

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Pärnu linn, Vee tn 4 korteriühistu

**registrikood:** 80042610

**e-posti aadress:** roman@kodu kaup.eu

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Tulemiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Netovara muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Laenukohustised</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Muud tulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Tööjõukulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Seotud osapooled</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 11 Täiendav lisa 1 - vahendatavad teenused</b>	<b>14</b>
<b>Korteriomandite majandamiskulud</b>	<b>15</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>17</b>

## Tegevusaruanne

Korteriühistu Vee 4 on loodud 23.07.1998. Majandustegevust alustati oktoobris 1999 a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite esemeks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistut juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline.

Korteriühistu juhatuse liige on saanud alates 01.06.2022 juhatuse liikme tasu.

Alates 01. maist 2018 osutab korteriühistule haldusteenust ja raamatupidamisteenust AS Stell Eesti.

2022. aasta jooksul kogus Ühistu oma liikmetelt (üldpind on 3673,2 m<sup>2</sup> ja korteriomandite arv 61) haldus-, hooldus- ja heakorrasid kokku summas 15 572 eurot.

Augustis 2021 on sõlmitud SEB Pangas laenuleping summas 110 000 eurot. Laenu kasutamise otstarve: korterelamu asukohaga Vee 4 Pärnus renoveerimis- /remonditööde eest tasumine (korstnate renoveerimine, kinnistusesse torustike renoveerimine, parkla renoveerimine). Laenulepingu lõpptähtpäev 17.08.2031.

Suuremaid hooldus- ja remonditöid aruandeperioodil ei teostatud.

Remondifondi jääk seisuga 31.12.2022 on 10 071 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 897	11 914	
Nõuded ja ettemaksud	26 705	21 976	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>44 602</b>	<b>33 890</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	88 194	97 717	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>88 194</b>	<b>97 717</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>132 796</b>	<b>131 607</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 638	9 960	3
Võlad ja ettemaksud	15 589	9 753	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	10 071	10 218	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>35 298</b>	<b>29 931</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	88 194	97 717	3
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>88 194</b>	<b>97 717</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>123 492</b>	<b>127 648</b>	
Netovara			
Reservkapital	1 074	1 074	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	2 885	-2 841	
Aruandeaasta tulem	5 345	5 726	
<b>Kokku netovara</b>	<b>9 304</b>	<b>3 959</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>132 796</b>	<b>131 607</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	42 386	174 792	6
Muud tulud	5 121	5 567	7
<b>Kokku tulud</b>	<b>47 507</b>	<b>180 359</b>	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-26 814	-161 752	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 602	-12 881	8
Tööjõukulud	-1 746	0	9
<b>Kokku kulud</b>	<b>-42 162</b>	<b>-174 633</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>5 345</b>	<b>5 726</b>	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>5 345</b>	<b>5 726</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	5 345	5 726
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 794	-109 518
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 837	-1 939
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-148	-26 330
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>15 828</b>	<b>-132 061</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	110 000
Saadud laenude tagasimaksed	-9 845	-2 323
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-9 845</b>	<b>107 677</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>5 983</b>	<b>-24 384</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 914	36 298
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>5 983</b>	<b>-24 384</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 897	11 914

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2020</b>	1 074	-2 841	-1 767
Aruandeaasta tulem		5 726	5 726
<b>31.12.2021</b>	1 074	2 885	3 959
Aruandeaasta tulem		5 345	5 345
<b>31.12.2022</b>	1 074	8 230	9 304

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KÜ Vee 4 raamatupidamise aastaaruanne 2022.aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvahelistelt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud tekkepõhine arvestusprintsip, tulude ja kulude arvestamisel – tulude ja kulude vastavuse printsip. Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit.

#### Raha

Rahalised vahendid on bilansis õiglasel väärtuses. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvast summast. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

#### Tulude ja kulude aruanne

KÜ Vee 4 tulud koosnevad haldus-, hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest. Korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks kajastatakse tuluna nendel perioodidel, mil leiavad aset kulutused. Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta korteriühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest tekkinud netotulu või netokulu.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	15 974	15 974		
Laenuõuded	97 832	9 638	42 640	45 554
Ettemaksed	1 093	1 093		
Tulevaste perioodide kulud	1 093	1 093		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>114 899</b>	<b>26 705</b>	<b>42 640</b>	<b>45 554</b>
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 829	11 829		
Laenuõuded	107 677	9 960	42 450	55 267
Ettemaksed	187	187		
Tulevaste perioodide kulud	187	187		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>119 693</b>	<b>21 976</b>	<b>42 450</b>	<b>55 267</b>

Nõuded ostjate vastu sisaldavad korteriomanikele detsembrikuu teenuste eest esitatud arveid, mille maksetähtaeg on jaanuaris 2023. Tulevaste perioodide kulu on 2023. aasta ettemakstud kindlustus.

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajaliste laenude tagasimaksud	9 638	9 638					
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	9 638	9 638					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	88 194		42 640	45 554	3 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	17.08.2031
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	88 194		42 640	45 554			
<b>Laenukohustised kokku</b>	97 832	9 638	42 640	45 554			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajaliste laenude tagasimaksud	9 960	9 960					
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	9 960	9 960					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	97 717		42 450	55 267	3 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	17.08.2031
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	97 717		42 450	55 267			
<b>Laenukohustised kokku</b>	107 677	9 960	42 450	55 267			

SEB Pank laenuleping nr 2021013776 17.08.2021 kuni 17.08.2031.

Nõude pantimise leping nr 2021013779, pandipidaja AS SEB Pank.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 906	14 906
Võlad töövõtjatele	150	150
Maksuvõlad	99	99
Muud võlad	99	99
Muud viitvõlad	99	99
Saadud ettemaksed	335	335
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 589</b>	<b>15 589</b>
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 484	9 484
Saadud ettemaksed	269	269
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>9 753</b>	<b>9 753</b>

## Lisa 5 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2021
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	36 548	25 422	-161 752	10 218
Saadud pangalaen		110 000		
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>36 548</b>	<b>135 422</b>	<b>-161 752</b>	<b>10 218</b>
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>36 548</b>	<b>135 422</b>	<b>-161 752</b>	<b>10 218</b>
	31.12.2021	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan­des	31.12.2022
	Kohustised			Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remondifond	10 218	26 667	-26 814	10 071
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	<b>10 218</b>	<b>26 667</b>	<b>-26 814</b>	<b>10 071</b>
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	<b>10 218</b>	<b>26 667</b>	<b>-26 814</b>	<b>10 071</b>

## Lisa 6 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>		
Haldus- ja heakorrasud	15 572	13 040
<b>Sihotstarbelised tasud</b>		
Hooldus- ja remonditasud, materjalid	13 509	156 299
Muud sihotstarbelised tasud	589	2 563
Pangalaenu ja intressimakseteks	12 716	2 890
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>42 386</b>	<b>174 792</b>

## Lisa 7 Muud tulud

(eurodes)

	2022	2021
Rendi- ja üüritulu	3 360	3 360
Viivistulud KÜ liikmetelt	17	46
Pangaintressid	0	2
Muud tulud	1 744	2 159
<b>Kokku muud tulud</b>	<b>5 121</b>	<b>5 567</b>

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Haldus-, heakorra ja raamatupidamisteenus	-13 536	-12 816
Pangakulud	-48	-44
Muud tegevuskulud	-18	-21
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-13 602</b>	<b>-12 881</b>

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	1 313	0
Sotsiaalmaksud	433	0
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>1 746</b>	<b>0</b>

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

<b>Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga</b>		
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Füüsilisest isikust liikmete arv	49	50
Juriidilisest isikust liikmete arv	12	11

<b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arvestatud tasu	1 313	0

## Käibeandmik

Periood 01.01.2022 - 31.12.2022

Koos üldiste kontodega ✓

PR konto filter 15 - Kommunaalteenuste vahendamine kokku

Konto	Algsaldo		Käive		Lõppsaldo	
	Deebet	Kreedit	Deebet	Kreedit	Deebet	Kreedit
15 Kommunaalteenuste vahendamine kokku	0,00	0,00	59 130,10	60 873,65	-1 743,55	0,00
1501 Soojusenergia (ost, müük)	0,00	0,00	41 968,74	41 969,13	-0,39	0,00
1503 Külma vesi (ost, müük)	0,00	0,00	4 335,90	6 077,67	-1 741,77	0,00
1504 Elektrienergia (ost, müük)	0,00	0,00	2 240,67	2 241,37	-0,70	0,00
1505 Teenus/ remont korterile	0,00	0,00	7 015,00	7 015,01	-0,01	0,00
1506 Kaasomandi kindlustus (ost, müük)	0,00	0,00	749,24	749,65	-0,41	0,00
1507 Prügivedu (ost, müük)	0,00	0,00	2 205,67	2 205,94	-0,27	0,00
1509 Porivaibateenus (ost, müük)	0,00	0,00	614,88	614,88	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59 130,10</b>	<b>60 873,65</b>	<b>-1 743,55</b>	<b>0,00</b>

## Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Vee 4-1	1380 EUR
Vee 4-2	1726 EUR
Vee 4-3	1307 EUR
Vee 4-4	1773 EUR
Vee 4-5	1897 EUR
Vee 4-6	1347 EUR
Vee 4-7	1363 EUR
Vee 4-8	1901 EUR
Vee 4-9	1537 EUR
Vee 4-10	1736 EUR
Vee 4-10a	1351 EUR
Vee 4-11	1411 EUR
Vee 4-12	2733 EUR
Vee 4-13	1812 EUR
Vee 4-14	909 EUR
Vee 4-15	2594 EUR
Vee 4-16	1633 EUR
Vee 4-17	1448 EUR
Vee 4-18	2041 EUR
Vee 4-21	1384 EUR
Vee 4-22	1348 EUR
Vee 4-23	1320 EUR
Vee 4-24	1405 EUR
Vee 4-25	1307 EUR
Vee 4-26	1705 EUR
Vee 4-27	1266 EUR
Vee 4-28	1228 EUR
Vee 4-29	1336 EUR
Vee 4-30	1389 EUR
Vee 4-31	1252 EUR
Vee 4-32	1256 EUR
Vee 4-33	1352 EUR
Vee 4-34	1253 EUR
Vee 4-35	1455 EUR
Vee 4-36	1306 EUR
Vee 4-37	1298 EUR
Vee 4-38	1266 EUR
Vee 4-39	1575 EUR
Vee 4-40	1931 EUR
Vee 4-41	1621 EUR
Vee 4-42	884 EUR
Vee 4-43	846 EUR

<b>Korteriomand</b>	<b>Majandamiskulud</b>
Vee 4-44	1284 EUR
Vee 4-45	1660 EUR
Vee 4-46	1310 EUR
Vee 4-47	1478 EUR
Vee 4-48	1288 EUR
Vee 4-49	1207 EUR
Vee 4-50	1826 EUR
Vee 4-51	1340 EUR
Vee 4-52	1309 EUR
Vee 4-53	1686 EUR
Vee 4-54	1274 EUR
Vee 4-55	1284 EUR
Vee 4-56	1662 EUR
Vee 4-57	1413 EUR
Vee 4-M59	4437 EUR
Vee 4-M60	5111 EUR
Vee 4-M61	6526 EUR
Vee 4-M63	1795 EUR
Vee 4-M64	1319 EUR
<b>Kokku:</b>	<b>102091 EUR</b>



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

**Pärnu linn, Vee tn 4 korteriühistu (registrikood: 80042610) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN KIVESTE	Juhatuse liige	24.05.2023

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	roman@kodu kaup.eu