

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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.

2018. aastal teostati erinevaid avarii- ja remonditöid elamus nt fassaadi remont ja keldribokside ehitus. Remondifondi jääk 31.12.2018. a seisuga oli 0 eurot.

2019. aastal KÜ Kindralite Maja`l ei ole planeeritud suuremamahulisi töid, tegeletakse ehitise majandamisega ning jooksvate remont ja hooldustöödega.

20.04.2019. a

Juhatuse liikmete allkirjad

Andres Simson, Juhatuse esimees /allkirjastatud digitaalselt /

Tõnu Lume, Juhatuse liige /allkirjastatud digitaalselt /

Valentin Moldovanov, Juhatuse liige /allkirjastatud digitaalselt /

Kalju Kisand, Juhatuse liige /allkirjastatud digitaalselt /

Kristjan Kogerman, Juhatuse liige /allkirjastatud digitaalselt /

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 080	27 383	2
Nõuded ja ettemaksed	34 063	28 256	3
Kokku käibevarad	59 143	55 639	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	82 079	38 483	3
Kokku põhivarad	82 079	38 483	
Kokku varad	141 222	94 122	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 886	7 911	5
Võlad ja ettemaksed	8 259	6 247	6
Kokku lühiajalised kohustised	15 145	14 158	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	82 079	38 483	5
Kokku pikaajalised kohustised	82 079	38 483	
Kokku kohustised	97 224	52 641	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	7 913	7 913	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	33 568	29 567	
Aruandeaasta tulem	2 517	4 001	
Kokku netovara	43 998	41 481	
Kokku kohustised ja netovara	141 222	94 122	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	20 919	21 850	9
Tulu ettevõtlusest	3 110	3 083	10
Muud tulud	529	1 186	
Kokku tulud	24 558	26 119	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 811	-5 430	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 904	-5 387	
Tööjõukulud	-11 329	-11 304	11
Kokku kulud	-22 044	-22 121	
Põhitegevuse tulem	2 514	3 998	
Muud finantstulud ja -kulud	3	3	
Aruandeaasta tulem	2 517	4 001	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 514	3 998	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-49 403	-35 311	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 012	-725	
Laekunud intressid	3	3	
Kokku rahavood põhitegevusest	-44 874	-32 035	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	52 317	39 578	5
Saadud laenude tagasimaksed	-9 746	-5 776	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	42 571	33 802	
Kokku rahavood	-2 303	1 767	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 383	25 616	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 303	1 767	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 080	27 383	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2016	7 913	29 567	37 480
Aruandeaasta tulem	0	4 001	4 001
31.12.2017	7 913	33 568	41 481
Aruandeaasta tulem	0	2 517	2 517
31.12.2018	7 913	36 085	43 998

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu 2018. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Kassa	778	814
Arvelduskonto	24 302	26 569
Kokku raha	25 080	27 383

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	27 177	27 177			4
Ostjatelt laekumata arved	27 177	27 177			
Tulevased laenu nõuded	88 965	6 886	29 396	52 683	
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 142	34 063	29 396	52 683	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 345	20 345			4
Ostjatelt laekumata arved	20 345	20 345			
Tulevased laenu nõuded	46 394	7 911	12 118	26 365	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 739	28 256	12 118	26 365	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	27 177	20 345	3
Nõuded liikmete vastu	8 695	7 832	
Liikmetele esitamata arved	6 959	4 786	
Nõuded liikmete vastu remonditasude osas	11 523	7 727	
Kokku nõuded ostjate vastu	27 177	20 345	

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, heakorratasude, 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 2018 detsembri eest esitatavad kommunaalteenuste arved, mis väljastatakse liikmetele jaanuaris 2019 summas 6959 euri.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast 1	1 452	1 452	0	0	6,725%	EUR	30.03.2019
Laen Swedbangast 2	87 513	5 434	29 396	52 683	2,60%	EUR	30.07.2032
Pikaajalised laenud kokku	88 965	6 886	29 396	52 683			
Laenukohustised kokku	88 965	6 886	29 396	52 683			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast 1	7 125	5 673	1 452	0	6,725%	EUR	30.03.2019
Laen Swedbangast 2	39 269	2 238	10 666	26 365	2,60%	EUR	30.07.2032
Pikaajalised laenud kokku	46 394	7 911	12 118	26 365			
Laenukohustised kokku	46 394	7 911	12 118	26 365			

LAEN 1 - Laenuleping nr.09-034462-JI-1; intressimäär 6,725%; tähtaeg 30.03.2019

LAEN 2 - Laenuleping nr.17-111507-JI; intressimäär 6 kuu EURIBOR + 2,60%; tähtaeg 30.07.2032

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 018	7 018	7
Võlad töövõtjatele	647	647	
Maksuvõlad	594	594	8
Kokku võlad ja ettemaksed	8 259	8 259	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 960	4 960	7
Võlad töövõtjatele	598	598	
Maksuvõlad	689	689	8
Kokku võlad ja ettemaksed	6 247	6 247	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 018	4 960	6
Kokku võlad tarnijatele	7 018	4 960	

- * Eesti Otis AS nr 14179 summa 100,80 eur
- * Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS nr 70028260118121 summa 389,00 eur
- * Tallinna Vesi AS nr A2018201340 summa 760,53 eur
- * Eesti Energia AS nr 747993929381 summa 3,24 eur
- * Eesti Energia AS nr 781680330387 summa 288,29 eur
- * Eesti Gaas AS nr 1001295843 summa 5417,02 eur
- * Lindström OÜ nr 2463754 summa 58,92 eur
- * Rehkendajad OÜ nr 2018516 summa 107,38 eur

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	74	209
Sotsiaalmaks	466	465
Kohustuslik kogumispension	28	6
Töötuskindlustusmaksed	26	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	594	689

Vt lisa 6

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2018	2017
Mittesihetstarbelised tasud		
Heakorratasud	8 116	8 116
Haldustasud	3 619	3 619
Sihetstarbelised tasud		
Remonditasud	9 184	10 115
Kokku liikmetelt saadud tasud	20 919	21 850

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2018	2017
Renditulu	3 110	3 083
Kokku tulu ettevõtlusest	3 110	3 083

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 479	8 461
Sotsiaalmaksud	2 850	2 843
Kokku tööjõukulud	11 329	11 304
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2018	31.12.2017
Füüsilisest isikust liikmete arv	35	36
Juriidilisest isikust liikmete arv	5	5

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	1 999	1 999

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	1844 EUR
Korter 2	1328 EUR
Korter 3	2113 EUR
Korter 4	1824 EUR
Korter 5	2252 EUR
Korter 6	1878 EUR
Korter 7	2381 EUR
Korter 8	1889 EUR
Korter 9	1838 EUR
Korter 10	1776 EUR
Korter 11	2206 EUR
Korter 12	1476 EUR
Korter 13	2169 EUR
Korter 14	1994 EUR
Korter 15	1373 EUR
Korter 16	1400 EUR
Korter 17	1902 EUR
Korter 18	2264 EUR
Korter 19	2569 EUR
Korter 20	1983 EUR
Korter 21	1741 EUR
Korter 22	1237 EUR
Korter 23	1402 EUR
Korter 24	2023 EUR
Korter 25	1904 EUR
Korter 26	2340 EUR
Korter 27	2183 EUR
Korter 28	2115 EUR
Korter 29	943 EUR
Korter 30	2033 EUR
Korter 31	2180 EUR
Korter 32	2074 EUR
Korter 33	2347 EUR
Korter 34	2014 EUR
Korter 35	2546 EUR
Korter 36	1832 EUR
Korter 37	1971 EUR
Korter 38	1041 EUR
Korter 39	1987 EUR
Korter 40	4039 EUR
Kokku:	78411 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2019

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu (registrikood: 80096304) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SIMSON	Juhatuse liige	23.05.2019
VALENTIN MOLDOVANOV	Juhatuse liige	23.05.2019
KALJU KISAND	Juhatuse liige	24.05.2019
KRISTJAN KOGERMAN	Juhatuse liige	25.05.2019
TÕNU LUME	Juhatuse liige	28.06.2019

Sidevahendid

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