

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu

registrikood: 80232003

telefon: +372 5200328

e-posti aadress: jakobi.eha@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	10
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	12
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Reserv-ja remondifondist tehtud tööd	13
Lisa 14 Kommunaalmaksete vahendamine	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kappeli 4 alustas oma majandustegevust 2006 aastal.

Korteriühistu tegevuse eesmärk on korterimandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistu korjab vahendeid haldus- ja hooldustasudeks, heakorraks ning remondiks vastavalt majandustegevuse aastakavale. Korteriühistu tööd korraldab juhatus.

2023. aastal teostatud remonttööde ja hooldustööde kogumaksumus on 371 eurot.

Kasutamata remondifondide jääk 31.12.2023 seisuga on 13 211 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 563	12 806	2
Nõuded ja ettemaksed	14 682	16 527	3
Kokku käibevarad	27 245	29 333	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	142 267	152 293	3
Kokku põhivarad	142 267	152 293	
Kokku varad	169 512	181 626	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 023	13 678	4
Võlad ja ettemaksed	1 045	1 025	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	13 211	13 667	6
Kokku lühiajalised kohustised	26 279	28 370	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	142 267	152 293	
Kokku pikaajalised kohustised	142 267	152 293	
Kokku kohustised	168 546	180 663	
Netovara			
Reservkapital	963	963	
Aruandeaasta tulem	3	0	
Kokku netovara	966	963	
Kokku kohustised ja netovara	169 512	181 626	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	2 090	2 164	7
Muud tulud	3	1	
Kokku tulud	2 093	2 165	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-794	-1 265	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 296	-900	10
Kokku kulud	-2 090	-2 165	
Põhitegevuse tulem	3	0	
Intressitulud	10 281	6 012	
Intressikulud	-10 281	-6 012	
Aruandeaasta tulem	3	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Liikmetelt laekunud tasud	26 359	25 217	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 640	-4 587	
Kokku rahavood põhitegevusest	21 719	20 630	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-11 681	-13 048	
Makstud intressid	-10 281	-6 012	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 962	-19 060	
Kokku rahavood	-243	1 570	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 806	11 236	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-243	1 570	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 563	12 806	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	963		963
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2022	963		963
Aruandeaasta tulem		3	3
31.12.2023	963	3	966

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu aamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena arvelduskontode jääke.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena liikmete ja muude ostjate vastu kajastatakse ühistu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustist liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustiselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis.

Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega. TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemaid eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel „Sihtotstarbelised tasud“ ja „Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud tulemiaruanDES nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse tulemiaruanDES nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud aruandekohustustlase juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid. Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta KÜ liikmetele KÜ põhitegevuse raames osutatud teenuseid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	12 563	12 806
Kokku raha	12 563	12 806

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenuõuded	154 290	12 023	57 587	84 680
Nõuded liikmete vastu	2 659	2 659	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 949	14 682	57 587	84 680

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenuõuded	165 971	13 678	59 119	93 174
Nõuded liikmete vastu	2 849	2 849	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	168 820	16 527	59 119	93 174

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 16-074667-JI-1	109 132	5 499	26 533	77 100	3,3%+euribor	EUR	30.07.2036
Laenuleping 17-137456-JI	45 158	6 524	31 054	7 580	2,8%+euribor	EUR	30.10.2029
Pikaajalised laenud kokku	154 290	12 023	57 587	84 680			
Laenukohustised kokku	154 290	12 023	57 587	84 680			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 16-074667-JI-1	114 415	6 770	29 449	78 196	3,3%+euribor	EUR	30.07.2036
Laenuleping 17-137456-JI	51 556	6 908	29 670	14 978	2,8%+euribor	EUR	30.10.2029
Pikaajalised laenud kokku	165 971	13 678	59 119	93 174			
Laenukohustised kokku	165 971	13 678	59 119	93 174			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	355	355
Saadud ettemaksed	690	690
Tulevaste perioodide tulud	690	690
Kokku võlad ja ettemaksed	1 045	1 045
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	335	335
Saadud ettemaksed	690	690
Tulevaste perioodide tulud	690	690
Kokku võlad ja ettemaksed	1 025	1 025

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised			tulemiaruan	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/1	10 461	12 407	-10 685	-188	11 994
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/2	777	9 471	8 376	-722	1 151
Hoovid korda	522	0	0	0	522
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 760	21 878	-2 309	-910	13 667
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 760	21 878	-2 309	-910	13 667

	31.12.2022	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/1	11 994	12 407	-12 765	-137	11 499
Reserv-ja remondifond Kappeli 4/2	1 151	9 471	-9 198	-234	1 190
Hoovid korda	522	0	0	0	522
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	13 667	21 878	-21 963	-371	13 211
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13 667	21 878	-21 963	-371	13 211

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Tasud üldkulude katteks	1 295	900
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	371	910
Kindlustusmaksed	424	354
Kokku liikmetelt saadud tasud	2 090	2 164

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2023	2022
Kommunaalmaksete vahendamine	3	1
Kokku muud tulud	3	1

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Remonditööd	371	910	13
Kindlustus	423	355	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	794	1 265	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Raamatupidamisteenused	1 296	900
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 296	900

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistul ei ole töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16

Lisa 13 Reserv-ja remondifondist tehtud tööd

	2023	2022
Remondifondist kulud	371	910
Remondi-ja hoolduskulud RF I	137	187
Uksed, aknad, lukud	0	107
Korsten, Lõõrid, küttekolle	109	0
Hooldustööd	0	12
Pangateenused	17	15
Värav	0	53
Väikevahendid	11	0
Remondi-ja hoolduskulud RF II	234	723
Omanikujärevalve	0	35
Muud kulud	0	47
Hooldustööd	0	456
Korsten, lõõrid, küttekolle	205	0
Tuleohutus	0	103

Pangateenused	20	18
Värav	0	64
Väikevahendid	9	0

Lisa 14 Kommunaalmaksete vahendamine

	2023
Teenuse nimetus	2 571
Elekter	251
Prügivedu	774
Vesi ja kanalisatsioon	1 546

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kappeli 4-1	1298 EUR
Kappeli 4-2/4	1529 EUR
Kappeli 4-3	1790 EUR
Kappeli 4-5	733 EUR
Kappeli 4-6	1647 EUR
Kappeli 4-7/8	3696 EUR
Kappeli 4-9	1374 EUR
Kappeli 4-10	1992 EUR
Kappeli 4-11	735 EUR
Kappeli 4-12	644 EUR
Kappeli 4-13	706 EUR
Kappeli 4-14	2215 EUR
Kappeli 4-15	899 EUR
Kappeli 4-16	1261 EUR
Kappeli 4-17	642 EUR
Kappeli 4-18	1366 EUR
Kappeli 4-19	590 EUR
Kappeli 4-20/21	1547 EUR
Kappeli 4-24	1505 EUR
Kokku:	26169 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2025

Tallinn, J. Kappeli tn 4 korteriühistu (registrikood: 80232003) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EHA JAKOBI	Juhatuse liige	31.05.2025