

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu

registrikood: 80096304

telefon: +372 6108500

faks: +372 6108421

e-posti aadress: kindralitemaja@hotmail.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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	11
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Korteriomandite majandamiskulud	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kindralite Maja alustas oma tegevust 18.01.1999 aastal.

Korteriühistu eesmärgiks on korraldada elamu korterimandite esemeks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade majandamist ja esindada korteriühistu liikmete ühiseid huve.

2022. aastal teostati erinevaid avarii- ja remonditöid elamus nt san tehnilised parendused, ukse lukkude ja katla remont.

Remondifondi jääk 31.12.2022. a seisuga oli 0,00 eurot, kuna kõik kogutud rahad kasutati jooksvate ja varasemate remondikulude katteks.

2023. aastal KÜ Kindralite Maja ei ole planeeritud suuremamahulisi töid, tegeletakse ehitise majandamisega ning jooksvate remont ja hooldustöödega.

02.06.2023. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 724	24 449	2
Nõuded ja ettemaksed	68 055	52 935	3
Kokku käibevarad	89 779	77 384	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	178 957	148 649	3
Kokku põhivarad	178 957	148 649	
Kokku varad	268 736	226 033	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 504	13 466	5
Võlad ja ettemaksed	23 155	16 272	6
Kokku lühiajalised kohustised	39 659	29 738	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	178 957	148 649	5
Kokku pikaajalised kohustised	178 957	148 649	
Kokku kohustised	218 616	178 387	
Netovara			
Reservkapital	7 913	7 913	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	39 733	39 670	
Aruandeaasta tulem	2 474	63	
Kokku netovara	50 120	47 646	
Kokku kohustised ja netovara	268 736	226 033	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 898	26 392	9
Annetused ja toetused	802	0	
Tulu ettevõtlusest	2 161	1 337	10
Muud tulud	310	240	
Kokku tulud	30 171	27 969	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 935	-13 157	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 437	-3 424	
Tööjõukulud	-11 329	-11 329	11
Kokku kulud	-27 701	-27 910	
Põhitegevuse tulem	2 470	59	
Intressitulud	4	4	
Aruandeaasta tulem	2 474	63	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 470	59	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-45 428	4 377	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 883	7 809	
Laekunud intressid	4	4	
Kokku rahavood põhitegevusest	-36 071	12 249	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	50 000	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-16 654	-13 111	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	33 346	-13 111	
Kokku rahavood	-2 725	-862	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 449	25 311	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 725	-862	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 724	24 449	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2020	7 913	39 670	47 583
Aruandeaasta tulem	0	63	63
31.12.2021	7 913	39 733	47 646
Aruandeaasta tulem	0	2 474	2 474
31.12.2022	7 913	42 207	50 120

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulude-kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud skeemist. Ühistu liikmetelt saadud mittesihotstarbelised tasud (hooldustasud, tasud üldkulude katteks) kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need tasutakse. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt (näiteks korteriühistu liikmete poolt makstavad tasud remontideks) kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühistu kommunaalteenuste tarnijatele makstavaid summasid ühistu kuluna ega liikmetelt saadavaid kommunaalteenuste eest tasumiseks mõeldud summasid ühistu tuluna, vaid neid kajastatakse vastavalt nõude ja kohustusena. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	778	778
Arvelduskonto	20 946	23 671
Kokku raha	21 724	24 449

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 119	51 119			4
Ostjatelt laekumata arved	51 119	51 119			
Ettemaksed	432	432			
Tulevaste perioodide kulud	432	432			
Tulevased laenunõuded	195 461	16 504	81 437	97 520	
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 012	68 055	81 437	97 520	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	39 469	39 469			4
Ostjatelt laekumata arved	39 469	39 469			
Tulevased laenunõuded	162 115	13 466	69 135	79 514	
Kokku nõuded ja ettemaksed	201 584	52 935	69 135	79 514	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	51 119	39 469	3
Nõuded liikmete vastu	3 924	1 086	
Liikmetele esitamata arved	17 041	14 875	
Nõuded liikmete vastu remonditasude osas	30 154	23 508	
Kokku nõuded ostjate vastu	51 119	39 469	

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, heakorrasude, remonditasude jms summasid. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuvad summad, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Eraldi reana on näidatud 2022 detsembri eest esitatavad kommunaalteenuste arved, mis väljastatakse liikmetele jaanuaris 2023 summas 17 041 euri.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast 1	148 843	12 179	65 154	71 510	5,559%	EUR	30.07.2032
Laen Swedbangast 2	46 618	4 325	16 283	26 010	5,993%	EUR	30.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	195 461	16 504	81 437	97 520			
Laenukohustised kokku	195 461	16 504	81 437	97 520			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast 1	162 115	13 466	69 135	79 514	2,60%	EUR	30.07.2032
Pikaajalised laenud kokku	162 115	13 466	69 135	79 514			
Laenukohustised kokku	162 115	13 466	69 135	79 514			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 914	21 914	7
Võlad töövõtjatele	647	647	
Maksuvõlad	594	594	8
Kokku võlad ja ettemaksed	23 155	23 155	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 031	15 031	7
Võlad töövõtjatele	647	647	
Maksuvõlad	594	594	8
Kokku võlad ja ettemaksed	16 272	16 272	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 914	15 031	6
Kokku võlad tarnijatele	21 914	15 031	

Eesti Otis AS nr 2215735 = 115,12
 Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS nr 70028260122121 = 410,42
 Tallinna Vesi AS nr A2022208961 = 496,35
 Eesti Energia AS nr 781067818275 = 405,12
 Eesti Gaas AS nr 1003515052 = 15 613,90
 Teemant Puhastuse OÜ nr H007 = 108,00
 Lindström OÜ nr 2899686 = 48,84
 Renovare UÜ nr A-2204 = 4 560,00
 Rehkendajad OÜ nr 2022514 = 155,38
 KOKKU = 21 913,13

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	74	74
Sotsiaalmaks	466	466
Kohustuslik kogumispension	28	28
Töötuskindlustusmaksed	26	26
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	594	594

Vt lisa 6.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2022	2021
Mittesihotstarbelised tasud		
Heakorratasud	9 878	8 116
Haldustasud	4 262	4 034
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	12 038	14 242
Kindlustusmaksed	720	0
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 898	26 392

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2022	2021
Renditulu	2 161	1 337
Kokku tulu ettevõtlusest	2 161	1 337

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	8 479	8 479
Sotsiaalmaksud	2 850	2 850
Kokku tööjõukulud	11 329	11 329
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2022	31.12.2021
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	1 920	1 920

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	4082 EUR
Korter 2	2641 EUR
Korter 3	3505 EUR
Korter 4	3518 EUR
Korter 5	3717 EUR
Korter 6	3345 EUR
Korter 7	4003 EUR
Korter 8	3807 EUR
Korter 9	3745 EUR
Korter 10	3240 EUR
Korter 11	4437 EUR
Korter 12	3546 EUR
Korter 13	3975 EUR
Korter 14	3771 EUR
Korter 15	2890 EUR
Korter 16	2458 EUR
Korter 17	3750 EUR
Korter 18	4259 EUR
Korter 19	4974 EUR
Korter 20	3863 EUR
Korter 21	3796 EUR
Korter 22	2524 EUR
Korter 23	2923 EUR
Korter 24	4050 EUR
Korter 25	3962 EUR
Korter 26	4407 EUR
Korter 27	4269 EUR
Korter 28	3771 EUR
Korter 29	1601 EUR
Korter 30	4119 EUR
Korter 31	4208 EUR
Korter 32	4132 EUR
Korter 33	4730 EUR
Korter 34	3906 EUR
Korter 35	4725 EUR
Korter 36	3859 EUR
Korter 37	4902 EUR
Korter 38	1593 EUR
Korter 39	3149 EUR
Korter 40	4760 EUR
Kokku:	148912 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2023

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu (registrikood: 80096304) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SIMSON	Juhatuse liige	13.06.2023
TAMBET MULLARI	Juhatuse liige	13.06.2023
KRISTJAN KOGERMAN	Juhatuse liige	14.06.2023
TÕNU LUME	Juhatuse liige	16.06.2023
KALJU KISAND	Juhatuse liige	20.06.2023
VALENTIN MOLDOVANOV	Juhatuse liige	22.06.2023

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108500
Faks	+372 6108421
E-posti aadress	kindralitemaja@hotmail.ee