

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Hariduse tn 2 // Tõnismägi 3 korteriühistu

registrikood: 80080214

telefon: +372 5094932

e-posti aadress: toomaszupping@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Kommunaalteenuste vahendamine	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Hariduse tn 2/Tõnismägi 3 korteriühistu(täiendav nimi:KÜ Kaptenimaja Ühistu) alustas oma tegevust 1995.a.Tegevuse eesmärk on korteriomanike eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Korteriühistut juhib ja esindab juhatus.Juhatus on nelja liikmeline.Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.Korteriühistu on mittetulundusühing, kuid tegeleb ka vähesel määral ettevõtlusega.Elamu keldris on välja renditud ruumid firma kontoriks ja laoruumiks.Ühistul on kolm garaaži.Garaažibokside kasutamiseks on sõlmitud garaažide üürilepingud.Samuti on sõlmitud parkimiskohtade kasutamise leping.Ruumide rentimisest, garaažibokside üürimisest ja parkimiskohtade rentimisest saadud summad moodustavad renditulud.Renditulude kogusumma oli 2022.a oli 5218 eurot,millest aasta lõpul on suunatud 3489 eurot remonditasudesse.2022.a.koguti remonditasusid kokku 19671 eurot.Remonttöid remonditasudest 2022.a. ei teostatud . Remonditasudest tagastati pangalaenu 2022.a 10189 eurot ja laenuintresse 1637 eurot.Remonditasude jääk seisuga 31.12.2022 on 20351 eurot. Korteriühistu palgal on 3 inimest.Kokku arvestati töötasudeks 2022.a. 3090 eurot(bruto).Sealhulgas juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu 1440 eurot(bruto).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 661	16 154	2
Nõuded ja ettemaksed	15 341	15 485	3,5
Kokku käibevarad	37 002	31 639	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	43 386	53 861	3,5
Kokku põhivarad	43 386	53 861	
Kokku varad	80 388	85 500	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 496	10 210	6
Võlad ja ettemaksed	4 366	4 969	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	20 351	12 506	9
Kokku lühiajalised kohustised	35 213	27 685	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	43 386	53 861	6
Kokku pikaajalised kohustised	43 386	53 861	
Kokku kohustised	78 599	81 546	
Netovara			
Reservkapital	1 789	1 789	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 165	2 165	
Aruandeaasta tulem	-2 165	0	
Kokku netovara	1 789	3 954	
Kokku kohustised ja netovara	80 388	85 500	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	8 090	8 287	10
Muud tulud	1 729	3 014	13
Kokku tulud	9 819	11 301	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-6 215	-2 999	12
Tööjõukulud	-4 134	-6 422	13
Kokku kulud	-10 349	-9 421	
Põhitegevuse tulem	-530	1 880	
Intressikulud	-1 637	-1 881	14
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	15
Aruandeaasta tulem	-2 165	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-530	1 880	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	430	-1 984	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7 242	8 580	7,9
Laekunud intressid	2	1	15
Makstud intressid	-1 637	-1 881	14
Kokku rahavood põhitegevusest	5 507	6 596	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	10 189	9 922	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 189	9 922	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 189	-9 922	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 189	-9 922	
Kokku rahavood	5 507	6 596	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 154	9 558	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 507	6 596	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 661	16 154	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	1 789	2 165	3 954
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2021	1 789	2 165	3 954
Aruandeaasta tulem		-2 165	-2 165
31.12.2022	1 789	0	1 789

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hariduse2/Tõnismägi3 korteriühistu (täiendav nimi: Kaptenimaja Ühistu korteriühistu) juhatus on koostanud 2022.a.raamatupidamise aastaaruande Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning täpsustatakse Raamatupidamise toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aruanne on koostatud perioodi 01.01.2022-31.12.2022 eest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahaliste vahenditena on bilansis kajastatud arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja kohustusi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis lühiajaliste nõuete ja kohustuste puhul on võrdne nende nominaalväärtusega. Nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete inventeerimisel hinnatakse iga nõuet eraldi.

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) põhivarana bilansis arvele ei ole võetud, lähtudes asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse nõudeid korteriomanike vastu.

Vara- ja kohustuste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise juhendist RTJ 2, mille kohaselt:

- lühiajaliste kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates.

- pikaajalise kohustusena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtajad on pikemad kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus bilansis kajastatakse intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, mille intress kuulub tasumisele.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Tulud koosnevad hooldus- ja sihtotstarbelistest tasudest ja muudest tuludest.

Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna, mis kajastatakse bilansis vastavalt nõuete ja kohustustena.

Kulud

Kuludena kajastatakse majandamiskulud, mis koosnevad haldus-hooldus ning remondikuludest. Ebatõenäolised laekumised kantakse tegevuskuludesse.

Varem allahinnatud nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Finantstulud (pikaajalise laenu intressid) kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

1. Korteriühistu juhatus

2. Korteriühistu liikmed

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	21 661	16 154
Kokku raha	21 661	16 154

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 843	4 843		
Ostjatelt laekumata arved	4 843	4 843		
Laenunõuded	53 882	10 496	37 804	5 582
Muud nõuded	2	2		
Intressinõuded	2	2		
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 727	15 341	37 804	5 582

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 214	5 214	0	0
Ostjatelt laekumata arved	5 214	5 214	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			0	0
Laenunõuded	64 071	10 210	41 003	12 858
Muud nõuded	1	1		
Intressinõuded	1	1		
Ettemaksed	60	60		
Muud makstud ettemaksed	60	60		
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 346	15 485	41 003	12 858

Kirjel nõuded ostjate vastu on kajastatud nõuded ühistu liikmete vastu teenuste eest. Kirjel laenunõuded on kajastatud nii lühiajaline kui ka pikaajaline laenunõue korteriühistu liikmete vastu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	45	79
Sotsiaalmaks	76	132
Kohustuslik kogumispension	3	2
Töötuskindlustusmaksed	4	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	128	221

Maksuvõlgade kirjel on detsembri 2022 eest deklareeritud maksud, mille tasumistähtaeg on jaanuaris 2023.

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laen 1 ja Laen 2	53 882	10 496	37 804	5 582	28.08.2029
Laenunõuded	53 882	10 496	37 804	5 582	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laen 1 ja Laen 2	64 071	10 210	41 003	12 858	28.08.2029
Laenunõuded	64 071	10 210	41 003	12 858	

Laenunõuetes on kajastatud nii lühiajalised kui ka pikaajalised laenunõuded korteriühistu liikmete vastu.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1(AS SEB Pank)	46 598	6 411	34 605	5 582	28.08.2029
Laen 2(AS SEB Pank)	7 284	4 085	3 199	0	28.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	53 882	10 496	37 804	5 582	
Laenukohustised kokku	53 882	10 496	37 804	5 582	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1(AS SEB Pank)	52 849	6 251	33 740	12 858	28.08.2029
Laen 2(AS SEB Pank)	11 222	3 959	7 263		28.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	64 071	10 210	41 003	12 858	
Laenukohustised kokku	64 071	10 210	41 003	12 858	

Laenukohustustes on kajastatud korteriühistu kohustus panga vastu.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 894	3 894	8
Võlad töövõtjatele	230	230	
Maksuvõlad	128	128	4
Muud võlad	114	114	
Muud viitvõlad	114	114	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 366	4 366	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 213	4 213	
Võlad töövõtjatele	400	400	
Maksuvõlad	221	221	
Muud võlad	135	135	
Muud viitvõlad	135	135	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 969	4 969	

Muud viitvõlad on detsembri 2022 palgalt arvestatud sotsiaalmaks , ettevõtte töötuskindlustusmaks ja võlg aruandvale isikule kokku

summas 114 eurot.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Utilitas Tallinn AS	3 226	3 667
Tallinna Vesi AS	146	140
Ragn-Sells AS	6	6
Eesti Energia AS	209	285
Telia Eesti AS	8	8
Tallinna Jäätmekekeskus	49	47
Ecomatic AS	250	0
Rakett OÜ	0	60
Kokku võlad tarnijatele	3 894	4 213

Võlad tarnijatele on kohustused tarnijate ees detsembri 2022 arvete eest, mille maksetähtaeg saabub jaanuaris 2023.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	5 923	18 386		-11 803	12 506
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 923	18 386		-11 803	12 506
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 923	18 386		-11 803	12 506
	31.12.2021	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2022
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	12 506	19 671	-10 189	-1 637	20 351
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	12 506	19 671	-10 189	-1 637	20 351
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12 506	19 671	-10 189	-1 637	20 351

TEHINGUD REMONDITASUDEST:

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2021 oli 12506 EUR
 Aruandeaasta jooksul koguti remonditasusid 19671 EUR(sh.3489 EUR renditulude arvelt)
 Aruandeaastal ei teostatud remonttöid remonditasudest
 Aruandeaasta jooksul tasuti laenu 10189 EUR
 Aruandeaasta jooksul tasuti laenuintresse 1637 EUR
 REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2022 on 20351 EUR

PARANDA!

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 453	6 406
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud intressikulude katteks	1 637	1 881
Kokku liikmetelt saadud tasud	8 090	8 287

Lisa 11 Muud tulud (eurodes)

	2022	2021
Rendi- ja üüritulu	1 729	3 014
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest		
Kokku muud tulud	1 729	3 014

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Hoolduskulud	5 525	2 349
Kindlustus	470	349
Paga teenustasud ja telefon	143	143
KÜ Liidu liikmemaks	77	73
Koolituskulu	0	55
lipp	0	30
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 215	2 999

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	3 090	4 800
Sotsiaalmaksud	1 044	1 622
Kokku tööjõukulud	4 134	6 422
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	1 637	1 881
Kokku intressikulud	1 637	1 881

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Pangaintress	2	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	15 341	15 485
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 341	15 485
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	10 496	10 210
Kokku laenukohustised	10 496	10 210
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	4 366	4 969
Kokku võlad ja ettemaksed	4 366	4 969

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	43 386	53 861
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 386	53 861
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	43 386	53 861
Kokku laenukohustised	43 386	53 861

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 440	1 200

Korteriühistu juhatusele ei ole tehtud 2022.a.muid olulisi soodustusi.

Korteriühistu liikmetele vahendatud kommunaalmaksed 2022.a.

	TULUD	KULUD	VAHE
Kommunaalmaksed			
Vesi-ja kanalisatsioon	1504,00	1503,00	1,00
			0,00
Soojusenergia	18924,00	18924,00	0,00
			0,00
Prügivedu	613,00	613,00	0,00
			0,00
Üldelekter	2215,00	2215,00	0,00
			0,00
Lift	650	651,00	-1,00
	23906,00	23906,00	0,00

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1.	3801 EUR
2.	1351 EUR
3.	3279 EUR
4.	1831 EUR
5.	2852 EUR
6.	3025 EUR
7.	1952 EUR
8.	2798 EUR
9,10	4938 EUR
11.	2676 EUR
12.	3485 EUR
13.	4375 EUR
14.	3153 EUR
15.	4086 EUR
16.(M1)	2278 EUR
Kokku:	45880 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2023

Tallinn, Hariduse tn 2 // Tõnismägi 3 korteriühistu (registrikood: 80080214) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ZUPPING	Juhatuse liige	27.04.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5094932
E-posti aadress	toomaszupping@gmail.com