

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**nimi:** EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIT

**registrikood:** 80003024

**tänava/talu nimi,** Sakala tn 23a  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10141

**telefon:** +372 6275740

**e-posti aadress:** ekyl@ekyl.ee

## 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 ettemaksud	10
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	12
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

## Tegevusaruanne

Eesti Korterühistute Liit (EKÜL) on 1996. aastal tegevust alustanud mittetulundusühing, mille eesmärgiks on korteri- ja hooneühistuliikumise arendamine koolituse, info levitamise ja oma liikmete igakülgse toetamise kaudu.

Eesti Korterühistute Liidu väljakujunenud teenusteks on: koolitus, juriidiline nõustamine, ajakirja Elamu ning käsiraamatute väljaandmine. Liikmetele pakutakse erinevaid teenuseid ka uute sise- ja välismaiste projektide arendamise läbi. Jooksvat infot edastatakse kodulehekülje ning uudiskirjade kaudu.

Vastavalt kinnitatud arengukavale olid liidu prioriteetideks olemasolevate ja uute teenuste pakkumine ning liidu liikmeskonna suurendamine.

2023. aastal jätkas EKÜL väljakujunenud teenuste pakkumisega. Oktoobris toimus traditsiooniline Eesti Korterühistute Foorum, kus anti välja auhinnad parimatele ühistutele.

2024. aastal on plaanis jätkata samade tegevustega.

Sõltuvalt mittetulundusühingulise tegevuse eripärast leiab juhatus, et lühiajaliste kohustuste täitmine on tagatud 2024. aastal erinevate täiendavate eraldiste laekumisega. Lisaks tõhustame koolitustegevust ja suurendame liikmeskonda.

Kõik need planeeritavad tegevused annavad juhatusel aluse kinnitada, et Eesti Korterühistute Liidu tegevus on igati majanduslikult järjepidev ja jätkusuutlik.

Eesti Korterühistute Liit peamised finantssuhtarvud:

	31.12.2023	31.12.2022
Maksevõime kordaja	1,141	1.239
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1.141	1.239
Rahakordaja	0.431	0.650
Kohustiste ja omakapitali suhe	5,176	3.424

Suhtarvude arvutamise meetoodika:

Maksevõime kordaja=(Raha+Likviidsed väärtpaberid+Laekumata arved)/Lühiajalised kohustised

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja=Käibevara/Lühiajalised kohustised

Rahakordaja=(Raha+Likviidsed väärtpaberid)/Lühiajalised kohustised

Kohustiste ja omakapitali suhe = kohustised / omakapital

Andres Jaadla

EKÜL juhatuse esimees

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	182 829	197 311	
Nõuded ja ettemaksed	301 953	178 896	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>484 782</b>	<b>376 207</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	21 866	16 137	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>21 866</b>	<b>16 137</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>506 648</b>	<b>392 344</b>	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	60 773	56 172	6
Eraldised	12 140	12 140	
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	351 697	235 341	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>424 610</b>	<b>303 653</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>424 610</b>	<b>303 653</b>	
Netovara			
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	88 691	97 500	
Aruandeaasta tulem	-6 653	-8 809	
<b>Kokku netovara</b>	<b>82 038</b>	<b>88 691</b>	
<b>Kokku kohustised ja netovara</b>	<b>506 648</b>	<b>392 344</b>	

## Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	323 554	300 311	9
Annetused ja toetused	145 425	169 387	8
Tulu ettevõtlusest	41 889	58 589	
<b>Kokku tulud</b>	<b>510 868</b>	<b>528 287</b>	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-45 661	-43 896	
Mitmesugused tegevuskulud	-139 448	-149 966	
Tööjõukulud	-340 263	-346 299	10
Muud kulud	-22	-15	
<b>Kokku kulud</b>	<b>-525 394</b>	<b>-540 176</b>	
<b>Põhitegevuse tulem</b>	<b>-14 526</b>	<b>-11 889</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 729	3 057	
Intressitulud	2 144	23	
<b>Aruandeaasta tulem</b>	<b>-6 653</b>	<b>-8 809</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-14 526	-11 889
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-123 057	-48 624
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	120 957	81 112
Laekunud intressid	2 144	23
<b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>	<b>-14 482</b>	<b>20 622</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-14 482</b>	<b>20 622</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	197 311	176 689
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-14 482</b>	<b>20 622</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	182 829	197 311

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

	Kokku netovara	
	Akumuleeritud tulem	
<b>31.12.2021</b>	97 500	97 500
Aruandeaasta tulem	-8 809	-8 809
<b>31.12.2022</b>	88 691	88 691
Aruandeaasta tulem	-6 653	-6 653
<b>31.12.2023</b>	82 038	82 038

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Eesti Korterühistute Liidu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtjalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes hinnatakse investeeringuid tütarettevõtetesse laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut korrigeeritakse ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Vastavalt Raamatupidamise seaduse § 29 p2 toodule ei ole Eesti Korterühistute Liidul konsolideerimiskohustust.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 1000 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumus, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumus, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- sõiduautod 10% aastas
- kontorimööbel 10% aastas
- arvutustehnika ja printerid 20% aastas
- muu kontori inventar 25% aastas



**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 €****Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

EKÜL kajastab oma bilansis eraldise juhul, kui:

1. organisatsioonil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus;
2. kohustuse realiseerumine on tõenäoline järgneva 12 kuu jooksul ja kohustuse summat on võimalik usaldusväärsetl mōōta.

**Annetused ja toetused**

Organisatsioon on lähtunud sihtfinantseerimise kajastamisel brutomeetodist. Varade sihtfinantseerimisel võetakse soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, varade soetamise toetusena saadud summa kajastatakse bilansis kohustusena, mis kantakse tulusse soetatud vara järelejäänud kasuliku eluea jooksul.

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevōte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärsetl määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Seotud osapooled**

EKÜL seotud osapoolteks on:

1. EKÜL tütaretevōtteid;
2. EKÜL või tema tütaretevōtte juht- ja kontrollorganite liikmed, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevōtteid;

Informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta avalikustatakse vähemalt järgmiste tehinguliikide lõikes:

1. kaupade ost-müük;
2. kinnisvara ja muude varade ost-müük;
3. teenuste ost-müük;
4. laenude andmine või saamine;
5. garantii või tagatise andmine või saamine;
6. muud tehingud.

Sarnase sisuga tehingud esitatakse summeerituna, välja arvatud juhul, kui eraldi avalikustamine on vajalik, et mõista seotud osapooltega tehtud tehingu mõju ettevōtte aastaaruandele.

EKÜL avalikustab juht- ja kontrollorgani liikmetele aruandeaastal arvestatud tasu, olulised soodustused (tekkepōhiselt arvestatuna) ja nendega seotud tingimuslikud kohustused.

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja tulemiaruanes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja tulemiaruanes, vaid avaldatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 489	40 489
Ostjatelt laekumata arved	40 489	40 489
Muud nõuded	25 345	25 345
Viitlaekumised	25 345	25 345
Ettemaksed	236 119	236 119
Tulevaste perioodide kulud	232 952	232 952
Muud makstud ettemaksed	3 167	3 167
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>301 953</b>	<b>301 953</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 444	19 444
Ostjatelt laekumata arved	29 444	29 444
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 000	-10 000
Muud nõuded	22 064	22 064
Viitlaekumised	22 064	22 064
Ettemaksed	137 388	137 388
Tulevaste perioodide kulud	135 438	135 438
Muud makstud ettemaksed	1 950	1 950
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>178 896</b>	<b>178 896</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	10 766	9 035
Sotsiaalmaks	18 121	15 389
Kohustuslik kogumispension	544	543
Töötuskindlustusmaksed	1 029	927
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>30 460</b>	<b>25 894</b>

Vaata lisa 6

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11028160	Eesti Korterühistute Liidu Arenduskeskus OÜ	Eesti	Kirjastamine ja reklaamiteenused	100	100
10617859	Elamu Grupp OÜ	Eesti	Juriidilised ja raamatupidamisteenused	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Eesti Korterühistute Liidu Arenduskeskus OÜ	12 654	5 708	18 362
Elamu Grupp OÜ	3 483	21	3 504
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>16 137</b>	<b>5 729</b>	<b>21 866</b>

Tütarettevõtete aktsiad ja osad on kajastatud koondsummana lisas 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

## Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
<b>31.12.2021</b>		13 080	13 080
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		3 057	3 057
<b>31.12.2022</b>		<b>16 137</b>	<b>16 137</b>
			<b>4</b>
		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
<b>31.12.2022</b>		16 137	16 137
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		5 729	5 729
<b>31.12.2023</b>		<b>21 866</b>	<b>21 866</b>
			<b>4</b>

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 620	2 620	
Võlad töövõtjatele	27 557	27 557	7
Maksuvõlad	30 460	30 460	3
Muud võlad	136	136	
Muud viitvõlad	136	136	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>60 773</b>	<b>60 773</b>	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 546	5 546	
Võlad töövõtjatele	23 956	23 956	7
Maksuvõlad	25 894	25 894	3
Muud võlad	776	776	
Muud viitvõlad	776	776	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>56 172</b>	<b>56 172</b>	

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Töötasude kohustis	18 891	16 178	
Puhkusetasude kohustis	8 666	7 778	
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>27 557</b>	<b>23 956</b>	6

## Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2021		Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2022	
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
SHEERenov		91 020	12 136	-121 360	18 204	
POWERPOOR		58 713	32 025			90 738
KIK		12 365	12 370	-24 735		
Life BuildEst			70 687			70 687
SHAPE-EU			21 511			21 511
DROP			52 406			52 406
Tallinna LV 2021	2 130		2 130			
Tallinna LV 2022 I			11 585	-12 600	860	
Tartu LV			2 000	-2 000		
Pärnu LV			3 940	-3 940		
Tallinna LV			1 752	-1 752		
Tallinna LV				-3 000	3 000	
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	2 130	162 098	222 542	-169 387	22 064	235 342
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	2 130	162 098	222 542	-169 387	22 064	235 342
	31.12.2022		Laekunud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2023	
	Nõuded	Kohustised			Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks						
SHEERenov	18 204		18 204			
POWERPOOR		90 738		-106 750	16 012	
Life BuildEst		70 687				70 687
SHAPE-EU		21 511	6 000			27 511
DROP		52 406				52 406
Tallinna LV 2022 I	860		860			
Tallinna LV 2022 II	3 000		3 000			
Tartu LV			1 500	-1 500		
Pärnu LV			3 940	-3 940		
Tallinna LV			9 200	-9 600	400	
Tallinna LV			3 000	-3 000		
ESTDEV			134 873			134 873
INSPIRENOV			55 460			55 460
NORDPLUS			10 760			10 760
Tallinna LV KESKKONNATARK KORTERIÜHISTU			20 635	-20 635		
<b>Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks</b>	22 064	235 342	267 432	-145 425	16 412	351 697
<b>Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused</b>	22 064	235 342	267 432	-145 425	16 412	351 697

## Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
<b>Mittesihotstarbelised tasud</b>		
Liikmemaksud	200 429	191 308
<b>Sihotstarbelised tasud</b>		
osalustasud	123 125	109 003
<b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b>	<b>323 554</b>	<b>300 311</b>

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	254 586	255 983
Sotsiaalmaksud	85 676	90 316
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>340 262</b>	<b>346 299</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga	31.12.2023	31.12.2022
Juriidilisest isikust liikmete arv	1 316	1 312

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
<b>Võlad ja ettemaksud</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	627
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>0</b>	<b>627</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2023	2022
Arvestatud tasu	109 127	105 298
Sõidukulude hüvitamine	7 616	8 827