

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kambja vald, Kambja alevik, Männi tn 9 korteriühistu

registrikood: 80420704

e-posti aadress: kambja.manni9@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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 8 Muud tulud	11
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kambja Männi 9 (edaspidi: Ühistu) on asutatud 19.07.2017 aastal elamu ja selle juurde kuuluva territooriumi hooldamiseks ning elanikele kommunaalteenuste vahendamiseks. Reaalse tegevusega alustati jaanuaris 2018. aastal.

Ühistu tööd korraldab 4-liikmeline juhatus. Juhatuse esimeest valitud ei ole ning liikmetele aruandeperioodil tasusid ei arvestatud.

Aruandeaastal olulisi otsuseid ning muudatusi ühistu töökorralduses ei tehtud. Erinevate teenuste tarbimiseks on sõlmitud lepingud prügiveoteenuse, elektrienergia tarbimise, soojusenergia, vee-ja kanalisatsiooni, elamu korrashoiu ning raamatupidamisteenuse tarbimiseks. Ühistu on kohustused tarnijate ees korrektselt tähtajaliselt täitnud ning pikaajalisi võlgnevusi Ühistul ei ole.

Ühistu liikmed on oma kohustusi Ühistu ees samuti vastutustundlikult täitnud. Kõik liikmed on tasunud Ühistu osakapitali sissemaksed ning maksetähtaja ületanud võlgnevuste osa Ühistu ees on minimaalne.

2021 aastal alustas Ühistu elamu täisrenoveerimisega, mille finantseerimiseks sõlmiti laenuleping AS-ga SEB Pank ning saadi KredEx toetus 40% ulatuses tööde kogumaksumusest. Laenuleping on sõlmitud 20 aastaks. Renoveerimistööd tehti aruandeaastal maksumuses 364 933 (kolmsada kuuskümmend neli tuhat üheksasada kolmkümmend kolm) eurot.

Elamu renoveerimistööd lõpetatakse 2022 aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 078	19 825	2
Nõuded ja ettemaksed	38 889	6 071	3,4
Kokku käibevarad	66 967	25 896	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	296 630	0	3
Kokku põhivarad	296 630	0	
Kokku varad	363 597	25 896	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 600	0	5
Võlad ja ettemaksed	46 315	4 928	6
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 764	15 717	
Kokku lühiajalised kohustised	72 679	20 645	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	284 892	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	284 892	0	
Kokku kohustised	357 571	20 645	
Netovara			
Reservkapital	4 390	4 390	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	861	587	
Aruandeaasta tulem	775	274	
Kokku netovara	6 026	5 251	
Kokku kohustised ja netovara	363 597	25 896	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	12 308	11 786	7
Muud tulud	35	0	8
Kokku tulud	12 343	11 786	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 946	-8 424	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 624	-3 091	10
Kokku kulud	-11 570	-11 515	
Põhitegevuse tulem	773	271	
Intressitulud	2	3	
Aruandeaasta tulem	775	274	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	773	271
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-31 415	0
Kokku korrigeerimised	-31 415	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 167	-541
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	41 386	352
Laekunud intressid	2	3
Makstud intressid	-1 403	0
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	3 992	3 992
Muud rahavood põhitegevusest	-2 915	-8 424
Kokku rahavood põhitegevusest	8 253	-4 347
Kokku rahavood	8 253	-4 347
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 825	24 172
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 253	-4 347
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 078	19 825

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	4 390	587	4 977
Aruandeaasta tulem	0	274	274
31.12.2020	4 390	861	5 251
Aruandeaasta tulem	0	775	775
31.12.2021	4 390	1 636	6 026

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kambja Männi 9 (edaspidi Ühistu) raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti finantsaruandluse standardist, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamisseaduses (RPS) ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna 1(ühe) eurose täpsusega.

Finantsvarad

Finantsvaradena kajastatakse raha ja lepingulisi õigusi saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontol olevat jääki. Sularahatehinguid Ühistus ei teostata.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate ja ühistu liikmete vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikajalised nõuded ning ettemaksed kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja ettemaksete puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvus summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Finantskohustised

Finantskohustistena kajastatakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele poolele raha või muid finantsvarasid (kohustis tarnijate ees, maksu-, palga- ja viitvõlad).

Kõiki finantskohustisi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantskohustisi bilansis tema algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud näiteks järgmiste summadega:

- a) põhiosa tagasimaksetega (näiteks antud laenu puhul) või
 - b) väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).
- Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased. Näiteks juhul, kui finantskohustist makstakse tagasi ühes osas, tema soetusmaksumus on võrdne lunastus- või realiseerimismaksumusega ning tema tasumine on tõenäoline, võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Finantskohustisi kajastatakse lühi- ja pikaajalistena. Lühiajalised finantskohustised on kohustised, millede maksetähtaeg on kuni 1 aasta alates bilansikuupäevast. Pikaajalised finantskohustised on kohustised, millede maksetähtaeg on hilisem kui 1 aasta peale bilansikuupäeva.

Annetused ja toetused

Sihtotstarbeliste tasude, annetuste ja toetustena kajastatakse tasusid, annetusi ja toetuseid (kaasa arvatud valitsusepoolne abi), mida kasutatakse teatud kindla vara soetamiseks või konkreetse projekti finantseerimiseks.

Mitte-sihtotstarbeliste tasude, annetuste ja toetustena kajastatakse tasusid, annetusi ja toetuseid, mille kasutamine ei ole piiratud ühegi kindla vara soetamisega või konkreetse projekti finantseerimisega.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. KÜ põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi täpsustatud. Tulud ja kulud kirjendatakse tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Ühistu tulu võib kasutada üksnes põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks ning kasumit ei või jaotada liikmetele ega asutajatele.

Ühistu liikmetelt saadud mitte-sihtotstarbelised tasud (hooldustasud ja tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest nad on tasunud.

Sihtotstarbelised tasud (remondifond) kajastatakse tuluna siis kui tasu on muutunud sissenõutavaks ja tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (kui remont on teostatud). Kuni tulu kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis kohustusena (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Ühistu poolt vahendatavaid kommunaalmakseid teenuse osutaja (kütte-, vee- ja prügiäetevõtte) ja korteriomanike vahel ei kajastata saadud summasid oma tuluna ega makstud summasid oma kuluna vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja

kulude aruandes kajastatakse vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Kulud jaotatakse:

- sihtotstarbelisteks (remondifondi kogunenud vahenditest remontidega kaasnevad kulud);
- mittesihtotstarbelisteks - mitmesugused tegevuskulud (raamatupidamisteenus, kantseleitarbed, väikevahendite soetamine, jooksvad remonttööd ja muud hooldus- ning halduskulud).

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on ühistu juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	28 078	19 825
Kokku raha	28 078	19 825

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 236	8 236	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 236	8 236	0	0	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	3	3	0	0	
Laenu nõuded	327 280	30 650	154 062	142 568	
Kokku nõuded ja ettemaksed	335 519	38 889	154 062	142 568	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 071	6 071			
Ostjatelt laekumata arved	6 071	6 071			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 071	6 071			

Nõuete hulka on arvestatud tekkepõhiselt detsembris väljastatud arved kommunaalteenuste ning remondifondi- ja hooldustasude kohta, millede maksetähtaeg saabub peale bilansikuupäeva, 25.jaanuaril 2022 a.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	8 236	6 071	
Detsember 2021 väljastatud arve	7 098	5 340	
Maksetähtaja ületanud arved	1 138	731	
Kokku nõuded ostjate vastu	8 236	6 071	3

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB leping 2021007331	300 492	15 600	90 000	194 892	2,45%	EUR	18.05.2041
Pikaajalised laenud kokku	300 492	15 600	90 000	194 892			
Laenukohustised kokku	300 492	15 600	90 000	194 892			

KÜ Männi 9 on sõlminud laenulepingu 20-ks aastaks aktsiaseltsiga SEB Pank 18.05.2021 a. elamu täisrenoveerimiseks summas 447 956 (nelisada nelikümmend seitse tuhat üheksasada viiskümmend kuus) eurot.

Majandusaasta esitamise ajaks on selgunud, et tegelik pangalt saadav laenusumma on 428 462 eurot (väiksem 19 494 euro võrra kuna üks korteriomanik tasus tagastatava laenuosa täies mahus).

Bilansipäeva seisuga on kajastatud ühistu laenukohustis summas 300 492 (kolmsada tuhat nelisada üheksakümmend kaks) eurot. Panga poolt väljastati 2021 a jooksul laenu summas 303 407 (kolmsada kolm tuhat nelisada seitse) eurot, ühistu teostas tagasimakseid summas 2 915 (kaks tuhat üheksasada viisteist) eurot.

Kuna Pank kannab laenu üle osade kaupa vastavalt ühistu poolt taotletud summadele, siis on aruandes kajastatud bilansipäeva seisuga

Ühistule Panga poolt laekunud laenusumma, millest on maha arvatud Ühistu poolt Pangale tagasi makstud laenu põhiosa maksed ning laenumaksete tähtajaline jaotus on hinnanguline. Igakuine laenu põhiosa tagasimakse suurus sõltub Panga poolt väljastatud laenusummast ja võib vastavalt väljastatud laenusumma suurenemisele igakuiselt muutuda.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	46 248	46 248
Ühistu liikmete ettemaksed arvete eest	67	67
Kokku võlad ja ettemaksed	46 315	46 315
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 920	4 920
Ühistu liikmete ettemaksed arvete eest	8	8
Kokku võlad ja ettemaksed	4 928	4 928

Võlgadena tarnijatele kajastatakse tekkepõhiseid võlgasid detsembris saadud teenuste ja kaupade eest, mis aastaaruande esitamise ajaks on tähtajaliselt tasutud:

Bilansiproff OÜ 88 eurot;
 SW Energia OÜ 3 350 eurot;
 AS Emajõe Veevärk 563 eurot;
 Eesti Energia AS 62 eurot;
 Ragn-Sells AS 153 eurot;
 EST Facade OÜ 42 032.

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Haldus- ja hooldustasud	3 362	3 362
Sihotstarbelised tasud		
Remondifondi tasud	12 938	12 416
Remondifondi tasud tulevaste perioodide kulude katteks	-3 992	-3 992
Kokku liikmetelt saadud tasud	12 308	11 786

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Materjalide ja teenuste vahendamine	35	0
Kokku muud tulud	35	0

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020
Elamu remonditööd	4 254	8 424
Omaniku järelvalve, konsultatsioon	2 676	0
Laenulepingutasu	2 016	0
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	8 946	8 424

Kuna ühistu on saadud laenu vahendaja Panga ja korteriomanike vahel, siis vastavalt Raamatupidamise Seadusele ei kajastata saadud laenu tuluna ega laenu arvelt teostatavaid makseid tarnijatele kuluna.

Elamu remonttöödena remondifondi arvelt summas 4 254 eurot on kajastatud:

* keldri põrandate betoneerimine 3 600 eurot;

* küte septembris 654 eurot.

Elamu renoveerimistööde eest tasuti ehitajale kokku 364 933 eurot.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	0	20
Jooksvad remonditööd	69	487
Üldelekter	913	833
Raamatupidamisteenus	1 144	1 144
Pangateenustasud	77	84
Muud tegevuskulud	0	95
Kindlustuskulud	341	324
Kontoritarbed	0	25
Koristus- ja hoolduskulud	80	79
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 624	3 091

Jooksvate remonttöödena on kajastatud:

* köögipüstaku torustiku remont (krt 23) 58 eurot;

* led-lambid 11 eurot.

Koristus- ja hoolduskuludena on kajastatud:

* lumelabidas, liiva-soola segu 80 eurot.

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	2 676	0

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	4	4

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3	0

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	2299 EUR
2	1021 EUR
3	2830 EUR
4	2800 EUR
5	1148 EUR
6	2615 EUR
7	2188 EUR
8	1027 EUR
9	2270 EUR
10	2597 EUR
11	1087 EUR
12	21333 EUR
13	2973 EUR
14	1023 EUR
15	3615 EUR
16	2483 EUR
17	1596 EUR
18	2349 EUR
19	2630 EUR
20	1610 EUR
21	2224 EUR
22	2428 EUR
23	1431 EUR
24	1867 EUR
25	2428 EUR
26	1751 EUR
27	2363 EUR
28	2093 EUR
29	1697 EUR
30	2001 EUR
Kokku:	81777 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

Kambja vald, Kambja alevik, Männi tn 9 korteriühistu (registrikood: 80420704) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAIKO KANN	Juhatuse liige	29.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kambja.manni9@gmail.com