

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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.

2019. aastal teostati erinevaid avarii- ja remonditöid elamus nt fassaadi remont. Remondifondi jääk 31.12.2019. a seisuga oli 0 eurot.

2020. aastal KÜ Kindralite Maja`l ei ole planeeritud suuremamahulisi töid, tegeletakse ehitise majandamisega ning jooksvate remont ja hooldustöödega.

27.03.2020. 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 798	25 080	2
Nõuded ja ettemaksed	34 409	34 063	3
Kokku käibevarad	66 207	59 143	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	175 223	82 079	3
Kokku põhivarad	175 223	82 079	
Kokku varad	241 430	141 222	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 760	6 886	5
Võlad ja ettemaksed	7 171	8 259	6
Kokku lühiajalised kohustised	19 931	15 145	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	175 223	82 079	5
Kokku pikaajalised kohustised	175 223	82 079	
Kokku kohustised	195 154	97 224	
Netovara			
Reservkapital	7 913	7 913	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	36 085	33 568	
Aruandeaasta tulem	2 278	2 517	
Kokku netovara	46 276	43 998	
Kokku kohustised ja netovara	241 430	141 222	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	17 757	20 919	9
Tulu ettevõtlusest	3 190	3 110	10
Muud tulud	295	529	
Kokku tulud	21 242	24 558	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-4 373	-7 811	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 266	-2 904	
Tööjõukulud	-11 329	-11 329	11
Kokku kulud	-18 968	-22 044	
Põhitegevuse tulem	2 274	2 514	
Intressitulud	4	3	
Aruandeaasta tulem	2 278	2 517	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 274	2 514	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-93 490	-49 403	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 088	2 012	
Laekunud intressid	4	3	
Kokku rahavood põhitegevusest	-92 300	-44 874	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	108 105	52 317	5
Saadud laenude tagasimaksed	-9 087	-9 746	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	99 018	42 571	
Kokku rahavood	6 718	-2 303	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 080	27 383	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 718	-2 303	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 798	25 080	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem	0	2 278	2 278
31.12.2019	7 913	38 363	46 276

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu 2019. 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 kohustuse. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	778	778
Arvelduskonto	31 020	24 302
Kokku raha	31 798	25 080

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 649	21 649			4
Ostjatelt laekumata arved	21 649	21 649			
Tulevased laenu nõuded	187 983	12 760	69 135	106 088	
Kokku nõuded ja ettemaksed	209 632	34 409	69 135	106 088	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	21 649	27 177	3
Nõuded liikmete vastu	3 307	8 695	
Liikmetele esitamata arved	5 786	6 959	
Nõuded liikmete vastu remonditasude osas	12 556	11 523	
Kokku nõuded ostjate vastu	21 649	27 177	

Sellel kirjel näidatakse korteriomanike tasumata hooldustasude, heakorratasude, remonditasude jms summasid. Nõudeid korteriomanike vastu on hinnatud individuaalselt, vaadeldes igat nõuet eraldi. Kirjel on kajastatud tõenäoliselt laekuavad summad, ebatõenäoliselt laekuavaid

nõudeid ei ole. Eraldi reana on näidatud 2019 detsembri eest esitatavad kommunaalteenuste arved, mis väljastatakse liikmetele jaanuaris 2020 summas 5786 euri.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast 2	187 983	12 760	69 135	106 088	2,60%	EUR	30.07.2032
Pikaajalised laenud kokku	187 983	12 760	69 135	106 088			
Laenukohustised kokku	187 983	12 760	69 135	106 088			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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			

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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 930	5 930	7
Võlad töövõtjatele	647	647	
Maksuvõlad	594	594	8
Kokku võlad ja ettemaksed	7 171	7 171	

	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	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 930	7 018	6
Kokku võlad tarnijatele	5 930	7 018	

Eesti Otis AS nr 14367 = 100,80

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS nr 70028260119121 = 392,00

Tallinna Vesi AS nr A2019191377 = 592,55

Eesti Energia AS nr 781894083882 = 172,36

Eesti Energia AS nr 747279047268 = 3,15

Eesti Gaas AS nr 1001847720 = 4 525,02

Lindström OÜ nr 2577672 = 37,20

Rehkendajad OÜ nr 2019542 = 107,38

KOKKU = 5 930,46

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	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)

	2019	2018
Mittesihotstarbelised tasud		
Heakorratasud	8 116	8 116
Haldustasud	3 619	3 619
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	6 022	9 184
Kokku liikmetelt saadud tasud	17 757	20 919

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2019	2018
Renditulu	3 190	3 110
Kokku tulu ettevõtlusest	3 190	3 110

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
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		
	31.12.2019	31.12.2018
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	35
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	5

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	1 920	1 999

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	2497 EUR
Korter 2	1480 EUR
Korter 3	2137 EUR
Korter 4	2100 EUR
Korter 5	2437 EUR
Korter 6	2324 EUR
Korter 7	2544 EUR
Korter 8	2162 EUR
Korter 9	2123 EUR
Korter 10	1921 EUR
Korter 11	2442 EUR
Korter 12	1694 EUR
Korter 13	2352 EUR
Korter 14	2201 EUR
Korter 15	1518 EUR
Korter 16	1483 EUR
Korter 17	2092 EUR
Korter 18	2725 EUR
Korter 19	2670 EUR
Korter 20	2286 EUR
Korter 21	1956 EUR
Korter 22	1603 EUR
Korter 23	1573 EUR
Korter 24	2197 EUR
Korter 25	2122 EUR
Korter 26	2217 EUR
Korter 27	2503 EUR
Korter 28	2384 EUR
Korter 29	1123 EUR
Korter 30	2223 EUR
Korter 31	2365 EUR
Korter 32	2285 EUR
Korter 33	2400 EUR
Korter 34	2121 EUR
Korter 35	2746 EUR
Korter 36	2019 EUR
Korter 37	2585 EUR
Korter 38	1137 EUR
Korter 39	2116 EUR
Korter 40	4204 EUR
Kokku:	87067 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2020

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu (registrikood: 80096304) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SIMSON	Juhatuse liige	16.07.2020
KRISTJAN KOGERMAN	Juhatuse liige	16.07.2020
VALENTIN MOLDOVANOV	Juhatuse liige	17.07.2020
KALJU KISAND	Juhatuse liige	20.07.2020
TÕNU LUME	Juhatuse liige	30.09.2020

Sidevahendid

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