

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinn, P. Süda tn 4 // Pärnu mnt 29 // 31 // 33 korteriühistu

**registrikood:** 80578948

**telefon:** +372 6120180

**e-posti aadress:** haldus@novira.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 Võlad ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 10 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                                                | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 12 |
| Aruande allkirjad                                                 | 16 |

## Tegevusaruanne

„Tallinn, P. Süda tn 4 // Pärnu mnt 29 // 31 // 33 korteriühistu on loodud 24.03.2020, selle tegevuse eesmärk on P. Süda tn 4 // Pärnu mnt 29 // 31 // 33 asuva kinnistu ning sellel paikneva hoone kaasomandi osa ühine majandamine ja haldamine ning korteriomanike ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus, juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees. Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

Majandusaasta aruanne hõlmab perioodi 01.01.2022-31.12.2022.

Koostatud majandusaasta aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustegevuse tulemit ja rahavoogusid 31.12.2022 seisuga ning korteriühistu on jätkuvalt tegutsev.“

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 161 821        | 121 630        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 88 255         | 88 755         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>250 076</b> | <b>210 385</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>250 076</b> | <b>210 385</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 78 298         | 79 705         | 4       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 72 908         | 41 787         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>151 206</b> | <b>121 492</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>151 206</b> | <b>121 492</b> |         |
| Netovara                                     |                |                |         |
| Reservkapital                                | 88 526         | 84 252         |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 4 641          | 23             |         |
| Aruandeaasta tulem                           | 5 703          | 4 618          |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>98 870</b>  | <b>88 893</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>250 076</b> | <b>210 385</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022            | 2021            | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Tulud                                                      |                 |                 |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 227 707         | 167 201         |         |
| Tulu ettevõtlusest                                         | 9 000           | 6 000           |         |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>236 707</b>  | <b>173 201</b>  |         |
| Kulud                                                      |                 |                 |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -9 787          | -5 550          | 6       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -221 226        | -162 863        | 7       |
| Muud kulud                                                 | -4              | -177            |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-231 017</b> | <b>-168 590</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>5 690</b>    | <b>4 611</b>    |         |
| Intressitulud                                              | 13              | 7               |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>5 703</b>    | <b>4 618</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                               | 5 690         | 4 611         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 500           | -32 836       |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -1 407        | 54 787        |
| Laekunud intressid                                               | 13            | 7             |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 31 121        | 29 470        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>35 917</b> | <b>56 039</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |               |
| Laekunud sihtkapital                                             | 4 274         | 15 010        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>4 274</b>  | <b>15 010</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>40 191</b> | <b>71 049</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 121 630       | 50 581        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>40 191</b> | <b>71 049</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 161 821       | 121 630       |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                                   |               |                     | Kokku netovara |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                   | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>                 | 69 242        | 23                  | 69 265         |
| Aruandeaasta tulem                |               | 4 618               | 4 618          |
| Asutajate ja liikmete sissemaksed | 15 010        |                     | 15 010         |
| <b>31.12.2021</b>                 | 84 252        | 4 641               | 88 893         |
| Aruandeaasta tulem                |               | 5 703               | 5 703          |
| Asutajate ja liikmete sissemaksed | 4 274         |                     | 4 274          |
| <b>31.12.2022</b>                 | 88 526        | 10 344              | 98 870         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ja seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskonto jääki.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksetena kajastatakse liikmete ja muude ostjate võlgnevusi, hankijate ja maksude ettemakseid, viitlaekumisi ning lühiajalisi laenuunõudeid.

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, seejuures hinnatakse iga laekumata summat eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni laekumiste kohta.

#### Tulud

Tulud kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

#### Kulud

Tulusid ja kulusid kajastatakse vastavalt kasumiaruande skeemile nr.1.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus nendega seotud tulusid.

#### Seotud osapooled

Seotud osapooltega tehtud tehingud ja saldod tuuakse eraldi lisas välja.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskonto LHV | 161 821        | 121 630        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>161 821</b> | <b>121 630</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 84 157        | 84 157         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 84 157        | 84 157         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 883           | 883            |
| Ettemaksed                         | 3 215         | 3 215          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 3 215         | 3 215          |
| Ettemaksed tarnijatele             |               |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>88 255</b> | <b>88 255</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 69 791        | 69 791         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 69 791        | 69 791         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 037         | 2 037          |
| Ettemaksed                         | 16 917        | 16 917         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 16 917        | 16 917         |
| Ettemaksed tarnijatele             | 10            | 10             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>88 755</b> | <b>88 755</b>  |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 64 686        | 64 686         |
| Ettemaksed liikmetelt            | 13 612        | 13 612         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>78 298</b> | <b>78 298</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 78 837        | 78 837         |
| Ettemaksed liikmetelt            | 868           | 868            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>79 705</b> | <b>79 705</b>  |

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2020 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2021 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Remondifond                                                | 12 317     | 35 020   | -5 550                    | 41 787     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 12 317     | 35 020   | -5 550                    | 41 787     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 12 317     | 35 020   | -5 550                    | 41 787     |
|                                                            |            |          |                           |            |
|                                                            | 31.12.2021 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2022 |
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Remondifond                                                | 41 787     | 40 908   | -9 787                    | 72 908     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 41 787     | 40 908   | -9 787                    | 72 908     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 41 787     | 40 908   | -9 787                    | 72 908     |

## Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Garaaži tõsteukse vedrude vahetus                                       | 1 988        | 0            |
| Garaaži tõsteukse trosside vahetus                                      | 248          | 0            |
| Klaasikahjud                                                            | 1 424        | 5 550        |
| Garaaži seksioonukse remonttööd                                         | 1 347        | 0            |
| Katkise valgusreklaami eemaldus, uue tootmine ja paigaldus              | 4 780        | 0            |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>9 787</b> | <b>5 550</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                                                                     | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Halduskulud                                                                         | 36 342         | 36 042         |
| Raamatupidamisteenus                                                                | 4 321          | 4 234          |
| Mehitatud valve                                                                     | 26 679         | 24 654         |
| Kindlustus                                                                          | 3 339          | 3 665          |
| Liftihooldus                                                                        | 3 300          | 3 300          |
| Hooneautomaatika sideteenus                                                         | 311            | 300            |
| Heakord                                                                             | 88 641         | 76 087         |
| Tehnohooldus                                                                        | 34 804         | 8 460          |
| Tehniline valve                                                                     | 395            | 112            |
| Hoone võrguseadmete hooldus                                                         | 727            | 699            |
| Muud teenused                                                                       | 4 610          | 4 079          |
| Viivised                                                                            | 123            | 0              |
| Novira Haldus OÜ esitatud arvete alusel<br>korteriomanikele osutatud teenuste kulud | 17 634         | 1 231          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>                                              | <b>221 226</b> | <b>162 863</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeperioodil töötasusid ei makstud.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 1            | 16461 EUR       |
| 2            | 6789 EUR        |
| 3            | 3796 EUR        |
| 4            | 4736 EUR        |
| 5            | 5324 EUR        |
| 6            | 15516 EUR       |
| 7            | 1304 EUR        |
| 8            | 1208 EUR        |
| 9            | 2652 EUR        |
| 11           | 1094 EUR        |
| 12           | 2872 EUR        |
| 13           | 4943 EUR        |
| 14           | 4160 EUR        |
| 15           | 2207 EUR        |
| 16           | 2035 EUR        |
| 17/18        | 1973 EUR        |
| 19           | 1270 EUR        |
| 20           | 3564 EUR        |
| 21           | 4296 EUR        |
| 22           | 6329 EUR        |
| 23           | 1826 EUR        |
| 24           | 1466 EUR        |
| 25           | 1368 EUR        |
| 26           | 1107 EUR        |
| 27           | 1060 EUR        |
| 28           | 2799 EUR        |
| 29           | 4913 EUR        |
| 30           | 4072 EUR        |
| 31           | 1426 EUR        |
| 32           | 2596 EUR        |
| 33           | 5426 EUR        |
| 34           | 3654 EUR        |
| 35           | 7749 EUR        |
| 36           | 3355 EUR        |
| 37           | 867 EUR         |
| 38           | 6051 EUR        |
| 39           | 3864 EUR        |
| 40           | 10291 EUR       |
| 41           | 7926 EUR        |
| 42           | 3649 EUR        |
| 43           | 13601 EUR       |
| 44           | 5460 EUR        |

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 45           | 5382 EUR        |
| 46           | 3338 EUR        |
| 47           | 3334 EUR        |
| 48           | 5494 EUR        |
| 49           | 1903 EUR        |
| 50           | 3960 EUR        |
| 51           | 7333 EUR        |
| 52           | 4319 EUR        |
| 53           | 5703 EUR        |
| 54           | 3574 EUR        |
| 55           | 7318 EUR        |
| 56           | 5502 EUR        |
| 57           | 3004 EUR        |
| 58           | 6887 EUR        |
| 59           | 3104 EUR        |
| 60           | 11198 EUR       |
| 61           | 4917 EUR        |
| 62           | 9041 EUR        |
| 63           | 3925 EUR        |
| 64           | 9632 EUR        |
| 65           | 10208 EUR       |
| 66           | 10869 EUR       |
| 67           | 8215 EUR        |
| 68           | 9613 EUR        |
| 69           | 11819 EUR       |
| 70           | 4875 EUR        |
| 71           | 3448 EUR        |
| 72           | 4064 EUR        |
| 73           | 2527 EUR        |
| 74           | 4220 EUR        |
| 75           | 1732 EUR        |
| 76           | 3217 EUR        |
| 77           | 1218 EUR        |
| 78           | 1464 EUR        |
| 79           | 1094 EUR        |
| 80           | 1389 EUR        |
| 81           | 1336 EUR        |
| 82           | 1363 EUR        |
| 83           | 1117 EUR        |
| 84           | 1165 EUR        |
| 85           | 1104 EUR        |
| 86           | 3488 EUR        |
| 87           | 1859 EUR        |
| 88           | 2786 EUR        |

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| 89           | 2652 EUR        |
| 90           | 1595 EUR        |
| 91           | 1140 EUR        |
| 92           | 1852 EUR        |
| 93           | 1194 EUR        |
| 94           | 1518 EUR        |
| 95           | 1146 EUR        |
| 96           | 1413 EUR        |
| 97           | 1942 EUR        |
| 98           | 2972 EUR        |
| 99           | 1886 EUR        |
| 100          | 2747 EUR        |
| 101          | 1134 EUR        |
| 102          | 1164 EUR        |
| 103          | 1282 EUR        |
| 104          | 1158 EUR        |
| 105          | 1618 EUR        |
| 106          | 1571 EUR        |
| 107          | 1143 EUR        |
| 108          | 1330 EUR        |
| 109          | 1633 EUR        |
| 110          | 2885 EUR        |
| 111          | 1934 EUR        |
| 112          | 2103 EUR        |
| 113          | 1128 EUR        |
| 114          | 1051 EUR        |
| 115          | 1589 EUR        |
| 116          | 1253 EUR        |
| 117          | 1235 EUR        |
| 118          | 1478 EUR        |
| 119          | 1346 EUR        |
| 120          | 1441 EUR        |
| 121          | 1215 EUR        |
| 122          | 3386 EUR        |
| 123          | 2761 EUR        |
| 124          | 3134 EUR        |
| 125          | 1211 EUR        |
| 126          | 6865 EUR        |
| 127          | 3172 EUR        |
| 128          | 3503 EUR        |
| 129          | 9418 EUR        |
| 130          | 2671 EUR        |
| 131          | 2192 EUR        |
| 132          | 2183 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| 133           | 1944 EUR          |
| 134           | 2432 EUR          |
| 135           | 5017 EUR          |
| 136           | 2256 EUR          |
| 137           | 3478 EUR          |
| 138           | 2088 EUR          |
| 139           | 2784 EUR          |
| 140           | 1687 EUR          |
| 141           | 2015 EUR          |
| 142           | 1815 EUR          |
| 143           | 4149 EUR          |
| 144           | 1870 EUR          |
| 145           | 4331 EUR          |
| 146           | 2088 EUR          |
| 147           | 2670 EUR          |
| 148           | 1879 EUR          |
| 149           | 1886 EUR          |
| 150           | 1866 EUR          |
| 151           | 3832 EUR          |
| 152           | 1719 EUR          |
| 153           | 4002 EUR          |
| 154           | 3697 EUR          |
| 155           | 2073 EUR          |
| 156           | 1687 EUR          |
| 157           | 5026 EUR          |
| 158           | 2363 EUR          |
| 159           | 1934 EUR          |
| 160           | 3812 EUR          |
| 161           | 2072 EUR          |
| 162           | 3421 EUR          |
| 163           | 6769 EUR          |
| 164           | 685 EUR           |
| 165           | 2271 EUR          |
| 166           | 3489 EUR          |
| <b>Kokku:</b> | <b>578464 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2023

Tallinn, P. Süda tn 4 // Pärnu mnt 29 // 31 // 33 korteriühistu (registrikood: 80578948) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                                                                                                  |                      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll                                                                               | Allkirja andmise aeg |
| REET LÄÄNE         | Juhatuse liige                                                                                   | 20.06.2023           |
| Resolutsioon:      | Vastavalt 6.06.2023 toimunud korteriomanike üldkoosolekule kinnitada 2022 majandusaasta aruanne. |                      |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 6120180     |
| E-posti aadress | haldus@novira.ee |