

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Korterühistu Kaptenimaja Ühistu

registrikood: 80080214

tänava/talu nimi, Tõnismägi 3
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihtnumber: 10119

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5094932

faks:

e-posti aadress: tonismagi3@hot.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	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 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

KÜ Kaptenimaja Ühistu alustas oma tegevust 1995.a. Tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ juhib ja esindab juhatus. Juhatus on viie liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatus esimees. KÜ on mittetulundusühing, kuid tegeleb ka vähesel määral ettevõtlusega. Elamu keldris on välja renditud ruumid juuksurisalongiks. 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.

Aruandeperioodil võttis korteriühistu SEB Pank AS 2 laenu. KÜ pangakontole laekus 2444266.39 krooni. Laekunud laenuraha arvelt teostati 2009.a. remonttöid 2433440,10 krooni ulatuses (10826,29 krooni jäi 2010.a. remonttöödeks).

Laenu arvelt tehtud remonttööd 2009.a.

Firma nimetus	Töö nimetus lepingu järgi	Tööde maksumus	s.h. laenu arvelt
Pronto Grupp OÜ	Fassaadi ja katuse ehitustööd	1597736,00	1298847,96
VRT Baltic OÜ	Küttesüsteemi renoveerimine	417 325,99	417 325,71
Kandur AS	Lifti valmistamine ja paigaldamine	658800,00	571134,90
Tallinna Vesi AS	Vee- ja kanalisatsioonitrasside vahetus	191574,10	146131,53
		2865436,09	2433440,10

Korteriühistu palgal on 2 inimest. Kokku arvestati töötasudeks 40800 krooni. Juhatus esimehele juhatus liikme tasu ei makstud. Juhatus esimehele maksti isikliku sõiduauto kasutamise hüvitust 12000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatuse poolt koostatud 2009.a. raamatupidamise aastaaruandes on kasutatav arvestuspõhimõtete ning informatsiooni esitlusviis kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mis jõustus 01.01.2003 ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ka muudest Eesti Vabariigi seadustest, millega reglementeeritakse aruannete koostamist.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt KÜ finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on KÜ Kaptenimaja Ühistu jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	127 937	680 104	2
Nõuded ja ettemaksed	191 168	85 100	3
Kokku käibevara	319 105	765 204	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 339 198		5
Kokku põhivara	2 339 198		
Kokku varad	2 658 303	765 204	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	88 549		6
Võlad ja ettemaksed	168 730	109 325	7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	17 232	587 022	9
Kokku lühiajalised kohustused	274 511	696 347	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 339 198		6
Kokku pikaajalised kohustused	2 339 198		
Kokku kohustused	2 613 709	696 347	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	28 000	28 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	40 857	62 612	
Aruandeaasta tulem	-24 263	-21 755	
Kokku netovara	44 594	68 857	
Kokku kohustused ja netovara	2 658 303	765 204	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	851 762	83 335	10
Annetused ja toetused	50 000		10
Muud tulud	33 225	37 203	11
Kokku tulud	934 987	120 538	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-732 240		9
Mitmesugused tegevuskulud	-167 944	-91 192	12
Tööjõukulud	-54 660	-67 446	13
Kokku kulud	-954 844	-158 638	
Kokku põhitegevuse tulem	-19 857	-38 100	
Finantstulud ja -kulud	-4 406	16 345	14
Aruandeaasta tulem	-24 263	-21 755	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	-19 857	-38 100	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 445 266	-7 050	3,5
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-510 385	233 630	
Makstud intressid	-20 469		14
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 995 977	188 480	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	16 063	16 345	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	16 063	16 345	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 445 798		6
Saadud laenude tagasimaksed	-18 051		6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 427 747		
Kokku rahavood	-552 167	204 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	680 104	475 279	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-552 167	204 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 937	680 104	2

Netovara muutuste aruanne
(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2007	28 000	62 612	90 612
Aruandeaasta tulem		-21 755	-21 755
31.12.2008	28 000	40 857	68 857
Aruandeaasta tulem		-24 263	-24 263
31.12.2009	28 000	16 594	44 594

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Kaptenimaja Ühistu on koostanud 2009.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Raamatupidamise aruanne on koostatud perioodi 01.01.2009-31.12.2009 eest.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatusi arvestuspõhimõtetes ja informatsiooni esitusviisis ei ole.

Raha

Raha käsitletakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused ja paigutusi rahaturufondidesse. Rahalisi vahendeid on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

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) 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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	127 937	164 409
Tähtajalised hoiused		515 695
Kokku raha	127 937	680 104

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	112 858	84 450
Muud nõuded	168	650
Ettemaksed	419	
Lühiajaline pangalaen	77 723	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	191 168	85 100

Kirjel nõuded ostjate vastu on kajastatud nõuded ühistu liikmete vastu teenuste eest. Kirjel muud lühiajalised nõuded kajastatakse arvestatud intressinõuet SEB pangas raha hoidmise eest, kuid mis laekus 01.01.2010. Ettemaksena kajastatakse tarnijale tehtud ettemakset (Elion Ettevõtte AS). Kirjel lühiajaline pangalaen on kajastatud pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	706	706
Sotsiaalmaks	1 122	1 122
Kohustuslik kogumispension		28
Töötuskindlustusmaksed	87	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 915	1 874

Maksuvõlgade kirjel on detsembri 2009 eest deklareeritud maksud, mille maksetähtaeg oli jaanuaris 2010.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009
Pikaajalised nõuded	2 339 198
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 339 198

Kirjel on kajastatud pikaajalise laenu pikaajaline laenuõue.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 1(AS SEB Pank)	1 683 936	53 843	309 041	1 321 052
Laen 2(AS SEB Pank)	743 811	34 706	202 651	506 454
Pikaajalised laenud kokku	2 427 747	88 549	511 692	1 827 506
Laenukohustused kokku	2 427 747	88 549	511 692	1 827 506

1.Laenuleping nr 2009012512.Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 28.08.2029.Intressimäär on fikseeritud:4,500 % (sisaldab intressimarginaali 1,800 %,edaspidi intressimarginaal)aastas perioodil alates 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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	160 531	102 765
Võlad töövõtjatele	4 570	4 532
Maksuvõlad	1 915	1 874
Muud võlad	64	154
Saadud ettemaksed	1 650	
Kokku võlad ja ettemaksed	168 730	109 325

Kirjel muud võlad on kajastatud võlg aruandvale isikule sularahas tehtud kulutuste eest.Saadud ettemaksed on garaažide rendi ettemaksed.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tallinna Küte AS	42 050	42 347
Tallinna Vesi AS	4 415	4 030
Ragn-Sells AS	1 463	1 492
Eesti Energia AS	786	899
Kandur AS	73 200	1 133
Eest Korteriühistute Liit	1 260	
Arhitektuuribüroo Room OÜ		45 784
Geolander OÜ		7 080
Pronto Grupp OÜ	37 357	
Kokku võlad tarnijatele	160 531	102 765

Võlad tarnijatele võlgade maksetähtaeg on 2010.a.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

Brutomeetod				
	31.12.2008	Saadud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remonditasud	587 022	200 970	-770 760	17 232
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	587 022	200 970	-770 760	17 232
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	587 022	200 970	-770 760	17 232
	31.12.2007	Saadud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2008
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	426 246	160 776		587 022
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	426 246	160 776		587 022

TEHINGUD REMONDITASUDEST:

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2008 oli 587022 krooni.

Aruandeaasta jooksul koguti remonditasusid 200970 krooni.

Aruandeaasta jooksul teostati remonttöid 732240 krooni.

Aruandeaasta jooksul tasuti laenu 18051 krooni.

Aruandeaasta jooksul tasuti laenuintresse 20469 krooni.

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2009.a. 17232 krooni.

2009.a.on tehtud remonttöid ka laenu arvelt, mis ei kajastu kasumiaruandes.

- | | |
|--|------------|
| 1.Fassaadi ja katuse ehitustööd | 1298847,96 |
| 2.Küttesüsteemi renoveerimine | 417325,71 |
| 3.Lifti valmistamine ja paigaldamine | 571134,90 |
| 4.Vee-ja kanalisatsioonitrasside vahetus | 146131,53 |

Kokku laenu arvelt tehtud remonttööd 2433440,10

Laenu laekus KÜ pangakontole remonttööde katteks 2009 a. 2444266.39 krooni, millest 10826,29 krooni jäi 2010.a. remonttööde katteks.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2009	2008
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	99 053	83 335
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	732 240	
Remonditasud intressikulude katteks	20 469	
Kokku liikmetelt saadud tasud	851 762	83 335

Peale liikmetelt saadud tasude laekus korteriühistu arvele SA KREDEX 50000 krooni ehituseksperitiiside ja energiaauditi toetus.

Lisa 11 Muud tulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	225	3
Rendi- ja üüritulu	33 000	37 200
Kokku muud tulud	33 225	37 203

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

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Hooldus-halduskulud	145 259	83 066
Kindlustus	7 200	7 200
Autokompensatsioon	12 000	
muud	3 485	926
Kokku mitmesugused tegevuskulud	167 944	91 192

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	40 800	50 600
Sotsiaalmaksud	13 860	16 846
Kokku tööjõukulud	54 660	67 446
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	16 063	16 345
Intressikulud	-20 469	
Intressikulu laenudelt	-20 469	
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 406	16 345

Intressitulu on saadud raha hoidmise eest SEB Pangas tähtajalisel hoiusel.

Intressikulu on pangalaenude intressikulu 2009.a.

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2009	31.12.2008
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	14
* Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	0	9 800
Autokompensatsioon	12 000	0

Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud 2009.a.töötasu.

Juhatuseliikmete allkirjad
2009.a.majandusaasta aruandele

Majandusaasta aruanne on läbi vaadatud ja kinnitatud korteriomanike

üldkoosolekul *17. mail*2010.a.

Ants Juhanni, juhatuseliige.....*afu...*

Gustav Dudkin, juhatuseliige.....*[Signature]*

Rando Mõrd, juhatuseliige.....*[Signature]*

Toomas Zupping, juhatuseliige.....*Zupping*

Ivan Merkulov, juhatuseliige.....*[Signature]*

Aruande elektroonilised kinnitused

Korteriühistu Kaptenimaja Ühistu (registrikood: 80080214) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Maria Käbi	Sisestaja	03.06.2010

Tegevusalad

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	antsjuhanni@hotmail.ee
E-posti aadress	gustav@uninet.ee