

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinn, Pikk tn 52 // Sulevimägi 8 korteriühistu

registrikood: 80157916

telefon: +372 5064064, +372 6411575

faks: +372 6411575

e-posti aadress: Karli@ace.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Muud tulud	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Reserv-ja remondifondist tehtud tööde loetelu	14
Lisa 15 Kommunaalmaksete vahe	14
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Korteriühistu Oleviste alustas majandustegevust 2006. aastal. Esmakanne mittetulundusühingute registris on tehtud 03.12.2001.a.

Korteriühistu liikmeteks on 11 korteriomnikku.

Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas Pikk 52 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine, ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, ruumide kasutamisega seotud teenuste osutamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate küsimuste lahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatus on kaheliikmeline. Juhatusel liikmetele tasu ei ole makstud.

Korteriühistu Oleviste on mittetulundusühing ning jätkab oma tegevust järgmistel aastatel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 435	6 905	2
Nõuded ja ettemaksed	122 848	164 754	3
Kokku käibevarad	126 283	171 659	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	127 942	13 394	3
Kokku põhivarad	127 942	13 394	
Kokku varad	254 225	185 053	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 129	18 779	4
Võlad ja ettemaksed	99 782	110 961	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	-3 310	34 832	6
Kokku lühiajalised kohustised	116 601	164 572	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	127 942	13 394	4
Kokku pikaajalised kohustised	127 942	13 394	
Kokku kohustised	244 543	177 966	
Netovara			
Reservkapital	7 000	4 778	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 309	1 908	
Aruandeaasta tulem	373	401	
Kokku netovara	9 682	7 087	
Kokku kohustised ja netovara	254 225	185 053	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	154 050	14 550	7
Muud tulud	2	23	8
Kokku tulud	154 052	14 573	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-144 311	-3 315	9
Mitmesugused tegevuskulud	-9 368	-10 850	10
Muud kulud	0	-7	12
Kokku kulud	-153 679	-14 172	
Põhitegevuse tulem	373	401	
Intressitulud	809	1 502	
Intressikulud	-809	-1 502	
Aruandeaasta tulem	373	401	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	50 868	47 150
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-167 426	-26 961
Kokku rahavood põhitegevusest	-116 558	20 189
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	134 941	0
Saadud laenude tagasimaksed	-19 044	-18 271
Makstud intressid	-809	-1 502
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-2 000	1 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	113 088	-18 773
Kokku rahavood	-3 470	1 416
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 905	5 489
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 470	1 416
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 435	6 905

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	4 778	1 908	6 686
Aruandeaasta tulem		401	401
31.12.2020	4 778	2 309	7 087
Aruandeaasta tulem		373	373
Asutajate ja liikmete sissemaksed	2 222		2 222
31.12.2021	7 000	2 682	9 682

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Oleviste raamatupidamise 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Rahakäibe aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenu, 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadava tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu 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 finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt 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. Tulemiaruanes kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemal eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanes eraldi kirjetel „Sihtotstarbelised tasud“ ja „Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 tulemiaruanes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse tulemiaruanes 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Alvelduskonto Swedbankis	3 435	6 905
Kokku raha	3 435	6 905

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	925	925	0	0
Laenunõuded	148 071	20 129	105 000	22 942
Ettemaksed	165	165	0	0
Tulevaste perioodide kulud	165	165	0	0
Nõuded liikmete vastu	6 983	6 983	0	0
Liikmete ettemaksed remondifondi	94 646	94 646	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	250 790	122 848	105 000	22 942
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	925	925	0	0
Laenunõuded	32 173	18 779	13 394	0
Ettemaksed	202	202	0	0
Tulevaste perioodide kulud	202	202	0	0
Nõuded liikmete vastu	6 102	6 102	0	0
Liikmete ettemaksed remondifondi	138 746	138 746	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	178 148	164 754	13 394	0

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							
Pangalaen 12-059807-JI	8 709	8 709	0	0	4,97%	EUR	30.08.2022
Pangalaen 13-065468-JI	4 420	4 420	0	0	5,17%	EUR	30.08.2022
Laen liikmelt Karli Lambot	134 942	7 000	105 000	22 942	0%	EUR	30.08.2033
Pikaajalised laenud kokku	148 071	20 129	105 000	22 942			
Laenukohustised kokku	148 071	20 129	105 000	22 942			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 12-059807-JI	21 403	12 429	8 974		4,97%	EUR	30.08.2022
Pangalaen 13-065468-JI	10 770	6 350	4 420		5,17%	EUR	30.08.2022
Pikaajalised laenud kokku	32 173	18 779	13 394				
Laenukohustised kokku	32 173	18 779	13 394				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 055	5 055
Saadud ettemaksed	81	81
Tulevaste perioodide tulud	81	81
Liikmete ettemaksed reserv-ja remondifondi	94 646	94 646
Kokku võlad ja ettemaksed	99 782	99 782

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 564	3 564
Saadud ettemaksed	107	107
Tulevaste perioodide tulud	107	107
Liikmete ettemaksed reserv-ja remondifondi	107 290	107 290
Kokku võlad ja ettemaksed	110 961	110 961

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020		Lisa nr
	Kohustised				Nõuded	Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Reserv-ja remondifond	19 669	37 715	-19 774	-2 778		34 832	14
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	19 669	37 715	-19 774	-2 778		34 832	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	19 669	37 715	-19 774	-2 778		34 832	
	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021		Lisa nr
	Kohustised				Nõuded	Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Reserv-ja remondifond	34 832	171 656	-65 954	-143 844	3 310		14
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	34 832	171 656	-65 954	-143 844	3 310		
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	34 832	171 656	-65 954	-143 844	3 310		

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	529	897
Haldustasud	4 032	4 032
Heakorrastuse tasud	5 183	6 301
Sihtotstarbelised tasud		
Kindlustusmaksed	462	542
Remonditasud	143 844	2 778
Kokku liikmetelt saadud tasud	154 050	14 550

Lisa 8 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Viivised korteriomanikele	2	23
Kokku muud tulud	2	23

Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Remonditööd	143 844	2 778	14
Kindlustus	467	537	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	144 311	3 315	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Hooldusteenused	141	509
Heakord	5 183	6 301
Haldusteenused	4 032	4 032
Pangateenused	12	8
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 368	10 850

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ei ole arvestatud töötasusid, sh. ka mitte juhatuse liikmetele.

Lisa 12 Muud kulud

(eurodes)

	2021	2020
Riigilõiv	0	7
Kokku muud kulud	0	7

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	9	9
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Lisa 14 Reserv-ja remondifondist tehtud tööde loetelu

	2021	2020
Reserv-ja remondifondist kulud	143844	2778
Renoveerimiskulud	134977	0
Omaniku järelvalve	6684	0
Kanalisatsioonitorustik	516	0
Siseõu	76	0
Sisehoovi joonised	240	0
Santehnilised tööd, kanalisatsioon	132	174
Muud kulud	0	163
Trepikojad	300	360
Uksed, aknad	283	54
Küte	60	0
Prügi	0	607
Korterite kahjude hüvitamine	0	1300
Kahjuritõrje	0	48
Kelder	0	72
Hooldustööd	30	0
Heakorratööd	546	0

Lisa 15 Kommunaalmaksete vahe

	2021	2020
Kommunaalmaksete vahe	0	0
Kommunaalmaksete tulud	14559	12657

Prügivedu	685	1266
Soojus	11504	9112
Vesi ja kanalisatsioon	792	900
Vee soojendamine	554	738
Üldelekter	1024	641
Kommunaalkulud	-14559	-12657
Elekter	-1023	-641
Soojusenergia	-12059	-9849
Prügivedu	-685	-1266
Vesi ja kanalisatsioon	-792	-901

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Pikk 52-1	2661 EUR
Pikk 52-2	5289 EUR
Pikk 52-3	6347 EUR
Pikk 52-4	5914 EUR
Pikk 52-5	6545 EUR
Pikk 52-6	6308 EUR
Pikk 52-11	3488 EUR
Sulevimägi 8-7	3707 EUR
Sulevimägi 8-8	3666 EUR
Sulevimägi 8-9	3678 EUR
Sulevimägi 8-10	4828 EUR
Sulevimägi 8-12	2576 EUR
Sulevimägi 8-13	4445 EUR
Sulevimägi 8-14	4940 EUR
Kokku:	64392 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Tallinn, Pikk tn 52 // Sulevimägi 8 korteriühistu (registrikood: 80157916) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER VÕSU	Juhatuse liige	28.06.2022
KARLI LAMBOT	Juhatuse liige	28.06.2022

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6411575
Faks	+372 6411575
Mobiiltelefon	+372 5064064
E-posti aadress	Karli@ace.ee