

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu

registrikood: 80232003

telefon: +372 5200328

e-posti aadress: jakobi.eha@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Reserv-ja remondifondist tehtud tööd	13
Lisa 14 Kommunaalmaksete vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kappeli 4 alustas oma majandustegevust 2006 aastal.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mötteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu korjab vahendeid haldus-ja hooldustasudeks, heakorraks ning remondiks vastavalt majandustegevuse aastakavale. Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

2022. aastal teostatud remonttööde ja hooldustööde kogumaksumus on 910 eur.

Kasutamata remondifondi jääk 31.12.2022.a. on 13 667 eur.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 806	11 236	2
Nõuded ja ettemaksed	16 527	15 675	3
Kokku käibevarad	29 333	26 911	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	152 293	165 757	3
Kokku põhivarad	152 293	165 757	
Kokku varad	181 626	192 668	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 678	13 262	4
Võlad ja ettemaksed	1 025	926	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	13 667	11 760	6
Kokku lühiajalised kohustised	28 370	25 948	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	152 293	165 757	
Kokku pikaajalised kohustised	152 293	165 757	
Kokku kohustised	180 663	191 705	
Netovara			
Reservkapital	963	963	
Kokku netovara	963	963	
Kokku kohustised ja netovara	181 626	192 668	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	2 164	3 083	7
Muud tulud	1	4	
Kokku tulud	2 165	3 087	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 265	-2 221	8
Mitmesugused tegevuskulud	-900	-864	9
Muud kulud	0	-2	11
Kokku kulud	-2 165	-3 087	
Põhitegevuse tulem	0	0	
Intressitulud	6 012	5 911	
Intressikulud	-6 012	-5 911	
Aruandeaasta tulem	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	25 217	29 872	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 587	-5 405	
Kokku rahavood põhitegevusest	20 630	24 467	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-13 048	-12 859	
Makstud intressid	-6 012	-5 911	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 060	-18 770	
Kokku rahavood	1 570	5 697	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 236	5 539	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 570	5 697	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 806	11 236	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Reservkapital	
31.12.2020	963	963
31.12.2021	963	963
31.12.2022	963	963

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Rahakäibe aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena arvelduskontode jääke.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete ja muude ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis.

Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemal eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel „Sihtotstarbelised tasud“ ja „Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud tulemiaruanDES nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse tulemiaruanDES nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tuleviku toimiva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud aruandekohustustlase juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid. Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta KÜ liikmetele KÜ põhitegevuse raames osutatud teenuseid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Swedbank	12 806	11 236
Kokku raha	12 806	11 236

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenuõuded	165 971	13 678	59 119	93 174
Nõuded liikmete vastu	2 849	2 849	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	168 820	16 527	59 119	93 174

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenuõuded	179 019	13 262	70 583	95 174
Nõuded liikmete vastu	2 413	2 413	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	181 432	15 675	70 583	95 174

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 16-074667-JI-1	101 007	6 770	29 449	64 788	3,3%+euribor	EUR	30.07.2036
Laenuleping 17-137456-JI	64 964	6 908	29 670	28 386	2,8%+euribor	EUR	30.10.2029
Pikaajalised laenud kokku	165 971	13 678	59 119	93 174			
Laenukohustised kokku	165 971	13 678	59 119	93 174			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 16-074667-JI-1	114 249	6 548	35 029	72 672	3,3%+euribor	EUR	30.07.2036
Laenuleping 17-137456-JI	64 770	6 714	35 554	22 502	2,8%+euribor	EUR	30.10.2029
Pikaajalised laenud kokku	179 019	13 262	70 583	95 174			
Laenukohustised kokku	179 019	13 262	70 583	95 174			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	335	335
Saadud ettemaksed	690	690
Tulevaste perioodide tulud	690	690
Kokku võlad ja ettemaksed	1 025	1 025
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	306	306
Saadud ettemaksed	620	620
Tulevaste perioodide tulud	620	620
Kokku võlad ja ettemaksed	926	926

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/1	8 691	12 406	-10 495	-141	10 461	13
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/2	1 326	9 471	-8 278	-1 742	777	13
Hoovid korda	522	0	0	0	522	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	10 539	21 877	-18 773	-1 883	11 760	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	10 539	21 877	-18 773	-1 883	11 760	

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2022	Lisa nr
	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/1	10 461	12 407	-10 685	-188	11 994	13
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/2	777	9 471	8 376	-722	1 151	13
Hoovid korda	522	0	0	0	522	
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 760	21 878	-2 309	-910	13 667	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 760	21 878	-2 309	-910	13 667	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihtotstarbelised tasud		
Tasud üldkulude katteks	900	864
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	910	1 883
Kindlustusmaksed	354	336
Kokku liikmetelt saadud tasud	2 164	3 083

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Remonditööd	910	1 883	13
Kindlustus	355	338	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 265	2 221	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Raamatupidamisteenused	900	864
Kokku mitmesugused tegevuskulud	900	864

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ei ole arvestatud töötasusid, sh. ka mitte juhatuse liikmetele.

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kommunaalmaksete vahe	0	2	14
Kokku muud kulud	0	2	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16

Lisa 13 Reserv-ja remondifondist tehtud tööd

	2022	2021
Remondifondist kulud	910,07	1882,66
Remondi-ja hoolduskulud Kappeli 4/1	187.72	140.55
Uksed, aknad, lukud	106.91	0.00
Hooldustööd	12.51	0.00
Remonttööd	0.00	126.06
Pangateenused	14.95	14.49
Värav	53.35	0.00
Remondi-ja hoolduskulud Kappeli 4/2	722.35	1742.11
Omanikujärevalve	34.75	0.00
Remonttööd	0.00	1649.68
Muud kulud	46.80	0.00
Hooldustööd	456.16	0.00
Tuleohutus	103.16	0.00
Pangateenused	17.83	20.43

Värav	63.65	0.00
Konsultatsioon	0.00	72.00

Lisa 14 Kommunaalmaksete vahendamine

	2022	2021
Kommunaalmaksete vahe	0.29	-1.47
Kommunaalmaksete tulud	2521.75	2411.16
Elekter	191.07	155.18
Prügivedu	719.05	767.12
Vesi ja kanalisatsioon	1611.63	1488.86
Kommunaalkulud	-2521.46	2412.63
Elekter	-191.19	-154.67
Prügivedu	-718.83	-769.24
Vesi ja kanalisatsioon	-1611.44	-1488.72

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kappeli 4-1	1305 EUR
Kappeli 4-2/4	1468 EUR
Kappeli 4-3	1759 EUR
Kappeli 4-5	708 EUR
Kappeli 4-6	1640 EUR
Kappeli 4-7/8	3698 EUR
Kappeli 4-9	1358 EUR
Kappeli 4-10	1934 EUR
Kappeli 4-11	695 EUR
Kappeli 4-12	637 EUR
Kappeli 4-13	656 EUR
Kappeli 4-14	2271 EUR
Kappeli 4-15	828 EUR
Kappeli 4-16	1264 EUR
Kappeli 4-17	604 EUR
Kappeli 4-18	1319 EUR
Kappeli 4-19	543 EUR
Kappeli 4-20/21	1468 EUR
Kappeli 4-24	1500 EUR
Kokku:	25655 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.11.2023

Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu (registrikood: 80232003) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EHA JAKOBI	Juhatuse liige	08.07.2024