

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tallinn, 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 Kommunaalteenuste vahendamine	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Hariduse tn 2/Tõnismägi 3 korteriühistu(täiendav nimi:KÜ Kaptenimaja Ühistu) alustas oma tegevust 1995.a.Tegevuse eesmärk on korteriomaniike 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 2018.a.5219 eurot.

2018.a.koguti remonditasusid 20396 eurot.Remonttöid teostati 2018.a kokku 11575 euro eest.Sealhulgas remonditasudest teostati 8299 euro eest(Albert Ehitus OÜ poolt erinevad remonttööd summas 5023 eurot ja trpikoja piirded I osa Ranvil OÜ poolt summas 3276 eurot) ja muude vahendite arvelt teostati remonttöid summas 3276 eurot(Trepikoja piirded II osa Ranvil OÜ poolt). Remonditasudest tagastati pangalaenu 2018.a 8361 eurot ja laenuintresse 4226 eurot.

Remonditasude jääk seisuga 31.12.2018 on 7175 eurot.

Korteriühistu palgal on 3 inimest.Kokku arvestati töötasudeks 2018.a. 4780 eurot(bruto).Sealhulgas juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu 1200 eurot(bruto).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 791	11 095	2
Nõuded ja ettemaksed	13 291	11 278	3,5
Kokku käibevarad	22 082	22 373	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	83 798	92 519	3,5
Kokku põhivarad	83 798	92 519	
Kokku varad	105 880	114 892	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 721	8 361	6
Võlad ja ettemaksed	4 371	4 532	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	7 175	7 665	
Kokku lühiajalised kohustised	20 267	20 558	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	83 798	92 519	6
Kokku pikaajalised kohustised	83 798	92 519	
Kokku kohustised	104 065	113 077	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 789	1 789	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	26	32	
Aruandeaasta tulem	0	-6	
Kokku netovara	1 815	1 815	
Kokku kohustised ja netovara	105 880	114 892	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 930	10 985	10
Annetused ja toetused	0	45	11
Muud tulud	5 221	435	12
Kokku tulud	24 151	11 465	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-8 299	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-5 231	-2 155	13
Tööjõukulud	-6 396	-4 736	14
Kokku kulud	-19 926	-6 891	
Põhitegevuse tulem	4 225	4 574	
Intressikulud	-4 226	-4 580	15
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	16
Aruandeaasta tulem	0	-6	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	4 225	4 574	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 653	976	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-651	9 568	7,9
Makstud intressid	-4 226	-4 580	15
Kokku rahavood põhitegevusest	-2 305	10 538	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1	0	16
Muud laekumised investeerimistegevusest	8 361	8 012	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 362	8 012	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-8 361	-8 012	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 361	-8 012	
Kokku rahavood	-2 304	10 538	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 095	557	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 304	10 538	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 791	11 095	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	1 789	32	1 821
Aruandeaasta tulem		-6	-6
31.12.2017	1 789	26	1 815
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2018	1 789	26	1 815

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hariduse2/Tõnismägi3 korteriühistu (täiendav nimi: Kaptenimaja Ühistu korteriühistu) juhatus on koostanud 2018.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 01.01.2018-31.12.2018 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	8 791	11 095
Kokku raha	8 791	11 095

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 569	4 569			
Ostjatelt laekumata arved	4 569	4 569			
Muud nõuded	92 520	8 722	48 484	35 314	
Laenunõuded	92 519	8 721	48 484	35 314	5
Viitlaekumised	1	1			
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 089	13 291	48 484	35 314	

	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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 797	11 278	47 519	45 000	

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)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	58	58
Erisoodustuse tulumaks		1
Sotsiaalmaks	99	97
Kohustuslik kogumispension	4	4
Töötuskindlustusmaksed	6	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	167	165

Maksuvõlgade kirjel on detsembri 2018 eest deklareeritud maksud, mille tasumistähtaeg oli jaanuaris 2019.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	92 519	8 721	48 484	35 314	5
Viitlaekumised	1	1			
Kokku muud nõuded	92 520	8 722	48 484	35 314	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1(AS SEB Pank)	70 257	5 184	29 759	35 314	28.08.2029
Laen 2(AS SEB Pank)	22 262	3 537	18 725	0	28.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	92 519	8 721	48 484	35 314	
Laenukohustised kokku	92 519	8 721	48 484	35 314	

	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	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 451	2 451			8
Võlad töövõtjatele	400	400			
Maksuvõlad	167	167			4
Muud võlad	136	136			
Muud viitvõlad	136	136			
Saadud ettemaksed	1 217	1 217			
Muud saadud ettemaksed	1 217	1 217			
Kokku võlad ja ettemaksed	4 371	4 371			

	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	
Võlad töövõtjatele	295	295	0	0	
Maksuvõlad	165	165	0	0	
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			

Muud viitvõlad on detsembri 2018 palgalt arvestatud sotsiaalmaks ja ettevõtte töötuskindlustusmaks summas 136 eurot. Saadud ettemaksed summas 1217 eurot on korteriühistu liikme poolt tehtud rendi ettemakse.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Utilitas Tallinn AS	2 089	1 684
Tallinna Vesi AS	205	237
Ragn-Sells AS	13	13
Eesti Energia AS	83	72
Telia Eesti AS	8	8
Tallinna Jäätmekekeskus	53	51
Limbergi Ehituse OÜ	0	0
Kokku võlad tarnijatele	2 451	2 065

Võlad tarnijatele on kohustused tarnijate ees detsembri 2018 arvete eest, mille maksetähtaeg saabub jaanuaris 2019.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

Varad bruto soetusmaksumuses

	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
	31.12.2017	Saadud	Tulu	31.12.2018
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
Remonditasud	7 665	20 396	-20 886	7 175
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 665	20 396	-20 886	7 175
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 665	20 396	-20 886	7 175

TEHINGUD REMONDITASUDEST:

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2017 oli 7665 EUR
 Aruandeaasta jooksul koguti 20396 EUR
 Aruandeaasta jooksul teostatud remonttöid remonditasudest 8299 EUR
 Aruandeaasta jooksul tasuti laenu 8361 EUR.
 Aruandeaasta jooksul tasuti laenuintresse 4226 EUR.
 REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2018 on 7175 EUR.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2018	2017
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 405	6 405
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	8 299	0
Remonditasud intressikulude katteks	4 226	4 580
Kokku liikmetelt saadud tasud	18 930	10 985

Lisa 11 Annetused ja toetused

(eurodes)

	2018	2017
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		45
Kokku annetused ja toetused		45
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest		45

Rahalised ja mitterahalised annetused		
	2018	2017
Kokku annetused ja toetused		45

Lisa 12 Muud tulud

(eurodes)

	2018	2017
Rendi- ja üüritulu	5 219	434
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	2	1
Kokku muud tulud	5 221	435

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Hooldus-halduskulud	1 406	591
Kindlustus	356	356
Autokompensatsioon	0	779
muud	143	384
Koolitus	50	45
Remondikulud (trepikoja piirded)	3 276	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 231	2 155

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	4 780	3 540
Sotsiaalmaksud	1 616	1 196
Kokku tööjõukulud	6 396	4 736
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	4 226	4 580
Kokku intressikulud	4 226	4 580

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Pangaintress	1	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	15
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	3

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	4 569	4 371	2 917	4 532

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	1 200	0
Autokompensatsioon	0	779

Korteriühistu liikmetele vahendatud kommunaalteenused 2018.a.

	TULUD	KULUD	VAHE
Kommunaalmaksed			
Vesi-ja kanalisatsioon	2158	2158	0
			0
Soojusenergia	11885	11883	2
			0
Prügivedu	756	756	0
			0
Üldelekter	823	823	0
			0
Lift	621	621	0
	16243	16241	2

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	3433 EUR
2	1277 EUR
3	2914 EUR
4	1684 EUR
5	2732 EUR
6	2944 EUR
7	1750 EUR
8	3112 EUR
9,10	4576 EUR
11	2483 EUR
12	3235 EUR
13	3789 EUR
14	2832 EUR
15	3420 EUR
16(M1)	2190 EUR
Kokku:	42371 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2019

Tallinn, Hariduse tn 2 // Tõnismägi 3 korteriühistu (registrikood: 80080214) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ZUPPING	Juhatuse liige	13.06.2019
LIIVI VIIDEMANN	Juhatuse liige	16.06.2019
PRIIT ISOK	Juhatuse liige	19.06.2019
AIKI DUDKIN	Juhatuse liige	21.06.2019

Sidevahendid

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