

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Järva vald, Järva-Jaani alev, Kase tn 4 korteriühistu

registrikood: 80032923

e-posti aadress: tender.ku.info@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Korteriomandite majandamiskulud	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tender asutati 26.03.1997. Korteriühistul on 24 liiget, kellele kokku kuulub 24 korterimandit. Alates 30. oktoobrist 2022 jätkab uues 3- liikmelises juhatuses KÜ liikmete soovil Aime Läänesaar ning kaks uut juhatuse liiget Pille Simral ja Siim Simral.

Tegevuse eesmärk on korterimandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja KÜ liikmete ühiste huvide esindamine.

Kohtulahend lõppes ettevõtte SJ Floors OÜ pankrotiga, korteri oksjonitulu läks jaotuskava alusel jagamisele Maksuameti ja KÜ Tender vahel. Vt.lisa 3 ja 8.

Korteriühistul Tender on olnud plaanis alustada renoveerimisplaaniga, kui selleks on saavutatud piisava häälteenamusega nõusolek KÜ liikmete poolt, seni pole piisavat häälteenamust saadud. Kinnisvara tehnilise seisukorra hindamine tehti 2020 aastal, soovitus oli tervikrenoveerimine.

2023 aastal tuleb tellida kanalisatsiooni kaevude parandus ja puhastus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	37 135	30 191
Nõuded ja ettemaksed	14 603	16 059
Kokku käibevarad	51 738	46 250
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	50 433	60 411
Kokku põhivarad	50 433	60 411
Kokku varad	102 171	106 661
Kohustised ja netovara		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	10 058	9 948
Võlad ja ettemaksed	6 536	6 111
Kokku lühiajalised kohustised	16 594	16 059
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	50 433	60 411
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 272	11 511
Kokku pikaajalised kohustised	66 705	71 922
Kokku kohustised	83 299	87 981
Netovara		
Reservid	4 141	1 562
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	14 539	17 118
Aruandeaasta tulem	192	0
Kokku netovara	18 872	18 680
Kokku kohustised ja netovara	102 171	106 661

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Tulud		
Liikmetelt saadud tasud	49 690	51 019
Muud tulud	0	2
Kokku tulud	49 690	51 021
Kulud		
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-12 752	-13 080
Mitmesugused tegevuskulud	-31 338	-32 734
Tööjõukulud	-1 786	-1 813
Muud kulud	-1 139	-2
Kokku kulud	-47 015	-47 629
Põhitegevuse tulem	2 675	3 392
Intressitulud	2	0
Intressikulud	-1 843	-2 654
Muud finantstulud ja -kulud	-642	-738
Aruandeaasta tulem	192	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	50 060	50 833
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-29 720	-28 976
Väljamaksed töötajatele	-1 045	-1 152
Laekunud intressid	2	2
Kokku rahavood põhitegevusest	19 297	20 707
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-9 868	-9 766
Makstud intressid	-1 843	-2 654
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-642	-738
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 353	-13 158
Kokku rahavood	6 944	7 549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 191	22 642
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 944	7 549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 135	30 191

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku netovara
	Reservkapital	Reservid	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	0	1 562	17 118	18 680
Aruandeaasta tulem	0	0	0	0
31.12.2021	0	1 562	17 118	18 680
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju			0	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	0	1 562	17 118	18 680
Aruandeaasta tulem	0	0	192	192
Muud muutused netovaras	0	2 579	-2 579	0
31.12.2022	0	4 141	14 731	18 872

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Tender 2022.aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna

poolt välja antud juhendid. Majandusaasta aruande tulemiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise majandusaasta aruanne on koostatud eurodes

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2022 majandusaasta aruandes kajastati saadud maksete all saadud tulusid kommunaalkulude, majanduskulude, laenu ja laenukulude katteks. Tuluna kajastati KÜ liikmetelt aruandeperioodil saadud kommunaalmaksed ja sihtotstarbelised tasud. Teenuste osutamisest saadud tulusid kajastati proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuste osutamisega kaasnenud kulusid.

Alates 2020 lähtutakse KÜ liikmetelt saadud tasude arvestusel järgmistest põhimõtetest:

1) liikmete mitte-sihtotstarbelised tasud

ühingu liikmetelt (kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on arvestatud; 2022 aastal ei kogutud mitte-sihtotstarbelisi tasusid.

2) sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (nt korteriühistu liikmete poolt

makstavad tasud remontideks, hoolduseks, tegevuskulude, laenu ja laenukulude katteks) kajastatakse tuluna siis, kui tasuga kaasnevad tingimused on täidetud (nt saadud tasud remontideks, hoolduseks, kajastatakse tuluna siis, kui remondiga seotud tegevused on teostatud). Aruandes on sellised kulud remondikulud, intressid, Kredexi tasud, hooldustasud, mida pole kommunaalkuludes kajastatud (näit kanalisatsiooni trassi hooldus ja remont, koristus katuselt ja territooriumilt, tegevuskulud jm.). 2022. aastal koguti remondi ja hooldusfondi 1 €/m² kohta, millest tasuti laenu, laenukulud, hoolduskulud.

Tender KÜ kajastab vahendatud teenuste eest makstud summasid eraldi kommunaal kuluna ja saadud summasid kommunaaltuluna, kajastatakse bilansis nõude ja kohustisena.

Tulemiaruanne kajastatakse netotulu või tekkinud netokulu.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse KÜ tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kohtunõuete all kajastatakse nõuet, mis on Maksekäsus kohtu poolt määratud.

Finantskohustised

Finantskohustused loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Ühingu liikmetelt saadud tasude arvestusel tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest:

1) liikme- ja sisseastumismaksud ning muud mitte-sihtotstarbelised tasud

ühingu liikmetelt (nt korteriühistu liikmetelt kogutavad tasud

üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on arvestatud;

2) sihtotstarbelised tasud ühingu liikmetelt (nt korteriühistu liikmete poolt

makstavad tasud remontideks ja sellega seonduvaks tegevuseks) kajastatakse tuluna siis, kui tasuga kaasnevad tingimused on täidetud

(nt saadud tasud remontideks kajastatakse tuluna siis, kui remont või sellega seotud tegevused on teostatud).

Sihtotstarbeliste tasude kajastamine:

Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub

nende arvelt remontide tegemine. Tuluna kajastamiseni hoitakse laekunud remonditasusid bilansi passivas kasutamata remondituluna või eelmistest perioodidest laekunud mittesihtotstarbelist tasu eelmiste perioodide akumulieeritud tulemina.

Tender KÜ kajastab saadud remonditasud tuluna siis, kui remondiks või sellega seotud tegevused on toimunud, ülejäänud laekunud või laekumata summasid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustisena.

TulemiaruanDES kajastatakse netotulu või tekkinud netokulu.

Kulud

Kuluna kajastatakse kulutusi, mida tehakse maja ülalpidamiseks

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on KÜ liikmed.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 545	4 545	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 545	4 545	0	0
Laenunõuded	60 491	10 058	43 597	6 836
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 036	14 603	43 597	6 836

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 111	6 111	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 111	6 111	0	0
Laenunõuded	70 359	9 948	53 694	6 717
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 470	16 059	53 694	6 717

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	4 546	6 111
Jooksvad nõuded liikmete vastu	4 545	3 321
Kohtunõuded	0	2 756
Viivisenõuded	1	34
Kokku nõuded ostjate vastu	4 546	6 111

Sundenampakkumisest (Kase 4-6) saadud tulemi jaotuskava 21.10.2022

Tuginedes kinnistusraamatu seisule ja täitemenetluse seadustiku §-le 174 otsustas kohtutäitur Tarvi Söömer jagada vara müügist saadud tulemi 10 000,00 eurot järgmiselt:

- 1 737,47 eurot Järva vald, Järva-Jaani alev, Kase tn 4 korteriühistule (80032923) (alus: korteriomandi- ja korteriühistuseadus § 44 lg 3, TMS § 149¹; TMS §153¹).
- 5 817,25 eurot, millest sissenõudjale MAKSU- JA TOLLIAMET (70000349) 5 589,25 eurot ja kohtutäitur Tarvi Söömeri lisatasuks 120,00 eurot, täitekuluks 108,00 eurot täiteasjas nr133/2019/439.
- 2 445,28 eurot sissenõudja KÜ Järva vald Järva-Jaani alev Kase 4 (80032923) ja kohtutäitur Heimo Vilpuu nõude katteks täiteasjas nr 039/2022/236 (sundtäitmise ühinemise avaldus saadetud 30.05.2022)
- 0,00 eurot sissenõudja MAKSU- JA TOLLIAMET (70000349) ja kohtutäitur Tarvi Söömeri nõude katteks täiteasjas nr 133/2019/437.
- 0,00 eurot sissenõudja MAKSU- JA TOLLIAMET (70000349) ja kohtutäitur Tarvi Söömeri nõude katteks täiteasjas nr 133/2019/438.
- 0,00 eurot sissenõudja MAKSU- JA TOLLIAMET (70000349) ja kohtutäitur Tarvi Söömeri nõude katteks täiteasjas nr 133/2019/440.
- 0,00 eurot sissenõudja MAKSU- JA TOLLIAMET (70000349) ja kohtutäitur Tarvi Söömeri nõude katteks täiteasjas nr 133/2019/441.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	10 058	10 058			2,5	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	10 058	10 058					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	50 433	0	43 597	6 836	2,5	EUR	30.07.2028
Pikaajalised laenud kokku	50 433	0	43 597	6 836			
Laenukohustised kokku	60 491	10 058	43 597	6 836			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	9 948	9 948			2,5	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	9 948	9 948					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	60 411	0	53 694	6 717	2,5	EUR	30.07.2028
Pikaajalised laenud kokku	60 411	0	53 694	6 717			
Laenukohustised kokku	70 359	9 948	53 694	6 717			

Tagatiseks varaliste õiguste pant ja lisatagatisena Kredex'i käendus 75%

6 kuu Euribor +2,5% + KredEx käenduse tasu arvestuslikult 1%.

Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 30.07.2028.

Tänavu juuni alguses lõppes ligi seitse aastat kestnud periood, mil kuue kuu euribor oli negatiivne.

Keskpanga baasintressid mõjutavad laenude intresse. Kui veel aasta alguses oli pikaajaliste laenude baasintressiks kujunenud kuue kuu euribor -0,55 protsenti, siis 2022. aasta lõpus oli intress kerkinud 2,47 protsendile.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 668	4 668	
Võlad töövõtjatele	1 029	1 029	
Võlad seotud osapooltele	83	83	
Maksuvõlad	756	756	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 536	6 536	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 323	4 323	
Võlad töövõtjatele	1 045	1 045	
Võlad seotud osapooltele	-25	-25	
Muud võlad	768	768	
Muud viitvõlad	768	768	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 111	6 111	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti Energia	23	35
Eesti Keskkonnateenused	174	174
TB Garage	0	-30
Mööbel SL	41	0
Tarkvaralabor OÜ	0	-24
Järva Haldus AS	4 429	4 167
Kokku võlad tarnijatele	4 667	4 322

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	1 029	1 045
arveldused aruandvate isikutega	83	-25
Kokku võlad töövõtjatele	1 112	1 020

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Liikmetelt saadud tasud	49 690	39 508
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	11 511
Kasutamata remonditasud		
Kokku liikmetelt saadud tasud	49 690	51 019

Sealhulgas a)saadud remondi ja hooldustasud 2022 aastal 18748,80 €

-9868,05 € pangalaen

-1843,23 € intressid

-641,86 € Kredexi tagatistasu

-398,40 € kindlustus

-242,20 € hooldus+ osalised tegevuskulud(pangateenused, riigilõivud,hooldus)

-993,87 € kohtutäituri jaotuskava järgne nõude lootusetuks tunnistamine

b)saadud haldustasu 2822,40 €

-1036,88 büroo kulud, viivised

-1334,47 € palgakulu brutto

-451,06 € KÜ maksukulu

c)2022 aastal saadud kommunaaltulud +viivised 28119 €

Parandus: 2021. aasta osalised remonditasud 7238 € sisalduvad liikmetelt saadud tasude hulgas. Remondi ja hooldustasud 2021 olid 18748,80€.

Haldustasud 2822,40 € ja kommunaaltulud + viivised 29447,80€

Alates 2022. kajastatakse kõik liikmetelt saadud tasude all.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	21 171	22 047
Elektrienergia	541	365
Soojusenergia	20 630	21 682
Veevarustusteenused	4 354	5 120
Mitmesugused bürookulud	703	1 093
Koolituskulud	99	58
Riiklikud ja kohalikud maksud	10	83
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	994	0
Jäätme teenus	1 853	1 885
Kindlustus	398	300
Rem ja hooldusfondist kulu	1 611	2 146
Muud	145	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 338	32 734

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	1 334	1 355
Sotsiaalmaksud	451	458
Kokku tööjõukulud	1 785	1 813
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud kulud

(eurodes)

	2022	2021
Nõuete allahindlus	994	0
Kommunaalmaksete vahe	139	0
Muud	6	2
Kokku muud kulud	1 139	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	0	19
Juriidilisest isikust liikmete arv	0	5

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 334	1 355

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	1385 EUR
2	1959 EUR
3	1652 EUR
4	2288 EUR
5	1884 EUR
6	2356 EUR
7	2347 EUR
8	2933 EUR
9	2693 EUR
10	2682 EUR
11	2586 EUR
12	2831 EUR
13	1353 EUR
14	2099 EUR
15	1626 EUR
16	2158 EUR
17	1543 EUR
18	2376 EUR
19	1944 EUR
20	1350 EUR
21	2118 EUR
22	1866 EUR
23	1959 EUR
24	1702 EUR
Kokku:	49690 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2021

Järva vald, Järva-Jaani alev, Kase tn 4 korteriühistu (registrikood: 80032923) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIME LÄÄNESAAR	Juhatuse liige	20.06.2023
SIIM SIMRAL	Juhatuse liige	29.06.2023
PILLE SIMRAL	Juhatuse liige	29.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tender.ku.info@gmail.com