

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	10
Lisa 5 Laenunõuded	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	16
Korteriomandite majandamiskulud	17
Aruande allkirjad	18

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 2021.a oli 5218 eurot,millest aasta lõpul on suunatud 2204 eurot remonditasudesse.2021.a.koguti remonditasusid kokku 18386 eurot.Remonttöid remonditasudest 2021.a. ei teostatud . Remonditasudest tagastati pangalaenu 2021.a 9922 eurot ja laenuintresse 1881 eurot.Remonditasude jääk seisuga 31.12.2021 on 12506 eurot. Korteriühistu palgal on 3 inimest.Kokku arvestati töötasudeks 2021.a. 4800 eurot(bruto).Sealhulgas juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu 1200 eurot(bruto).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 154	9 558	2
Nõuded ja ettemaksed	15 485	13 209	3,5
Kokku käibevarad	31 639	22 767	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	53 861	64 075	3,5
Kokku põhivarad	53 861	64 075	
Kokku varad	85 500	86 842	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 210	9 918	6
Võlad ja ettemaksed	4 969	2 972	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	12 506	5 923	9
Kokku lühiajalised kohustised	27 685	18 813	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	53 861	64 075	
Kokku pikaajalised kohustised	53 861	64 075	
Kokku kohustised	81 546	82 888	
Netovara			
Reservkapital	1 789	1 789	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	2 165	1 713	
Aruandeaasta tulem	0	452	
Kokku netovara	3 954	3 954	
Kokku kohustised ja netovara	85 500	86 842	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	8 287	18 081	10
Muud tulud	3 014	5 218	11
Kokku tulud	11 301	23 299	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-9 474	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 999	-4 751	12
Tööjõukulud	-6 422	-6 422	13
Kokku kulud	-9 421	-20 647	
Põhitegevuse tulem	1 880	2 652	
Intressikulud	-1 881	-2 201	
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	14
Aruandeaasta tulem	0	452	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	1 880	2 652	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 984	808	3
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8 580	-5 307	7,9
Laekunud intressid	1	1	
Makstud intressid	-1 881	-2 201	14
Kokku rahavood põhitegevusest	6 596	-4 047	
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	9 922	9 611	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 922	9 611	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-9 922	-9 611	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 922	-9 611	
Kokku rahavood	6 596	-4 047	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 558	13 605	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 596	-4 047	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 154	9 558	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2019	1 789	1 713	3 502
Aruandeaasta tulem		452	452
31.12.2020	1 789	2 165	3 954
Aruandeaasta tulem		0	0
31.12.2021	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 2021.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 01.01.2021-31.12.2021 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	16 154	9 558
Kokku raha	16 154	9 558

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 214	5 214	0	0
Ostjatelt laekumata arved	5 214	5 214	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			0	0
Laenunõuded	64 071	10 210	41 003	12 858
Muud nõuded	1	1		
Intressinõuded	1	1		
Ettemaksed	60	60		
Muud makstud ettemaksed	60	60		
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 346	15 485	41 003	12 858

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

Kirjel nõuded ostjate vastu on kajastatud nõuded ühistu liikmete vastu teenuste eest. Kirjel laenunõuded on kajastatud nii lühiajaline kui ka pikaajaline laenunõue korteriühistu liikmete vastu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	79	78
Sotsiaalmaks	132	132
Kohustuslik kogumispension	2	6
Töötuskindlustusmaksed	8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	221	224

Maksuvõlgade kirjel on detsembri 2021 eest deklareeritud maksud, mille tasumistähtaeg on jaanuaris 2022.

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Laen 1 ja Laen 2	64 071	10 210	41 003	12 858	28.08.2029	6
Laenunõuded	64 071	10 210	41 003	12 858		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Laen 1 ja Laen 2	73 993	9 918	44 121	19 954	28.08.2029	
Laenunõuded	73 993	9 918	44 121	19 954		

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen 1(AS SEB Pank)	52 849	6 251	33 740	12 858	28.08.2029	
Laen 2(AS SEB Pank)	11 222	3 959	7 263		28.08.2024	
Pikaajalised laenud kokku	64 071	10 210	41 003	12 858		5
Laenukohustised kokku	64 071	10 210	41 003	12 858		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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		

Laenukohustustes on kajastatud korteriühistu kohustus panga vastu.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 213	4 213	8
Võlad töövõtjatele	400	400	
Maksuvõlad	221	221	4
Muud võlad	135	135	
Muud viitvõlad	135	135	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 969	4 969	

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

Muud viitvõlad on detsembri 2021 palgalt arvestatud sotsiaalmaks ja ettevõtte töötuskindlustusmaks summas 136 eurot.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Utilitas Tallinn AS	3 667	1 756	
Tallinna Vesi AS	140	138	
Ragn-Sells AS	6	6	
Eesti Energia AS	285	241	
Telia Eesti AS	8	8	
Tallinna Jäätmekekeskus	47	42	
Ecomatic AS	0	21	
Rakett OÜ	60	0	
Kokku võlad tarnijatele	4 213	2 212	7

Võlad tarnijatele on kohustused tarnijate ees detsembri 2021 arvete eest, mille maksetähtaeg saabub jaanuaris 2022.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	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
	31.12.2020	Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2021
	Kohustised				Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Remonditasud	5 923	18 386		-11 803	12 506
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	5 923	18 386		-11 803	12 506
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	5 923	18 386		-11 803	12 506

TEHINGUD REMONDITASUDEST:

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2020 oli 5923 EUR

Aruandeaasta jooksul koguti remonditasusid 18386 EUR(s.h.2204 EUR renditulude arvelt)

Aruandeaastal ei teostatud remonttöid remonditasudest

Aruandeaasta jooksul tasuti laenu 9922 EUR

Aruandeaasta jooksul tasuti laenuintresse 1881 EUR

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2021 on 12506 EUR

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2021	2020
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 406	6 406
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	9 474
Remonditasud intressikulude katteks	1 881	2 201
Kokku liikmetelt saadud tasud	8 287	18 081

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2021	2020
Rendi- ja üüritulo	3 014	5 218
Tulem kommunaalmaksete vahendamisest		
Kokku muud tulud	3 014	5 218

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Hoolduskulud	2 349	4 175
Kindlustus	349	361
Paga teenustasud ja telefon	143	144
KÜ Liidu liikmemaks	73	71
Koolituskulu	55	0
lipp	30	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 999	4 751

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
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)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	1 881	2 201
Kokku intressikulud	1 881	2 201

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Pangaintress	1	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2021	31.12.2020
Füüsilisest isikust liikmete arv	16	16
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	15 485	13 209
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 485	13 209
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	10 210	9 918
Kokku laenukohustised	10 210	9 918
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	4 969	2 972
Kokku võlad ja ettemaksed	4 969	2 972

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	53 861	64 075
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 861	64 075
Laenukohustised		
Asutajad ja liikmed	53 861	64 075
Kokku laenukohustised	53 861	64 075
Võlad ja ettemaksed		
Kokku võlad ja ettemaksed	53 861	64 075

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	1 200	1 200

Korteriühistu juhatusele ei ole tehtud 2021.a.muid olulisi soodustusi.

Korteriühistu liikmetele vahendatud kommunaalmaksed 2021.a.

	TULUD	KULUD	VAHE
Kommunaalmaksed			
Vesi-ja kanalisatsioon	1262,00	1262,00	0,00
			0,00
Soojusenergia	13608,00	13608,00	0,00
			0,00
Prügivedu	602,00	602,00	0,00
			0,00
Üldelekter	2045,00	2045,00	0,00
			0,00
Lift	651	651,00	0,00
	18168,00	18168,00	0,00

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
1	3342 EUR
2	1164 EUR
3	2758 EUR
4	1634 EUR
5	2561 EUR
6	2746 EUR
7	1712 EUR
8	2677 EUR
9,10	4386 EUR
11	2383 EUR
12	3038 EUR
13	3573 EUR
14	2695 EUR
15	3602 EUR
16(M1)	2102 EUR
Kokku:	40373 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2022

Tallinn, Hariduse tn 2 // Tõnismägi 3 korteriühistu (registrikood: 80080214) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ZUPPING	Juhatuse liige	16.05.2022
PRIIT ISOK	Juhatuse liige	17.05.2022

Sidevahendid

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