

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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.

2020. aastal teostati erinevaid avarii- ja remonditöid elamus nt ukselukkude ja katla remont.

Remondifondi jääk 31.12.2020. a seisuga oli 0 eurot, kuna kõik kogutud rahad kasutati jooksvate remondikulude katteks.

2021. aastal KÜ Kindralite Maja`l ei ole planeeritud suuremamahulisi töid, tegeletakse ehitise majandamisega ning jooksvate remont ja hooldustöödega.

30.04.2021. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 311	31 798	2
Nõuded ja ettemaksed	43 849	34 409	3
Kokku käibevarad	69 160	66 207	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	162 112	175 223	3
Kokku põhivarad	162 112	175 223	
Kokku varad	231 272	241 430	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 114	12 760	5
Võlad ja ettemaksed	8 463	7 171	6
Kokku lühiajalised kohustised	21 577	19 931	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	162 112	175 223	5
Kokku pikaajalised kohustised	162 112	175 223	
Kokku kohustised	183 689	195 154	
Netovara			
Reservkapital	7 913	7 913	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	38 363	36 085	
Aruandeaasta tulem	1 307	2 278	
Kokku netovara	47 583	46 276	
Kokku kohustised ja netovara	231 272	241 430	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 103	17 757	9
Tulu ettevõtlusest	1 955	3 190	10
Muud tulud	258	295	
Kokku tulud	25 316	21 242	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 641	-4 373	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 043	-3 266	
Tööjõukulud	-11 329	-11 329	11
Kokku kulud	-24 013	-18 968	
Põhitegevuse tulem	1 303	2 274	
Intressitulud	4	4	
Aruandeaasta tulem	1 307	2 278	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 303	2 274	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 671	-93 490	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 292	-1 088	
Laekunud intressid	4	4	
Kokku rahavood põhitegevusest	6 270	-92 300	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	108 105	5
Saadud laenude tagasimaksed	-12 757	-9 087	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 757	99 018	
Kokku rahavood	-6 487	6 718	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 798	25 080	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 487	6 718	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 311	31 798	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
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
Aruandeaasta tulem	0	1 307	1 307
31.12.2020	7 913	39 670	47 583

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu 2020. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	778	778
Arvelduskonto	24 533	31 020
Kokku raha	25 311	31 798

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 735	30 735			4
Ostjatelt laekumata arved	30 735	30 735			
Tulevased laenu nõuded	175 226	13 114	69 135	92 977	
Kokku nõuded ja ettemaksed	205 961	43 849	69 135	92 977	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	30 735	21 649	3
Nõuded liikmete vastu	4 009	3 307	
Liikmetele esitamata arved	7 114	5 786	
Nõuded liikmete vastu remonditasude osas	19 612	12 556	
Kokku nõuded ostjate vastu	30 735	21 649	

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 2020 detsembri eest esitatavad kommunaalteenuste arved, mis väljastatakse liikmetele jaanuaris 2021 summas 7114 euri.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast	175 226	13 114	69 135	92 977	2,60%	EUR	30.07.2032
Pikaajalised laenud kokku	175 226	13 114	69 135	92 977			
Laenukohustised kokku	175 226	13 114	69 135	92 977			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast	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			

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 222	7 222	7
Võlad töövõtjatele	647	647	
Maksuvõlad	594	594	8
Kokku võlad ja ettemaksed	8 463	8 463	

	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	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 222	5 930	6
Kokku võlad tarnijatele	7 222	5 930	

Eesti Otis AS nr 2014949 = 100,80

Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS nr 70028260120121 = 412,03

Tallinna Vesi AS nr A2020204464 = 512,68

Eesti Energia AS nr 747763444476 = 3,15

Eesti Energia AS nr 781883253025 = 305,13

Eesti Gaas AS nr 1002405351 = 5 780,68

Rehkendajad OÜ nr 2020553 = 107,38

KOKKU = 7 221,85

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	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)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Heakorratasud	8 116	8 116
Haldustasud	3 629	3 619
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	11 358	6 022
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 103	17 757

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2020	2019
Renditulu	1 955	3 190
Kokku tulu ettevõtlusest	1 955	3 190

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
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		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	1 920	1 920

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	2195 EUR
Korter 2	1467 EUR
Korter 3	2045 EUR
Korter 4	1945 EUR
Korter 5	2204 EUR
Korter 6	2059 EUR
Korter 7	2415 EUR
Korter 8	1849 EUR
Korter 9	2038 EUR
Korter 10	1800 EUR
Korter 11	2253 EUR
Korter 12	1825 EUR
Korter 13	2098 EUR
Korter 14	1936 EUR
Korter 15	1590 EUR
Korter 16	1396 EUR
Korter 17	1968 EUR
Korter 18	2359 EUR
Korter 19	2428 EUR
Korter 20	2034 EUR
Korter 21	1909 EUR
Korter 22	1493 EUR
Korter 23	1608 EUR
Korter 24	2010 EUR
Korter 25	1999 EUR
Korter 26	2170 EUR
Korter 27	2304 EUR
Korter 28	2225 EUR
Korter 29	1051 EUR
Korter 30	2201 EUR
Korter 31	2180 EUR
Korter 32	2140 EUR
Korter 33	2442 EUR
Korter 34	2024 EUR
Korter 35	2555 EUR
Korter 36	1915 EUR
Korter 37	2511 EUR
Korter 38	1088 EUR
Korter 39	2030 EUR
Korter 40	2908 EUR
Kokku:	80667 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2021

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu (registrikood: 80096304) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SIMSON	Juhatuse liige	27.05.2021
KRISTJAN KOGERMAN	Juhatuse liige	27.05.2021
VALENTIN MOLDOVANOV	Juhatuse liige	02.06.2021
TÕNU LUME	Juhatuse liige	03.06.2021

Sidevahendid

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