

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Narva linn, Pähklimäe tn 2 korteriühistu

**registrikood:** 80158614

**telefon:** +372 58130823, +372 3568111

**e-posti aadress:** pahklimae2@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 Nõuded ja ettemaksed             | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 5 Võlad tarnijatele                | 10 |
| Lisa 6 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled                 | 11 |
| Korteriomandite majandamiskulud         | 12 |
| Aruande allkirjad                       | 16 |

## Tegevusaruanne

KÜ tegevuse peategevusliikideks 2022.aastal oli:

- korteriomani keele peamiste teenuste osutamine elamu korrashoiu ja teenindamise osas – põhitegevus;
- korteriomani keele soojustusenergiaga-, sooja- ja külma veega ning gaasiga varustamise vahendamine;
- ettevõtlustegevus.

2022. aastal teostas korteriühistu "Pähklimäe 2" majandustegevust KÜ viiest inimesest koosnev juhatus: Sergei Solodov - juhatuse esimees, Mikhail Voytenko, Dmitriy Dydorov, Liidia Gerassimova. Juhatusesimehe aasta töötasu oli 7848 euro.

### 1. Põhitegevus.

Põhitegevus maja teenindamise ja remondi näol teostati 2022.aastal nii töövõtu kui ka majanduslikus korras. Põhitegevuse tulud moodustasid kokku aasta jooksul 113022 euro. Kulud põhitegevusest moodustasid kokku 112103 euro. Maksete ja kulude vahe tekitas vahendite tingliku kokkuhoiu summas 919 eurot. Eksploatatsioonikulud moodustasid 48611 euro. Remondikulud moodustasid summas 16584 eurot. Kõigis põhisuundades võib 2022. aasta majandustegevuse plaani teeninduse ja remondi osas majas aadressil Narva linn, Pähklimäe tn. 2 pidada täidetuks.

### 2. KÜ vahendustegevus kommunaalteenuste osas.

Kommunaalteenuste tulud moodustasid 99441 euro ja kulud 99540 euro. Vahendustegevuse tulemusel tekkis üldine rahaliste vahendite vajakajäämine elanikelt kommunaalteenuste eest summas 99 euro. See moodustas järgmiselt: ülemaksudest gaasi eest - 76 ja kütte eest - 6 euro euro ning vajakajäämistest külma vee eest - 175 euro ja soe vee eest - 6 euro.

### 3. KÜ ettevõtlustegevus.

Ettevõtlustegevus sisaldab endas:

- protsentide kogumist õigeaegsetelt maksetelt AS-lt "Narva Vesi" – 1396 eurot;
- tulud ruumi rendilt ja maja kommunikatsiooni kasutamise eest - 2881 eurot;
- pangaintresside saamist raha arvetel hoidmise eest – 6 euro;
- viiviste võtmist majaelanikelt mitteõigeaegsete maksete eest – 29 euro. Kokku ettevõtlustulud moodustasid - 4312 euro.

### 4. KÜ finantsseis seisuga 31.12.2021.a. :

Rahaliste vahendite jäägid pangaarvetel ja kassas bilansi järgi seisuga 31.12.2022.a. – 99108 euro.

**Debitoorne võlgnevus** (võlad ühistule) seisuga 31.12.2022.a. moodustas 21515 euro.

**Kreditoorne võlgnevus** (ühistu võlgnevus) seisuga 31.12.2022.a. lühiajaliste võlgnevustena kohustustes moodustas 94910 euro.

Korteriühistu omakapital ehk netovara moodustas 31.12.2022.a. seisuga 25713 euro, s.h. reservkapital on 14957 euro.

Ülaltoodud andmete alusel võib teha järelduse, et KÜ majanduslik seisund oli seisuga 31.12.2022 a. püsiv.

2022.a. majandusliku tegevuse plaan maja teenindamise ja remondi osas on juhatuse poolt täidetud. Tervikuna tagab hetkel KÜ finantsseisund tema normaalse maksevõime.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                          | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|------------------------------------------|----------------|---------------|
| Varad                                    |                |               |
| Käibevarad                               |                |               |
| Raha                                     | 99 108         | 47 430        |
| Nõuded ja ettemaksed                     | 21 515         | 21 341        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                  | <b>120 623</b> | <b>68 771</b> |
| <b>Kokku varad</b>                       | <b>120 623</b> | <b>68 771</b> |
| Kohustised ja netovara                   |                |               |
| Kohustised                               |                |               |
| Lühiajalised kohustised                  |                |               |
| Võlad ja ettemaksed                      | 94 910         | 48 098        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>     | <b>94 910</b>  | <b>48 098</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                  | <b>94 910</b>  | <b>48 098</b> |
| Netovara                                 |                |               |
| Reservkapital                            | 14 957         | 14 957        |
| Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem | 5 716          | 2 204         |
| Aruandeaasta tulem                       | 5 040          | 3 512         |
| <b>Kokku netovara</b>                    | <b>25 713</b>  | <b>20 673</b> |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>      | <b>120 623</b> | <b>68 771</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022            | 2021           |
|------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Tulud                                                      |                 |                |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 105 327         | 89 518         |
| Annetused ja toetused                                      | 7 655           | 8 131          |
| Tulu ettevõtlusest                                         | 4 277           | 4 228          |
| Muud tulud                                                 | 69              | 316            |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>117 328</b>  | <b>102 193</b> |
| Kulud                                                      |                 |                |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -63 584         | -51 616        |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -22 580         | -22 636        |
| Tööjõukulud                                                | -26 031         | -23 713        |
| Muud kulud                                                 | -99             | -718           |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-112 294</b> | <b>-98 683</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>5 034</b>    | <b>3 510</b>   |
| Intressitulud                                              | 6               | 2              |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>5 040</b>    | <b>3 512</b>   |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                        | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood põhitegevusest                                |               |               |
| Põhitegevuse tulem                                     | 5 034         | 3 510         |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -174          | 9 455         |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 46 812        | 14 812        |
| Laekunud intressid                                     | 6             | 2             |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                   | <b>51 678</b> | <b>27 779</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                  | <b>51 678</b> | <b>27 779</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses             | 47 430        | 19 651        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>               | <b>51 678</b> | <b>27 779</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus               | 99 108        | 47 430        |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2020</b>  | 14 957        | 2 204               | 17 161         |
| Aruandeaasta tulem |               | 3 512               | 3 512          |
| <b>31.12.2021</b>  | 14 957        | 5 716               | 20 673         |
| Aruandeaasta tulem |               | 5 040               | 5 040          |
| <b>31.12.2022</b>  | 14 957        | 10 756              | 25 713         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Narva linn, Pähklimäe tn 2 korteriühistu raamatupidamise aastaaruanne 2022. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhiohused on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.  
Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe.  
Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontole jääke.

### Finantsinvesteeringud

#### Sihtfinantseerimine

Korteriühistu on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Saadud summasid kajastatakse tuluna kui ettevõtte aksepteerib finantseerimisega kaasnevaid tingimusi ja kavatses neid täita ning finantseerimise summa on usaldusväärselt määratav ja selle laekumine on tõenäoline. Saadud summasid kajastatakse tulemisaruandes tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud (remonditööde tegemine), mille kompenseerimiseks sihtotstarbelised maksed on mõeldud. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansis tulevaste perioodide tuluna.

#### Mittesihtotstarbelised tasud

Mittesihtotstarbelised tasud liikmetelt kajastatakse kas tulude ja kulude aruandes tuluna või ettemaksudena ainult juhul, kui nad on tasutud j'rgmise aruandeperioodi eest ette.

### Nõuded ja ettemaksed

#### Nõuded ostjate vastu.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse korteriühistu tavapõrase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest ja põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste ja mittesihtotstarbeliste maksete eest). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga liikme kohta eraldi. Korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõuded, mis on hinnatud ebatõenäoliseks, nõutakse sisse kohtu korras. Omanikelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasuõiglasest väärtuses ja kajastatakse teenuste osutamise järel. Teenuste osutamisest saadavad tulud kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuste osutamisega kaasnevad kulud. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, neid kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustena. Tulemiaruanne kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 21 515        | 21 515         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 21 515        | 21 515         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>21 515</b> | <b>21 515</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 21 341        | 21 341         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 21 341        | 21 341         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>21 341</b> | <b>21 341</b>  |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 349        | 244        |
| Sotsiaalmaks                                  | 623        | 573        |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 9          | 15         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>981</b> | <b>832</b> |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 14 800        | 14 800         |
| Maksuvõlad                       | 981           | 981            |
| Muud võlad                       | 63            | 63             |
| Muud viitvõlad                   | 63            | 63             |
| Saadud ettemaksed                | 79 066        | 79 066         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 76 439        | 76 439         |
| Muud saadud ettemaksed           | 2 627         | 2 627          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>94 910</b> | <b>94 910</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 16 269        | 16 269         |
| Maksuvõlad                       | 832           | 832            |
| Saadud ettemaksed                | 30 997        | 30 997         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 29 439        | 29 439         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 558         | 1 558          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>48 098</b> | <b>48 098</b>  |

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Narva Vesi AS                  | 1 509         | 1 942         |
| Narva Soojusvõrk OÜ            | 12 045        | 12 806        |
| Eesti Gaas AS                  | 374           | 469           |
| VKG Elektrivõrgud OÜ           | 198           | 624           |
| Ekovir OÜ                      | 150           | 191           |
| Eesti Energia AS               | 269           | 0             |
| Elisabet Stoltz OU             | 250           | 233           |
| Tele 2 Eesti AS                | 5             | 4             |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>14 800</b> | <b>16 269</b> |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2022          | 2021          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                | 19 573        | 17 936        |
| Sotsiaalmaksud           | 6 458         | 5 777         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>26 031</b> | <b>23 713</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 142        | 142        |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 2          | 2          |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2022  | 2021  |
| Arvestatud tasu                                                               | 7 848 | 7 028 |

Seotud isikutele väljamakseid ei tehtud ja soodustusi ei antud.

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Korter 1     | 1327 EUR        |
| Korter 2     | 1028 EUR        |
| Korter 3     | 1210 EUR        |
| Korter 4     | 1354 EUR        |
| Korter 5     | 1295 EUR        |
| Korter 6     | 1005 EUR        |
| Korter 7     | 1132 EUR        |
| Korter 8     | 1934 EUR        |
| Korter 9     | 1309 EUR        |
| Korter 10    | 1059 EUR        |
| Korter 11    | 1618 EUR        |
| Korter 12    | 1677 EUR        |
| Korter 13    | 1266 EUR        |
| Korter 14    | 1224 EUR        |
| Korter 15    | 1116 EUR        |
| Korter 16    | 1653 EUR        |
| Korter 17    | 1392 EUR        |
| Korter 18    | 992 EUR         |
| Korter 19    | 1341 EUR        |
| Korter 20    | 1627 EUR        |
| Korter 21    | 1599 EUR        |
| Korter 22    | 1102 EUR        |
| Korter 23    | 1131 EUR        |
| Korter 24    | 1626 EUR        |
| Korter 25    | 1363 EUR        |
| Korter 26    | 955 EUR         |
| Korter 27    | 1250 EUR        |
| Korter 28    | 1991 EUR        |
| Korter 29    | 1081 EUR        |
| Korter 30    | 1170 EUR        |
| Korter 31    | 1402 EUR        |
| Korter 32    | 1611 EUR        |
| Korter 33    | 1233 EUR        |
| Korter 34    | 1053 EUR        |
| Korter 35    | 1327 EUR        |
| Korter 36    | 1620 EUR        |
| Korter 37    | 1442 EUR        |
| Korter 38    | 1237 EUR        |
| Korter 39    | 1239 EUR        |
| Korter 40    | 1618 EUR        |
| Korter 41    | 1897 EUR        |
| Korter 42    | 1292 EUR        |

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Korter 43    | 1200 EUR        |
| Korter 44    | 1553 EUR        |
| Korter 45    | 1690 EUR        |
| Korter 46    | 1474 EUR        |
| Korter 47    | 1303 EUR        |
| Korter 48    | 1480 EUR        |
| Korter 49    | 1758 EUR        |
| Korter 50    | 1201 EUR        |
| Korter 51    | 1362 EUR        |
| Korter 52    | 1774 EUR        |
| Korter 53    | 1478 EUR        |
| Korter 54    | 1241 EUR        |
| Korter 55    | 1557 EUR        |
| Korter 56    | 1568 EUR        |
| Korter 57    | 1547 EUR        |
| Korter 58    | 1473 EUR        |
| Korter 59    | 1194 EUR        |
| Korter 60    | 1729 EUR        |
| Korter 61    | 1569 EUR        |
| Korter 62    | 1753 EUR        |
| Korter 63    | 1261 EUR        |
| Korter 64    | 1784 EUR        |
| Korter 65    | 1767 EUR        |
| Korter 66    | 1327 EUR        |
| Korter 67    | 1116 EUR        |
| Korter 68    | 1633 EUR        |
| Korter 69    | 1425 EUR        |
| Korter 70    | 1293 EUR        |
| Korter 71    | 1388 EUR        |
| Korter 72    | 1674 EUR        |
| Korter 73    | 2362 EUR        |
| Korter 74    | 1344 EUR        |
| Korter 75    | 1132 EUR        |
| Korter 76    | 1551 EUR        |
| Korter 77    | 1623 EUR        |
| Korter 78    | 1254 EUR        |
| Korter 79    | 1250 EUR        |
| Korter 80    | 1833 EUR        |
| Korter 81    | 1506 EUR        |
| Korter 82    | 1641 EUR        |
| Korter 83    | 1334 EUR        |
| Korter 84    | 1812 EUR        |
| Korter 85    | 2075 EUR        |
| Korter 86    | 1396 EUR        |

| Korteriomand | Majandamiskulud |
|--------------|-----------------|
| Korter 87    | 1480 EUR        |
| Korter 88    | 1506 EUR        |
| Korter 89    | 1721 EUR        |
| Korter 90    | 1340 EUR        |
| Korter 91    | 1251 EUR        |
| Korter 92    | 1805 EUR        |
| Korter 93    | 1401 EUR        |
| Korter 94    | 1342 EUR        |
| Korter 95    | 1377 EUR        |
| Korter 96    | 1415 EUR        |
| Korter 97    | 1798 EUR        |
| Korter 98    | 1288 EUR        |
| Korter 99    | 1375 EUR        |
| Korter 100   | 1599 EUR        |
| Korter 101   | 1421 EUR        |
| Korter 102   | 1307 EUR        |
| Korter 103   | 1347 EUR        |
| Korter 104   | 1521 EUR        |
| Korter 105   | 1901 EUR        |
| Korter 106   | 1264 EUR        |
| Korter 107   | 1131 EUR        |
| Korter 108   | 1456 EUR        |
| Korter 109   | 1724 EUR        |
| Korter 110   | 1526 EUR        |
| Korter 111   | 1093 EUR        |
| Korter 112   | 1553 EUR        |
| Korter 113   | 1336 EUR        |
| Korter 114   | 1293 EUR        |
| Korter 115   | 1113 EUR        |
| Korter 116   | 1368 EUR        |
| Korter 117   | 2067 EUR        |
| Korter 118   | 1113 EUR        |
| Korter 119   | 971 EUR         |
| Korter 120   | 1183 EUR        |
| Korter 121   | 1359 EUR        |
| Korter 122   | 1436 EUR        |
| Korter 123   | 1288 EUR        |
| Korter 124   | 1158 EUR        |
| Korter 125   | 2079 EUR        |
| Korter 126   | 1270 EUR        |
| Korter 127   | 914 EUR         |
| Korter 128   | 1211 EUR        |
| Korter 129   | 937 EUR         |
| Korter 130   | 1222 EUR        |

| Korteriomand  | Majandamiskulud   |
|---------------|-------------------|
| Korter 131    | 1107 EUR          |
| Korter 132    | 1296 EUR          |
| Korter 133    | 1730 EUR          |
| Korter 134    | 1371 EUR          |
| Korter 135    | 1233 EUR          |
| Korter 136    | 1270 EUR          |
| Korter 137    | 1695 EUR          |
| Korter 138    | 1370 EUR          |
| Korter 139    | 1011 EUR          |
| Korter 140    | 1808 EUR          |
| Korter 141    | 1747 EUR          |
| Korter 142    | 1501 EUR          |
| Korter 143    | 986 EUR           |
| Korter 144    | 1210 EUR          |
| Korter 145    | 691 EUR           |
| <b>Kokku:</b> | <b>204769 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2023

Narva linn, Pähklimäe tn 2 korteriühistu (registrikood: 80158614) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SERGEI SOLODOV     | Juhatuse liige     | 24.05.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Telefon         | +372 3568111         |
| Mobiiltelefon   | +372 58130823        |
| E-posti aadress | pahklimae2@gmail.com |