

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, Heina tn 17 korteriühistu

**registrikood:** 80335832

**telefon:** +372 53485663

**e-posti aadress:** leho.vool@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                           | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                            | 10 |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10 |
| Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud                        | 11 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                                    | 11 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                               | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 12 |
| Aruande allkirjad                                     | 13 |

## Tegevusaruanne

KÜ tegevusalaks on kortermaja ühine majandamine ja liikmete huvide esindamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatusel 2022. aastal tasusid ei makstud.

2022. aastal tegeles KÜ maja ning selle juurde kuuluva maa haldamise, hooldamise ning vajalike remondi- ja heakorratööde korraldamisega.

Majandusaasta lõppes tulemiga 974 eurot.

2022.aastal kasutati reserv- ja remondifondi vahendeid summas 5209 eurot, jääk 31.12.2022.a seisuga on 11 581 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 14 310        | 14 552        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 399         | 4 883         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>20 709</b> | <b>19 435</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>20 709</b> | <b>19 435</b> |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 784         | 4 858         |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 11 581        | 12 207        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>17 365</b> | <b>17 065</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>17 365</b> | <b>17 065</b> |
| Netovara                                     |               |               |
| Reservkapital                                | 883           | 883           |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1 487         | 1 039         |
| Aruandeaasta tulem                           | 974           | 448           |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>3 344</b>  | <b>2 370</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>20 709</b> | <b>19 435</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 15 616         | 13 203         |
| Muud tulud                                                 | 14             | 0              |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>15 630</b>  | <b>13 203</b>  |
| Kulud                                                      |                |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -5 695         | -5 086         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -5 252         | -4 439         |
| Tööjõukulud                                                | -3 711         | -3 231         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-14 658</b> | <b>-12 756</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>972</b>     | <b>447</b>     |
| Muud finantstulud ja -kulud                                | 2              | 1              |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>974</b>     | <b>448</b>     |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                    | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Rahavood põhitegevusest                            |             |
| Liikmetelt laekunud tasud                          | 36 899      |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest | 17          |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest   | -33 989     |
| Väljamaksed töötajatele                            | -3 171      |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>               | <b>-244</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                   |             |
| Laekunud intressid                                 | 2           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>      | <b>2</b>    |
| <b>Kokku rahavood</b>                              | <b>-242</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses         | 14 552      |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>           | <b>-242</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus           | 14 310      |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 883           | 1 039               | 1 922          |
| Aruandeaasta tulem |               | 448                 | 448            |
| <b>31.12.2021</b>  | 883           | 1 487               | 2 370          |
| Aruandeaasta tulem |               | 974                 | 974            |
| <b>31.12.2022</b>  | 883           | 2 461               | 3 344          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Rahakäibe aruanne on koostatud otsemeetodil.

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 saadaoleva 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 rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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).

Finantskohustis 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 finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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. Tulemiaruanne kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemal eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanne eraldi kirjetel „Sihotstarbelised tasud“ ja „Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 konkreetset mõne tulevikus toimuva 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    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskonto SEB Pank | 14 310        | 14 552        |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>14 310</b> | <b>14 552</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 5 339        | 5 339          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 5 339        | 5 339          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 14           | 14             |
| Ettemaksed                         | 552          | 552            |
| Tulevaste perioodide kulud         | 552          | 552            |
| Muud lühiajalised nõuded           | 494          | 494            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>6 399</b> | <b>6 399</b>   |
|                                    |              |                |
|                                    | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 347        | 4 347          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 347        | 4 347          |
| Ettemaksed                         | 436          | 436            |
| Tulevaste perioodide kulud         | 436          | 436            |
| Muud lühiajalised nõuded           | 100          | 100            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>4 883</b> | <b>4 883</b>   |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 4 514        | 4 514          |
| Võlad töövõtjatele               | 699          | 699            |
| Maksuvõlad                       | 149          | 149            |
| Saadud ettemaksed                | 422          | 422            |
| Muud saadud ettemaksed           | 422          | 422            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 784</b> | <b>5 784</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 3 212        | 3 212          |
| Võlad töövõtjatele               | 220          | 220            |
| Maksuvõlad                       | 88           | 88             |
| Saadud ettemaksed                | 1 338        | 1 338          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 359          | 359            |
| Muud saadud ettemaksed           | 979          | 979            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 858</b> | <b>4 858</b>   |

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2020 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan-<br>des | 31.12.2021 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|-----------------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                                   | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                                   |            |
| Remondifond                                                | 13 064     | 4 230    | -5 086                            | 12 207     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 13 064     | 4 230    | -5 086                            | 12 207     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 13 064     | 4 230    | -5 086                            | 12 207     |
|                                                            |            |          |                                   |            |
|                                                            | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan-<br>des | 31.12.2022 |
|                                                            | Kohustised |          |                                   | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                                   |            |
| Remondifond                                                | 12 207     | 4 583    | -5 209                            | 11 581     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 12 207     | 4 583    | -5 209                            | 11 581     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 12 207     | 4 583    | -5 209                            | 11 581     |

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihotstarbelised tasud</b>   |               |               |
| Liikmemaksud                         | 9 881         | 8 117         |
| <b>Sihotstarbelised tasud</b>        |               |               |
| Remonditasud                         | 5 209         | 5 086         |
| Kindlustusmaksed                     | 526           | 0             |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>15 616</b> | <b>13 203</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2022         | 2021         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 2 415        | 2 415        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 816          | 816          |
| Puhkusekohustus                                | 479          | 0            |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>3 710</b> | <b>3 231</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b> |                   |                   |
|                                                | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
| Füüsilisest isikust liikmete arv               | 21                | 21                |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand   | Majandamiskulud  |
|----------------|------------------|
| Heina tn 17-1  | 1989 EUR         |
| Heina tn 17-2  | 1887 EUR         |
| Heina tn 17-3  | 2474 EUR         |
| Heina tn 17-4  | 1541 EUR         |
| Heina tn 17-5  | 1980 EUR         |
| Heina tn 17-6  | 1658 EUR         |
| Heina tn 17-7  | 2305 EUR         |
| Heina tn 17-8  | 2016 EUR         |
| Heina tn 17-9  | 1664 EUR         |
| Heina tn 17-10 | 1505 EUR         |
| Heina tn 17-11 | 2427 EUR         |
| Heina tn 17-12 | 1701 EUR         |
| Heina tn 17-13 | 1185 EUR         |
| Heina tn 17-14 | 1668 EUR         |
| Heina tn 17-15 | 2128 EUR         |
| Heina tn 17-16 | 1335 EUR         |
| Heina tn 17-17 | 2079 EUR         |
| Heina tn 17-18 | 2116 EUR         |
| Heina tn 17-19 | 1114 EUR         |
| Heina tn 17-20 | 1976 EUR         |
| Heina tn 17-21 | 1143 EUR         |
| <b>Kokku:</b>  | <b>37891 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2023

Tallinn, Heina tn 17 korteriühistu (registrikood: 80335832) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LEHO VOOL          | Juhatuse liige     | 18.07.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 53485663       |
| E-posti aadress | leho.vool@gmail.com |