

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	11
Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Reserv-ja remondifondist tehtud tööde loetelu	13
Lisa 13 Kommunaalmaksete vahe	14
Korteriomandite majandamiskulud	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Korteriühistu Pikk 52/Sulevimägi 8 (või ka KÜ Oleviste) alustas majandustegevust 2006. aastal. Esmakanne mittetulundusühingute registris on tehtud 03.12.2001.a.

Ühistu tegevuse eesmärgiks on Tallinnas Pikk 52/Sulevimägi 8 asuva elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine, ühistu liikmete ühiste huvide esindamine ning kõigi elamu ja selle ekspluateerimisega seonduvate küsimuste lahendamine.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

Korteriühistu Pikk 52/Sulevimägi 8 on mittetulundusühing ning jätkab oma tegevust järgmistel aastatel.

2024. aastal tuleb korteriühistule valida uus juhatus. Korteriühistu liikmetel tuleks ilmselt kaaluda juhatuse liikmete arvu suurendamist, nii et töökoormus ja vastutus jaguneks ühistu liikmete vahel ühtlasemalt kui seni.

Kõigi korteriühistu liikmete ühehäälsel otsusel ja taotluse tulemusena väljastati korteriühistule 2011. aastal ehitusluba hoone Pikk 52/Sulevimägi 8 restaureerimiseks ja pööningukorterite 13 ja 14 välja ehitamiseks.

2023. aastal jõudsid 12 aastat kestnud restaureerimistööd peamises mahus lõpule. Kui uutele väljaehitatud pööningukorteritele 13 ja 14 on väljastatud 2024. aasta alguses kasutusluba, siis hoone kasutusluba veel taotlema ei ole asunud. Hoone kasutusluba on hädavajalik kõigi korteriühistu liikmete jaoks.

Hoone kasutusloa taotlemine eeldab kõigi korteriomanike ühist panust ning kordineeritud tegevust. Ilmselt peaks hoonele Pikk 52/Sulevimägi 8 kasutusloa taotlemine olema uue juhatuse üks olulisemaid tööülesandeid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 785	424	2
Nõuded ja ettemaksed	124 520	126 569	3
Kokku käibevarad	128 305	126 993	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	196 895	202 340	3
Kokku põhivarad	196 895	202 340	
Kokku varad	325 200	329 333	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 000	21 000	4
Võlad ja ettemaksed	72 499	85 556	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 358	10 363	6
Kokku lühiajalised kohustised	117 857	116 919	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	196 895	202 340	
Kokku pikaajalised kohustised	196 895	202 340	
Kokku kohustised	314 752	319 259	
Netovara			
Reservkapital	7 000	7 000	
Eelmiste perioodide akumulieeritud tulem	3 074	2 682	
Aruandeaasta tulem	374	392	
Kokku netovara	10 448	10 074	
Kokku kohustised ja netovara	325 200	329 333	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	31 077	112 001	7
Kokku tulud	31 077	112 001	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-20 301	-102 523	8
Mitmesugused tegevuskulud	-10 402	-9 086	9
Kokku kulud	-30 703	-111 609	
Põhitegevuse tulem	374	392	
Intressitulud	0	169	
Intressikulud	0	-169	
Aruandeaasta tulem	374	392	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood põhitegevusest		
Liikmetelt laekunud tasud	59 393	55 460
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-50 587	-133 572
Kokku rahavood põhitegevusest	8 806	-78 112
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	15 555	95 399
Saadud laenude tagasimaksed	-21 000	-20 129
Makstud intressid	0	-169
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 445	75 101
Kokku rahavood	3 361	-3 011
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	424	3 435
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 361	-3 011
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 785	424

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	7 000	2 682	9 682
Aruandeaasta tulem		392	392
31.12.2022	7 000	3 074	10 074
Aruandeaasta tulem		374	374
31.12.2023	7 000	3 448	10 448

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu 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 alljärgnevates 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 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 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 rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, 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. TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemal 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 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 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 tuleviku toimiva 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
Alvelduskonto Swedbankis	3 785	424
Kokku raha	3 785	424

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	925	925	0	0
Laenunõuded	217 895	21 000	84 000	112 895
Ettemaksed	257	257	0	0
Tulevaste perioodide kulud	257	257	0	0
Nõuded liikmete vastu	6 063	6 063	0	0
Reservfondi nõuded liikmete vastu	96 275	96 275	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	321 415	124 520	84 000	112 895
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded seotud osapoolte vastu	925	925	0	0
Laenunõuded	223 340	21 000	84 000	118 340
Ettemaksed	236	236	0	0
Tulevaste perioodide kulud	236	236	0	0
Nõuded liikmete vastu	8 133	8 133	0	0
Reservfondi nõuded liikmete vastu	96 275	96 275	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	328 909	126 569	84 000	118 340

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen liikmelt Karli Lambot	217 895	21 000	84 000	112 895	0%	EUR	30.08.2033
Pikaajalised laenud kokku	217 895	21 000	84 000	112 895			
Laenukohustised kokku	217 895	21 000	84 000	112 895			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen liikmelt Karli Lambot	223 340	21 000	84 000	118 340	0%	EUR	30.08.2033
Pikaajalised laenud kokku	223 340	21 000	84 000	118 340			
Laenukohustised kokku	223 340	21 000	84 000	118 340			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 067	4 067
Saadud ettemaksed	121	121
Tulevaste perioodide tulud	121	121
Liikmete ettemaksed reserv-ja remondifondi	68 311	68 311
Kokku võlad ja ettemaksed	72 499	72 499

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 769	3 769
Saadud ettemaksed	121	121
Tulevaste perioodide tulud	121	121
Liikmete ettemaksed reserv-ja remondifondi	81 666	81 666
Kokku võlad ja ettemaksed	85 556	85 556

Lisa 6 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2021		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2022	Lisa nr
	Nõuded	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Reserv-ja remondifond	3 310		135 965	-20 299	-101 993	10 363	12
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 310		135 965	-20 299	-101 993	10 363	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 310		135 965	-20 299	-101 993	10 363	
	31.12.2022		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruanandes	31.12.2023	Lisa nr
	Nõuded	Kohustised				Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
Reserv-ja remondifond		10 363	54 662	-21 000	-19 668	24 357	12
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		10 363	54 662	-21 000	-19 668	24 357	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused		10 363	54 662	-21 000	-19 668	24 357	

Lisa 7 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	461	389
Haldustasud	4 032	4 032
Heakorrastuse tasud	6 280	5 043
Sihtotstarbelised tasud		
Kindlustusmaksed	636	544
Remonditasud	19 668	101 993
Kokku liikmetelt saadud tasud	31 077	112 001

Lisa 8 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Remonditööd	19 668	101 993	12
Kindlustus	633	530	
Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	20 301	102 523	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Hooldusteenused	72	0
Heakord	6 281	5 042
Haldusteenused	4 032	4 032
Pangateenused	17	12
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 402	9 086

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	9	8
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	2

Lisa 12 Reserv-ja remondifondist tehtud tööde loetelu

	2023	2022
Remondikulud	19668	101993
Renoveerimiskulud	13418	94895
Elektritööde kulud	236	57
Omaniku järelvalve	360	3636
Siseõu	173	0
Muud kulud	0	405
Uksed, aknad	496	242
Küte, soojasõlm	1214	486
Kahjuritõrje	0	48
Hooldustööd	0	88
Heakorratööd	0	846

Akende pesu	0	786
Kasutusluba	0	504
ATS	3771	0

Lisa 13 Kommunaalmaksete vahe

	2023	2022
Kommunaalmaksete vahe	0	0
Kommunaalmaksete tulud	-20161	20646
Prügivedu	-662	669
Soojusenergia	-15048	16410
Vesi ja kanalisatsioon	-1222	1223
Vee soojendamine	-1211	1368
Elekter	-2018	976
Kommunaalkulud	20161	-20646
Elekter	2018	-976
Soojusenergia	16259	-17778
Prügivedu	662	-669
Vesi ja kanalisatsioon	1222	-1223

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Pikk 52-1	2833 EUR
Pikk 52-2	3508 EUR
Pikk 52-3	7037 EUR
Pikk 52-4	3919 EUR
Pikk 52-5	6936 EUR
Pikk 52-6	6775 EUR
Pikk 52-11	3795 EUR
Sulevimägi 8-7	4348 EUR
Sulevimägi 8-8	3988 EUR
Sulevimägi 8-9	4079 EUR
Sulevimägi 8-10	5485 EUR
Sulevimägi 8-12	2973 EUR
Sulevimägi 8-13	3178 EUR
Sulevimägi 8-14	3382 EUR
Kokku:	62236 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

Tallinn, Pikk tn 52 // Sulevimägi 8 korteriühistu (registrikood: 80157916) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI LAMBOT	Juhatuse liige	21.06.2024
PEETER VÕSU	Juhatuse liige	21.06.2024