseaknad, tihendid, vahetus	9 772	144
Siseviimistlustööd (katuseaknad)	648	0
Ventilatsioonitööd	632	390
Küttesüsteem, surveproov	255	0
Lukud, lukutööd	530	129
Muud tööd	150	323
Kanaliseerimiskaevude vahetus	0	5 908
Elektritööd (rennide soojenduskaabel)	0	3 472
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11 987	10 366

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	4 940	4 740
Heakorrakulud	7 761	5 300
Tehnohoodus	606	472
Muud kulud	116	145
Kindlustus	361	266
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 784	10 923

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	1 688
Sotsiaalmaksud	0	557
Kokku tööjõukulud	0	2 245

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	22	24
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	1 688

Lisa 13 Maksete/nõuete vahendus liikmetele

(eurodes)

Kommunaalmaksete vahendamine liikmetele				
	2023		2022	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Soojusenergia, EUR	20792	20794	21106	21106
Soojusenergia, MWh				
Elektrienergia, EUR	1098	1099	561	562
Elektrienergia, kWh				
Vesi, kanalisatsioon,	2596	2619	2450	2497
Vesi, kanalisatsioon, m3				
Jäätmete vedu	1352	1352	1283	1279

Panga laenunõude vahendamine liikmetele				
nõue 31.12.2021		2022	nõue 31.12.2022	
Pikaajaline	Järgnevas perioodis	vahendus	Pikaajaline	Järgnevas perioodis
10658	2490	2490	8195	2463
nõue 31.12.2022		2023	nõue 31.12.2023	
Pikaajaline	Järgnevas perioodis	vahendus	Pikaajaline	Järgnevas perioodis
8195	2463	2438	5661	2559

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
krt 1	2271 EUR
krt 2	1924 EUR
krt 3	2236 EUR
krt 4	1927 EUR
krt 5	2319 EUR
krt 6	2165 EUR
krt 7	2191 EUR
krt 8	1966 EUR
krt 9	2210 EUR
krt 10	1515 EUR
krt 11	2346 EUR
krt 12	1482 EUR
krt 13	2073 EUR
krt 14	1510 EUR
krt 15	2156 EUR
krt 16	1493 EUR
krt 17	2155 EUR
krt 18	2464 EUR
krt 19	2378 EUR
krt 20	2442 EUR
krt 21	1680 EUR
krt 22	2503 EUR
krt 23	2867 EUR
krt 24	1709 EUR
krt 25	1764 EUR
krt 26	1376 EUR
Kokku:	53122 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Tallinn, Kaupmehe tn 2 korteriühistu (registrikood: 80212383) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS PUKKONEN	Juhatuse liige	10.07.2024