

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 11 Muud tulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 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 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 2020.a .5218 eurot.

2020.a.koguti remonditasusid 16182 eurot.Remonttöid teostati remonditasudest 2020.a. suuruses 9474 eurot . Remonditasudest tagastati pangalaenu 2020.a 9611 eurot ja laenuintresse 2201 eurot.

Remonditasude jääk seisuga 31.12.2020 on 5923 eurot.

Korteriühistu palgal on 3 inimest.Kokku arvestati töötasudeks 2020.a. 4800 eurot(bruto).Sealhulgas juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu 1200 eurot(bruto).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 558	13 605	2
Nõuded ja ettemaksed	13 209	13 711	3,5
Kokku käibevarad	22 767	27 316	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	64 075	73 992	3,5
Kokku põhivarad	64 075	73 992	
Kokku varad	86 842	101 308	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 918	9 612	6
Võlad ja ettemaksed	2 972	3 175	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	5 923	11 027	9
Kokku lühiajalised kohustised	18 813	23 814	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	64 075	73 992	6
Kokku pikaajalised kohustised	64 075	73 992	
Kokku kohustised	82 888	97 806	
Netovara			
Reservkapital	1 789	1 789	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 713	26	
Aruandeaasta tulem	452	1 687	
Kokku netovara	3 954	3 502	
Kokku kohustised ja netovara	86 842	101 308	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	18 081	9 820	10
Muud tulud	5 218	5 219	11
Kokku tulud	23 299	15 039	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-9 474	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-4 751	-3 516	12
Tööjõukulud	-6 422	-6 422	13
Kokku kulud	-20 647	-9 938	
Põhitegevuse tulem	2 652	5 101	
Intressikulud	-2 201	-3 415	14
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	15
Aruandeaasta tulem	452	1 687	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	2 652	5 101	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	808	471	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 307	2 656	7,9
Laekunud intressid	1	1	
Makstud intressid	-2 201	-3 415	14
Kokku rahavood põhitegevusest	-4 047	4 814	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	9 611	8 915	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 611	8 915	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 611	-8 915	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 611	-8 915	
Kokku rahavood	-4 047	4 814	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 605	8 791	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 047	4 814	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 558	13 605	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	1 789	26	1 815
Aruandeaasta tulem		1 687	1 687
31.12.2019	1 789	1 713	3 502
Aruandeaasta tulem		452	452
31.12.2020	1 789	2 165	3 954

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hariduse2/Tõnismägi3 korteriühistu (täiendav nimi: Kaptenimaja Ühistu korteriühistu) juhatus on koostanud 2020.a.raamatupidamise aastaruande 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 01.01.2020-31.12.2020 eest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahaliste vahenditena on bilansis kajastatud 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	9 558	13 605
Kokku raha	9 558	13 605

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 290	3 290			
Ostjatelt laekumata arved	3 290	3 290			
Muud nõuded	73 994	9 919	44 121	19 954	
Laenunõuded	73 993	9 918	44 121	19 954	5
Intressinõuded	1	1			5
Kokku nõuded ja ettemaksed	77 284	13 209	44 121	19 954	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 098	4 098			
Ostjatelt laekumata arved	4 098	4 098			
Muud nõuded	83 605	9 613	47 119	26 873	
Laenunõuded	83 604	9 612	47 119	26 873	
Intressinõuded	1	1			
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 703	13 711	47 119	26 873	

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)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	78	78
Sotsiaalmaks	132	132
Kohustuslik kogumispension	6	6
Töötuskindlustusmaksed	8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	224	224

Maksuvõlgade kirjel on detsembri 2020 eest deklareeritud maksud, mille tasumistähtaeg oli jaanuaris 2021.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	73 993	9 918	44 121	19 954	
Laen 1 ja Laen 2	73 993	9 918	44 121	19 954	3
Intressinõuded	1	1			
Pangaintress	1	1			3
Kokku muud nõuded	73 994	9 919	44 121	19 954	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	83 604	9 612	47 119	26 873	
Laen 1 ja Laen 2	83 604	9 612	47 119	26 873	
Intressinõuded	1	1			
Pangaintress	1	1			
Kokku muud nõuded	83 605	9 613	47 119	26 873	

Laenunõuetes on kajastatud nii lühiajalised kui ka pikaajalised laenunõuded korteriühistu liikmete vastu.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1(AS SEB Pank)	58 948	6 099	32 895	19 954	28.08.2029
Laen 2(AS SEB Pank)	15 045	3 819	11 226		28.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	73 993	9 918	44 121	19 954	
Laenukohustised kokku	73 993	9 918	44 121	19 954	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1(AS SEB Pank)	64 882	5 934	32 075	26 873	28.08.2029
Laen 2(AS SEB Pank)	18 722	3 678	15 044		28.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	83 604	9 612	47 119	26 873	
Laenukohustised kokku	83 604	9 612	47 119	26 873	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 212	2 212	8
Võlad töövõtjatele	400	400	
Maksuvõlad	224	224	4
Muud võlad	136	136	
Muud viitvõlad	136	136	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 972	2 972	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 889	1 889	
Võlad töövõtjatele	400	400	
Maksuvõlad	224	224	
Muud võlad	135	135	
Muud viitvõlad	135	135	
Saadud ettemaksed	527	527	
Muud saadud ettemaksed	527	527	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 175	3 175	

Muud viitvõlad on detsembri 2020 palgalt arvestatud sotsiaalmaks ja ettevõtte töötuskindlustusmakse summas 136 eurot.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Utilitas Tallinn AS	1 756	1 557
Tallinna Vesi AS	138	188
Ragn-Sells AS	6	13
Eesti Energia AS	241	72
Telia Eesti AS	8	8
Tallinna Jäätmekekeskus	42	51
Ecomatic AS	21	0
Kokku võlad tarnijatele	2 212	1 889

Võlad tarnijatele on kohustused tarnijate ees detsembri 2020 arvete eest, mille maksetähtaeg saabub jaanuaris 2021.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	7 175	16 182		-12 330	11 027
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	7 175	16 182		-12 330	11 027
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	7 175	16 182		-12 330	11 027
	31.12.2019	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	11 027	16 182	-9 611	-11 675	5 923
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	11 027	16 182	-9 611	-11 675	5 923
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11 027	16 182	-9 611	-11 675	5 923

TEHINGUD REMONDITASUDEST:

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2019 oli 11027 EUR

Aruandeaasta jooksul koguti remonditasusid 16182 EUR

Aruandeaastal ei teostatud remonttöid remonditasudest 9474 EUR

Aruandeaasta jooksul tasuti laenu 9611 EUR

Aruandeaasta jooksul tasuti laenuintresse 2201 EUR
 REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2020 on 5923 EUR

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2020	2019
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 406	6 405
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	9 474	0
Remonditasud intressikulude katteks	2 201	3 415
Kokku liikmetelt saadud tasud	18 081	9 820

Lisa 11 Muud tulud (eurodes)

	2020	2019
Rendi- ja üüritulu	5 218	5 218
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest	0	1
Kokku muud tulud	5 218	5 219

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Hoolduskulud	4 175	3 021
Panga teenus ja telefon	361	356
muud	144	139
KÜ Liidu liikmemaks	71	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 751	3 516

Suuremad hoolduskulud:

- 1.Räasta avariiremondi liikluskorraldus 730.00
- 2.Keldri koristus 500.00
- 3.Elektripaigaldise audit 390.00
- 4.Santehnilised tööd 348.00
- 5.Keldri ventilatsiooni ja šahtide uuring 230.00
- 6.Lifti korraline audit 108.00
- 7.Ventilatsiooni šahti avamine 100.00
- 8.Inspektsioonilüüti vahetus(Kone AS) 89.00

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	4 800	4 800
Sotsiaalmaksud	1 622	1 622
Kokku tööjõukulud	6 422	6 422
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	2 201	3 415
Kokku intressikulud	2 201	3 415

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Pangaintress	1	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	3 290	2 972	4 098	3 175

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	1 200	1 200

Korteriühistu juhatusele ei ole tehtud 2020.a.muid olulisi soodustusi

Korteriühistu liikmetele vahendatud kommunaalmaksed 2020.a.

	TULUD	KULUD	VAHE
Kommunaalmaksed			
Vesi-ja kanalisatsioon	1604,00	1604,00	0,00
			0,00
Soojusenergia	10243,00	10243,00	0,00
			0,00
Prügivedu	726,00	726,00	0,00
			0,00
Üldelekter	1190,00	1190,00	0,00
			0,00
Lift	651	651,00	0,00
	14414,00	14414,00	0,00

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	3000 EUR
2	1069 EUR
3	2535 EUR
4	1452 EUR
5	2283 EUR
6	2469 EUR
7	1505 EUR
8	2526 EUR
9,10	3895 EUR
11	2460 EUR
12	2704 EUR
13	3155 EUR
14	2474 EUR
15	3135 EUR
16(M1)	1903 EUR
Kokku:	36565 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2021

Tallinn, Hariduse tn 2 // Tõnismägi 3 korteriühistu (registrikood: 80080214) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ZUPPING	Juhatuse liige	14.06.2021
LIIVI VIIDEMANN	Juhatuse liige	17.06.2021
PRIIT ISOK	Juhatuse liige	28.06.2021
AIKI DUDKIN	Juhatuse liige	30.06.2021

Sidevahendid

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