

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Rakvere linn, Kastani pst 18 korteriühistu

**registrikood:** 80113630

**telefon:** +372 5025850

**e-posti aadress:** kastani.ky@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 Laenukohustised                                | 10 |
| Lisa 5 Võlad tarnijatele                              | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 10 |
| Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud                        | 11 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud                      | 12 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                    | 12 |
| Lisa 10 Muud kulud                                    | 12 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                              | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                       | 13 |
| Aruande allkirjad                                     | 14 |

## Tegevusaruanne

### KÜ 2021. majandusaasta tegevusaruanne

Korteriühistu tegevuse eesmärgiks on Kastani pst 18 asuvas elamus olevate korterimandite eseme osaks olevate ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja haldamine ning Ühistu korterimandide ühiste huvide esindamine.

Korteriühistusse kuulub alates 16.10.2008.a. 20 korterimandit. Korteriühistu igapäevast tegevust korraldab neljaliikmeline juhatus. Juhatuse koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid tavaliselt mitte harvem kui kord kvartalis.

Korteriühistu kogub vahendeid hooldus- ja halduskulude katteks ning elamu sihtotstarbelisteks rekonstrueerimistöödeks vastavalt üldkoosolekul vastuvõetud otsusele (26.04.2018, alates 01.07.2018.a. 1,37 eurot m<sup>2</sup> kohta; 09.07.2019 alates 01.08.2019.a. 1,45 eurot m<sup>2</sup> kohta).

Korteriühistu on taodelnud 2018. aastal SEB Pangast renoveerimislaenu korterelamu rekonstrueerimistööde finantseerimiseks.

Rakvere linn, Kastani pst 18 Korteriühistu on jätkuvalt tegutsev mittetulundusühistu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 9 009          | 4 845          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 17 126         | 3 009          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>26 135</b>  | <b>7 854</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 336 011        | 350 762        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>336 011</b> | <b>350 762</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>362 146</b> | <b>358 616</b> |
| Kohustised ja netovara                       |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 13 434         | 12 580         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 586            | 252            |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 84 773         | 81 445         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>98 793</b>  | <b>94 277</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 255 296        | 257 568        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>255 296</b> | <b>257 568</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>354 089</b> | <b>351 845</b> |
| Netovara                                     |                |                |
| Reservkapital                                | 102            | 102            |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 6 669          | 5 869          |
| Aruandeaasta tulem                           | 1 286          | 800            |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>8 057</b>   | <b>6 771</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>362 146</b> | <b>358 616</b> |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                           | 2021          | 2020          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Tulud                     |               |               |
| Liikmetelt saadud tasud   | 3 575         | 3 575         |
| Tulu ettevõtlusest        | 20            | 57            |
| Muud tulud                | 67            | 110           |
| <b>Kokku tulud</b>        | <b>3 662</b>  | <b>3 742</b>  |
| Kulud                     |               |               |
| Mitmesugused tegevuskulud | -2 376        | -2 942        |
| <b>Kokku kulud</b>        | <b>-2 376</b> | <b>-2 942</b> |
| <b>Põhitegevuse tulem</b> | <b>1 286</b>  | <b>800</b>    |
| <b>Aruandeaasta tulem</b> | <b>1 286</b>  | <b>800</b>    |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                  | 2021          | 2020           |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                                          |               |                |
| Põhitegevuse tulem                                               | 1 286         | 800            |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -12 132       | -44 886        |
| Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 334           | 52             |
| Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest | 22 345        | 22 345         |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>                             | <b>11 833</b> | <b>-21 689</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                                |               |                |
| Saadud laenud                                                    | 11 347        | 14 652         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                      | -12 765       | -11 720        |
| Makstud intressid                                                | -6 251        | -6 097         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                   | <b>-7 669</b> | <b>-3 165</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                            | <b>4 164</b>  | <b>-24 854</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                       | 4 845         | 29 699         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                         | <b>4 164</b>  | <b>-24 854</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                         | 9 009         | 4 845          |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2019</b>  | 102           | 5 869               | 5 971          |
| Aruandeaasta tulem |               | 800                 | 800            |
| <b>31.12.2020</b>  | 102           | 6 669               | 6 771          |
| Aruandeaasta tulem |               | 1 286               | 1 286          |
| <b>31.12.2021</b>  | 102           | 7 955               | 8 057          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu vara, kohustusi omakapitali ja finantsseisundi ning majandustegevuse tulemusi.

2021.a.tulude, kulude ning tulemi kirjendamiseks on kasutatud tulude ja kulude aruannet. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lahtudes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kõik teada olevad olulised asjaolud, mis selgunud aruande valmimise kuupäevani 25.märts 2021.a.on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Majandusaasta algas 01.01.2021 ja lõppes 31.12.2021.

### Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse korteriühistu tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid korteriühistu liikmete vastu (esitatud arved vahendatud kommunaalteenuste eest põhikirja alusel kehtestatud sihtotstarbeliste makste eest) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga korteriühistu liikme kohta individuaalselt.

Korteriühistu liikmetelt laekumata jäänud nõudeid ei ole hinnatud ebatõenäoliseks laekumiseks.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Korteriühistul puudub materiaalne põhivara.

Elamu remonti (parendus) põhivarana arvele võetud ei ole kuna on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomani omand.

### Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2,sh:

- lühiajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates.
- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast alates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastud selle majandusaasta aruandes millal intress tasumisele kuulub. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomani vastu.

### Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lahtudes.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud tulusid tuluna. Neid summasid kajastatakse vastavalt nõuete ja kohustustena. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei arvestata. Ümardamisel tekkinud

tulud ja kulud kajastatakse tulude ja kulude aruandes muude kulude real.

### Kulud

Laenu tehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaruande lisades. Pikaajalise laenu intress kajastatakse kuluna selle aasta tulude kulude aruandes millal need tasumisele kuuluvad.

#### Sihtotstarbelised tasud

Sihtotstarbelisi tasusid (remonditasud) kajastatakse tuluna perioodides mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimiseks on mõeldud. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude printsibist. Kuna tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud summad bilansireal sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 0            | 0            |
| Arvelduskontod    | 9 009        | 4 845        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>9 009</b> | <b>4 845</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu              | 3 692          | 3 692                             |                     |                |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 692          | 3 692                             |                     |                |
| Laenunõuded                       | 349 445        | 13 434                            | 72 055              | 263 956        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>353 137</b> | <b>17 126</b>                     | <b>72 055</b>       | <b>263 956</b> |

  

|                                   | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu              | 3 009          | 3 009                             |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 3 009          | 3 009                             |                     |             |
| Laenunõuded                       | 350 762        |                                   | 350 762             |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>353 771</b> | <b>3 009</b>                      | <b>350 762</b>      |             |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär              | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                           |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                           |             |             |
| Renoveerimislaen                 | 268 730    | 13 434                           | 72 055              | 183 241     | 2,3%(3kuu euribor -0,54%) | EUR         | 28.07.2038  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 268 730    | 13 434                           | 72 055              | 183 241     |                           |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 268 730    | 13 434                           | 72 055              | 183 241     |                           |             |             |

  

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                          |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                          |             |             |
| Renoveerimislaen                 | 270 148    | 12 580                           | 67 471              | 190 097     | 2,3%-3 kuu euribor-0,493 | EUR         | 28.07.2038  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 270 148    | 12 580                           | 67 471              | 190 097     |                          |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 270 148    | 12 580                           | 67 471              | 190 097     |                          |             |             |

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Rakvere Vesi AS                | 177        | 203        |
| Eesti Energia AS               | 13         | 7          |
| Lääne-Viru Jäätmekeskus MTÜ    | 38         | 38         |
| Ragn-Sells AS                  | 8          | 4          |
| Matu Invest OÜ                 | 350        | 0          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>586</b> | <b>252</b> |

## Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                      | 31.12.2019 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2020 |
|------------------------------------------------------|------------|----------|----------------|------------|
|                                                      | Kohustised |          |                | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| remonditasu                                          | 76 917     | 22 345   | 17 817         | 81 445     |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 76 917     | 22 345   | 17 817         | 81 445     |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 76 917     | 22 345   | 17 817         | 81 445     |
|                                                      |            |          |                |            |
|                                                      | 31.12.2020 | Laekunud | Tagasi makstud | 31.12.2021 |
|                                                      | Kohustised |          |                | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                  |            |          |                |            |
| remonditasu                                          | 81 445     | 22 345   | 19 017         | 84 773     |
| Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks            | 81 445     | 22 345   | 19 017         | 84 773     |
| Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused | 81 445     | 22 345   | 19 017         | 84 773     |

Remonditasu kogutud summas 22345€

Kogutud remonditasust kantud välja makstud laenu põhivõlg 12765€ ja intressivõlg 6251€

## Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2021         | 2020         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |              |              |
| Hooldustasud                         | 3 575        | 3 575        |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>3 575</b> | <b>3 575</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                          | 2021         | 2020         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                  | 6            | 61           |
| maja kindlustus                          | 373          | 372          |
| maja lipp ja lint                        | 0            | 19           |
| korrashoiutarbed, materjalid ja teenused | 8            | 20           |
| ühistu tegevuse juhtimine                | 500          | 1 200        |
| korktahvel                               | 0            | 42           |
| isikliku sõiduauto hüvitis               | 720          | 720          |
| muruniiduk ja remont                     | 0            | 239          |
| pangatasud                               | 126          | 220          |
| väikeprojektide kooskõlastamine          | 0            | 21           |
| prügivedu tühisõit                       | 0            | 28           |
| projektijuhtimine                        | 350          | 0            |
| tänav ja numbrisildid majale             | 182          | 0            |
| kaastundeavaldus                         | 17           | 0            |
| lumesahk                                 | 94           | 0            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>   | <b>2 376</b> | <b>2 942</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 10 Muud kulud

(eurodes)

|                                      | 2021     | 2020     |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Tulem kommunaalmaksete vahendamisest | 0        | 0        |
| <b>Kokku muud kulud</b>              | <b>0</b> | <b>0</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 19         | 19         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 1          |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand  | Majandamiskulud  |
|---------------|------------------|
| Krt 1         | 1030 EUR         |
| Krt 2         | 1016 EUR         |
| Krt 3         | 1384 EUR         |
| Krt 4         | 1878 EUR         |
| Krt 5         | 1188 EUR         |
| Krt 6         | 985 EUR          |
| Krt 7         | 1833 EUR         |
| Krt 8         | 2019 EUR         |
| Krt 9         | 1948 EUR         |
| Krt 10        | 1370 EUR         |
| Krt 11        | 1955 EUR         |
| Krt 12        | 1333 EUR         |
| Krt 13        | 741 EUR          |
| Krt 14        | 1376 EUR         |
| Krt 15        | 1548 EUR         |
| Krt 16        | 796 EUR          |
| Krt 17        | 1494 EUR         |
| Krt 18        | 1232 EUR         |
| Krt 19        | 1372 EUR         |
| Krt 20        | 2096 EUR         |
| <b>Kokku:</b> | <b>28594 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.11.2023

Rakvere linn, Kastani pst 18 korteriühistu (registrikood: 80113630) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ÜLO PADDA          | Juhatuse liige     | 08.11.2023           |
| JAANUS JÜRGENSON   | Juhatuse liige     | 08.11.2023           |
| MADIS KULL         | Juhatuse liige     | 08.11.2023           |
| TARMO KEEL         | Juhatuse liige     | 08.11.2023           |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Mobiiltelefon   | +372 5025850         |
| E-posti aadress | kastani.ky@gmail.com |