

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

nimi: Korterühistu Kaptenimaja Ühistu

registrikood: 80080214

tänavatalu nimi, Hariduse 2/Tõnismägi 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10119

telefon: +372 5094932

e-posti aadress: zup@hot.ee, tonismagi3@hot.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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	13
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Muud tulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

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.

KÜ juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kolme liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatusesimees. Korteriühistu on mittetulundusühing, kuid tegeleb ka vähesel määral ettevõtlusega. Elamu keldris on välja renditud ruumid juuksurisalongiks 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 ettevõtluse tulud.

2012.a. remontöid ei teostatud. Remonditasudest maksti 2012.a. laenu 6204 eurot ja laenuintresse 6694 eurot.

Korteriühistu palgal on 1 inimene. Kokku arvestati töötasudeks 2012.a. 1200 eurot. Juhatusesimehele juhatusesimehe liikme tasu ei makstud. Juhatusesimehele maksti isikliku sõiduauto kasutamise hüvitust 768 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 859	1 083	2
Nõuded ja ettemaksed	14 879	15 820	3,5
Kokku käibevara	18 738	16 903	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	130 772	137 516	3,5
Kokku põhivara	130 772	137 516	
Kokku varad	149 510	154 419	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 645	6 105	6
Võlad ja ettemaksed	4 280	5 732	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	6 239	3 702	9
Kokku lühiajalised kohustused	17 164	15 539	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	130 772	137 516	6
Kokku pikaajalised kohustused	130 772	137 516	
Kokku kohustused	147 936	153 055	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 789	1 789	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	-425	7	
Aruandeaasta tulem	210	-432	
Kokku netovara	1 574	1 364	
Kokku kohustused ja netovara	149 510	154 419	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 339	13 451	10
Muud tulud	4 456	4 295	11
Kokku tulud	17 795	17 746	
Kulud			
Mitmesugused tegevuskulud	-9 279	-9 630	12
Tööjõukulud	-1 612	-1 443	13
Kokku kulud	-10 891	-11 073	
Põhitegevuse tulem	6 904	6 673	
Finantstulud ja -kulud	-6 694	-7 105	14
Aruandeaasta tulem	210	-432	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	6 904	6 673	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 685	7 095	3,5
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 085	-233	7,9
Makstud intressid	-6 694	-7 105	14
Kokku rahavood põhitegevusest	8 980	6 430	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-6 204	-5 873	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 204	-5 873	
Kokku rahavood	2 776	557	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 083	526	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 776	557	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 859	1 083	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2010	1 789	7	1 796
Aruandeaasta tulem		-432	-432
31.12.2011	1 789	-425	1 364
Aruandeaasta tulem		210	210
31.12.2012	1 789	-215	1 574

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Kaptenimaja Ühistu on koostanud 2012.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Raamatupidamise aruanne on koostatud perioodi 01.01.2012-31.12.2012 eest.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahaliseid vahendeid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

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 igat nõuet eraldi.

Elamu remondiks on pangast saadud pikaajalist laenu.

Elamu remonti (parendusi) 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tegevjuhtkonda.

Tulud

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	3 859	1 083
Kokku raha	3 859	1 083

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 627	6 627		0
Ostjatelt laekumata arved	6 627	6 627		
Muud nõuded	137 417	6 645	38 085	92 687
Laenunõuded	137 417	6 645	38 085	92 687
Ettemaksed	1 607	1 607		
Tulevaste perioodide kulud	1 607	1 607		
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 651	14 879	38 085	92 687

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 823	4 823		
Ostjatelt laekumata arved	4 823	4 823		
Muud nõuded	143 621	6 105	35 671	101 845
Laenunõuded	143 621	6 105	35 671	101 845
Ettemaksed	4 892	4 892		
Muud makstud ettemaksed	4 892	4 892		
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 336	15 820	35 671	101 845

Kirjel nõuded ostjate vastu on kajastatud nõuded ühistu liikmete vastu teenuste eest. Kirjel muud lühiajalised nõuded on kajastatud nii lühiajaline kui ka pikaajaline laenunõue korteriühistu liikmete vastu. Ettemaksena on kajastatud ettemakstud tulevaste perioodide kuludena näidatud OÜ Advokaadibüroo Evesheds Ots&Co poolt esitatud arved summas 1607 eurot, mis ei ole veel juriidilisteks kuludeks kantud. Arvestades Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi kohtumäärust No 3-2-1-28-12 on kantud 2012.a. kuludesse OÜ Evesheds Ots&Co poolt esitatud arved summas 3285 eurot. (4892-3285=1607jääk).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	21	18
Sotsiaalmaks	33	29
Kohustuslik kogumispension	2	2
Töötuskindlustusmaksed	1	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	57	53

Maksuvõlgade kirjel on detsembri 2012 eest deklareeritud maksud, mille maksetähtaeg oli jaanuaris 2013.

Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	137 417	6 645	38 085	92 687
Kokku muud nõuded	137 417	6 645	38 085	92 687

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	143 621	6 105	35 671	101 845
Kokku muud nõuded	143 621	6 105	35 671	101 845

Muude nõuetena on kajastatud laenunõuded korteriomaniike vastu.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 1(AS SEB PANK)	96 825	3 945	22 644	70 236
Laen 2(AS SEB PANK)	40 592	2 700	15 441	22 451
Pikaajalised laenud kokku	137 417	6 645	38 085	92 687
Laenukohustused kokku	137 417	6 645	38 085	92 687

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 1(AS SEB Pank)	100 581	3 757	21 636	75 188
Laen 2(AS SEB Pank)	43 040	2 348	14 035	26 657
Pikaajalised laenud kokku	143 621	6 105	35 671	101 845
Laenukohustused kokku	143 621	6 105	35 671	101 845

- 1.Laenuleping nr 2009012512.Laenu tagasimakse lõpptähtaeg on 28.08.2029.Intressimäär on fikseeritud:4,500%(sisaldab intressimarginaali 1,800%,edaspidi intressimarginaal)aastas perioodil 28.08.2009 kuni 27.08.2019.
- 2.Laenuleping nr 2009012515.Laenu tagastamise lõpptähtaeg 28.08.2024.Intressimäär on muutuv:6 kuu EURIBOR+3,950% aastas.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 013	4 013		
Võlad töövõtjatele	100	100		
Maksuvõlad	57	57		
Muud võlad	44	44		
Muud viitvõlad	44	44		
Saadud ettemaksed	66	66		
Muud saadud ettemaksed	66	66		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 280	4 280		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 780	4 780		
Võlad töövõtjatele	89	89		
Maksuvõlad	53	53		
Muud võlad	31	31		
Muud viitvõlad	31	31		
Saadud ettemaksed	779	779		
Muud saadud ettemaksed	779	779		
Kokku võlad ja ettemaksed	5 732	5 732		

Muud viitvõlad on detsembri 2012 palgalt arvestatud sotsiaalmaks ja ettevõtte töötuskindlustusmakse summas 34 eurot ja võlg aruandvale isikule summas 10 eurot. Saadud ettemaksed on garaaži rendi ettemakse 3 eurot ja Tallinna Kesklinna Valitsuse ettemakse 63 eurot.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tallinna Küte AS	3 346	1 981
Tallinna Vesi AS	256	257
Ragn-Sells AS	79	85
Eesti Energia AS	157	59
TipTop Teenindus OÜ	162	210
Elion Ettevõtted AS	8	8
Advokaadibüroo Eversheds Ots & Co	0	2 180
Lindström OÜ	5	0
Kokku võlad tarnijatele	4 013	4 780

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remonditasud	1 246	15 434	-12 978	3 702
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 246	15 434	-12 978	3 702
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 246	15 434	-12 978	3 702
	31.12.2011	Saadud	Tulu/ amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remonditasud	3 702	15 435	-12 898	6 239
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	3 702	15 435	-12 898	6 239
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	3 702	15 435	-12 898	6 239

TEHINGUD REMONDITASUDEST:

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2011 oli 3702 eurot.

Aruandeaasta jooksul koguti 15435 eurot.

Aruandeaasta jooksul ei teostatud remonttöid.

Aruandeaasta jooksul tasuti laenu 6204 eurot.

Aruandeaasta jooksul tasuti laenuintresse 6694 eurot.

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2012 6239 eurot.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2012	2011
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 645	6 346
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud intressikulude katteks	6 694	7 105
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 339	13 451

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2012	2011
Rendi- ja üüritulu	4 455	4 295
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	1	0
Kokku muud tulud	4 456	4 295

Kirjel rendi-ja üüritulud on kajastatud korteriühistu poolt sõlmitud keldriruumide, garaažiboksides ja parkimiskohtade kasutamise lepingute alusel saadud tulud.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Hooldus-halduskulud	4 058	3 607
Kindlustus	667	382
Autokompensatsioon	768	768
muud	461	321
Juriidilised teenused	3 319	4 207
Riigilõiv	6	345
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 279	9 630

Juriidiline teenus sisaldab 2012.a. tellitud teenust summas 34 eurot ja summas 3285 eurot, mis on kuludesse kantud tulevaste perioodide kuludest (Eversheds Ots & Co poolt varasemal perioodil esitatud arvetest) Alus: Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi kohtumäärus kohtuasjas No 3-2-1-28-12 ja KÜ juhatuse koosoleku protokoll 23.04.2012.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	1 200	1 074
Sotsiaalmaksud	412	369
Kokku tööjõukulud	1 612	1 443
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-6 694	-7 105
Intressikulu laenudelt	-6 694	-7 105
Kokku finantstulud ja -kulud	-6 694	-7 105

Intressikulu on pangalaenude intressikulu 2012.a.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2012	31.12.2011
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	14
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	6 627	66	4 823	779

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Autokompensatsioon	768	768

KÜ Kaptenimaja Ühistu ei ole 2012 a.tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2013

Korteriühistu Kaptenimaja Ühistu (registrikood: 80080214) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ZUPPING	Juhatuse liige	13.06.2013
Resolutsioon:	kinnitan	
LIIVI VIIDEMANN	Juhatuse liige	13.06.2013
Resolutsioon:	kinnitan	
MART SANDER	Juhatuse liige	17.06.2013

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5094932
E-posti aadress	zup@hot.ee
E-posti aadress	tonismagi3@hot.ee