

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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

registrikood: 80080214

telefon: +372 5094932

e-posti aadress: tonismagi3@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Annetused ja toetused	13
Lisa 12 Muud tulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Täiendav lisa 1	15
Lisa 19 Täiendav lisa 1	16
Aruande allkirjad	17

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 2017.a.5168 eurot,millest 4734 eurot on suunatud remonditasudesse ja 434 eurot jäi halduskulude katteks.

2017.a.ei teostatud remonttöid. Remonditasudest tagastati pangalaenu 2017.a 8012 eurot ja laenuintresse 4580 eurot.

Remonditasude jääk seisuga 31.12.2017 on 7665 eurot.

Korteriühistu palgal on 2 inimest.Kokku arvestati töötasudeks(bruto) 2017.a. 3540 eurot.Juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu ei makstud.Juhatuse esimehele maksti isikliku sõiduauto kasutamise hüvitust 779 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 095	557	2
Nõuded ja ettemaksed	11 278	11 900	3,5
Kokku käibevarad	22 373	12 457	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	92 519	100 885	3,5
Kokku põhivarad	92 519	100 885	
Kokku varad	114 892	113 342	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 361	8 007	6
Võlad ja ettemaksed	4 532	7 502	4,7,8
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 665	-4 873	9
Kokku lühiajalised kohustised	20 558	10 636	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	92 519	100 885	6
Kokku pikaajalised kohustised	92 519	100 885	
Kokku kohustised	113 077	111 521	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 789	1 789	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	32	909	
Aruandeaasta tulem	-6	-877	
Kokku netovara	1 815	1 821	
Kokku kohustised ja netovara	114 892	113 342	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	10 985	76 528	10
Annetused ja toetused	45	60	11
Muud tulud	435	5 098	12
Kokku tulud	11 465	81 686	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-65 174	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 155	-8 125	13
Tööjõukulud	-4 736	-4 318	14
Kokku kulud	-6 891	-77 617	
Põhitegevuse tulem	4 574	4 069	
Intressikulud	-4 580	-4 948	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	16
Aruandeaasta tulem	-6	-877	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4 574	4 069	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	976	3 771	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 568	-51 766	7,9
Makstud intressid	-4 580	-4 948	15
Kokku rahavood põhitegevusest	10 538	-48 874	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	2	16
Muud laekumised investeerimistegevusest	8 012	7 665	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 012	7 667	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 012	-7 665	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 012	-7 665	
Kokku rahavood	10 538	-48 872	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	557	49 429	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 538	-48 872	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 095	557	2

Netovara muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2015	1 789	909	2 698
Aruandeaasta tulem		-877	-877
31.12.2016	1 789	32	1 821
Aruandeaasta tulem		-6	-6
31.12.2017	1 789	26	1 815

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hariduse2/Tõnismägi3 korteriühistu (täiendav nimi: Kaptenimaja Ühistu korteriühistu) juhatus on koostanud 2017.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 01.01.2017-31.12.2017 eest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahaliste vahenditena on kajastatud bilansis 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	11 095	557
Kokku raha	11 095	557

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 917	2 917			
Ostjatelt laekumata arved	2 917	2 917			
Muud nõuded	100 880	8 361	47 519	45 000	
Laenunõuded	100 880	8 361	47 519	45 000	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 797	11 278	47 519	45 000	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 891	3 891	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 891	3 891	0	0	
Muud nõuded	108 894	8 009	45 550	55 335	
Laenunõuded	108 892	8 007	45 550	55 335	
Intressinõuded	2	2			
Kokku nõuded ja ettemaksed	112 785	11 900	45 550	55 335	

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	58	58
Erisoodustuse tulumaks	1	
Sotsiaalmaks	97	97
Kohustuslik kogumispension	4	4
Töötuskindlustusmaksed	5	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	165	164

Maksuvõlgade kirjel on detsembri 2017 eest deklareeritud maksud, mille tasumistähtaeg oli jaanuaris 2018.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	100 880	8 361	47 519	45 000
Laen 1 ja Laen 2	100 880	8 361	47 519	45 000
Kokku muud nõuded	100 880	8 361	47 519	45 000

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	108 892	8 007	45 550	55 335
Laen 1 ja Laen 2	108 892	8 007	45 550	55 335
Intressinõuded	2	2		
Kokku muud nõuded	108 894	8 009	45 550	55 335

Muud nõuded on laenunõuded korteriühistu liikmete vastu.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1(AS SEB Pank)	75 210	4 953	28 439	41 818	28.08.2029
Laen 2(AS SEB Pank)	25 670	3 408	19 080	3 182	28.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	100 880	8 361	47 519	45 000	
Laenukohustised kokku	100 880	8 361	47 519	45 000	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1(AS SEB Pank)	79 942	4 732	27 173	48 037	28.08.2029
Laen 2(AS SEB Pank)	28 950	3 275	18 377	7 298	28.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	108 892	8 007	45 550	55 335	
Laenukohustised kokku	108 892	8 007	45 550	55 335	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 065	2 065	0	0	8
Võlad töövõtjatele	295	295	0	0	
Maksuvõlad	165	165	0	0	4
Muud võlad	100	100	0	0	
Muud viitvõlad	100	100	0	0	
Saadud ettemaksed	1 907	1 907	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 907	1 907	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 532	4 532			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 135	4 135	0	0	
Võlad töövõtjatele	295	295	0	0	
Maksuvõlad	164	164	0	0	
Muud võlad	100	100	0	0	
Muud viitvõlad	100	100	0	0	
Saadud ettemaksed	2 808	2 808	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 808	2 808	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 502	7 502	0	0	

Muud viitvõlad on detsembri 2017 palgalt arvestatud sotsiaalmaks ja ettevõtte töötuskindlustusmaks summas 100 eurot. Saadud ettemaksed summas 1907 on korteriühistu liikme poolt tehtud rendi ettemakse.

Lisa 8 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Utilitas Tallinn AS	1 684	1 620	7
Tallinna Vesi AS	237	194	7
Ragn-Sells AS	13	13	7
Eesti Energia AS	72	78	7
Rakett OÜ	0	171	7
Telia Eesti AS	8	8	7
Tallinna Jäätmekekus	51	51	7
Limbergi Ehituse OÜ	0	2 000	7
Kokku võlad tarnijatele	2 065	4 135	

Võlad tarnijatele on kohustused tarnijate ees detsembri 2017 arvete eest, mille maksetähtaeg saabub jaanuaris 2018.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	31.12.2015	Saadud	Tulu	31.12.2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	51 754	21 160	-77 787	-4 873
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	51 754	21 160	-77 787	-4 873
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	51 754	21 160	-77 787	-4 873
	31.12.2016	Saadud	Tulu	31.12.2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	-4 873	25 130	-12 592	7 665
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	-4 873	25 130	-12 592	7 665
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	-4 873	25 130	-12 592	7 665

TEHINGUD REMONDITASUDEST:

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2016 oli -4873 EUR
 Aruandeaasta jooksul koguti 25130 EUR (sealhulgas 4734 rendi arvelt)
 Aruandeaasta jooksul ei teostatud remonttöid remonditasudest
 Aruandeaasta jooksul tasuti laenu 8012 EUR.
 Aruandeaasta jooksul tasuti laenuintresse 4580 EUR.
 REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2017 on 7665 EUR.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mittesihtotstarbelised tasud			
Hooldustasud	6 405	6 406	
Sihtotstarbelised tasud			
Remonditasud	0	65 174	
Remonditasud intressikulude katteks	4 580	4 948	15
Kokku liikmetelt saadud tasud	10 985	76 528	

Lisa 11 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2017	2016
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	45	60
Kokku annetused ja toetused	45	60
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	45	60

Tallinna linnalt saadud koolitustoetus Eesti Korterühistute Liidu poolt korraldavate koolituste kulude kompenseerimiseks.

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2017	2016
Rendi- ja üüritulu	434	5 098
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	1	0
Kokku muud tulud	435	5 098

Kirjel rendi- ja üüritulud on kajastatud korteriühistu poolt sõlmitud keldriruumide, garaažibokside ja parkimiskohtade kasutamise lepingute alusel saadud tulud (osa rendituludest summas 4734 eurot on kantud otse remondifondi).

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Hooldus-halduskulud	591	1 507
Kindlustus	356	356
Autokompensatsioon	779	789
muud	384	413
Koolitus	45	60
Remondikulud (trepikoja remont)	0	5 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 155	8 125

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	3 540	3 227
Sotsiaalmaksud	1 196	1 091
Kokku tööjõukulud	4 736	4 318
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	4 580	4 948
Kokku intressikulud	4 580	4 948

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Pangaintress	0	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	2

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2017	31.12.2016
Füüsilisest isikust liikmete arv	15	14
Juriidilisest isikust liikmete arv	3	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	2 917	4 532	3 893	2 808

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Autokompensatsioon	779	789

Hariduse2/Tõnismägi 3 korteriühistu(Täiendav nimi: Kaptenimaja Ühistu korteriühistu) ei ole 2017.a.tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid.

Korteriühistu liikmetele vahendatud kommunaalmaksed 2017.a.

	TULUD	KULUD	VAHE
Kommunaalmaksed			
Vesi-ja kanalisatsioon	2233,85	2231,81	2,04
			0,00
Soojusenergia	11457,46	11457,74	-0,28
			0,00
Prügivedu	759,29	759,30	-0,01
			0,00
Üldelekter	727,17	727,19	-0,02
			0,00
Lift	620,88	621,20	-0,32
	15798,65	15797,24	1,41

Lisa 19 Täiendav lisa 1

Korteriomandite majandamiskulude suurus 2017.a.

1.3319,35

2.1270,23

3.2915,07

4.1813,69

5.2682,07

6.2847,15

7.2022,77

8.2833,18

9.4551,51

10.

11.2729,49

12.3156,48

13.3772,98

14.2885,36

15.3235,41

16.2155,78

Kokku:**42190,52**

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2017

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Hariduse tn 2 // Tõnismägi 3 korteriühistu (registrikood: 80080214) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ZUPPING	Juhatuse liige	02.05.2018
Resolutsioon:	kinnitan	
LIIVI VIIDEMANN	Juhatuse liige	03.05.2018
AIKI DUDKIN	Juhatuse liige	15.05.2018
PRIIT ISOK	Juhatuse liige	16.05.2018

Sidevahendid

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