

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	12
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.

2023. aastal teostati erinevaid avarii- ja remonditöid elamus nt san tehnilised parendused, ukse lukkude ja katla remont.

Remondifondi jääk 31.12.2023. a seisuga oli 0,00 eurot, kuna kõik kogutud rahad kasutati jooksvate ja varasemate remondikulude katteks.

2024. aastal KÜ Kindralite Maja`l ei ole planeeritud suuremamahulisi töid, tegeletakse ehitise majandamisega ning jooksvate remont ja hooldustöödega.

25.03.2024. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 904	21 724	2
Nõuded ja ettemaksed	69 434	68 055	3
Kokku käibevarad	87 338	89 779	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	161 643	178 957	3
Kokku põhivarad	161 643	178 957	
Kokku varad	248 981	268 736	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 661	16 504	5
Võlad ja ettemaksed	16 170	23 155	6
Kokku lühiajalised kohustised	33 831	39 659	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	161 642	178 957	5
Kokku pikaajalised kohustised	161 642	178 957	
Kokku kohustised	195 473	218 616	
Netovara			
Reservkapital	7 913	7 913	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	42 207	39 733	
Aruandeaasta tulem	3 388	2 474	
Kokku netovara	53 508	50 120	
Kokku kohustised ja netovara	248 981	268 736	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	23 532	26 898	9
Tulu ettevõtlusest	3 190	2 161	10
Muud tulud	6 132	1 112	
Kokku tulud	32 854	30 171	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-7 505	-10 935	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 634	-5 437	
Tööjõukulud	-11 329	-11 329	11
Kokku kulud	-29 468	-27 701	
Põhitegevuse tulem	3 386	2 470	
Intressitulud	2	4	
Aruandeaasta tulem	3 388	2 474	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	3 386	2 470	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 935	-45 428	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-6 985	6 883	
Laekunud intressid	2	4	
Kokku rahavood põhitegevusest	12 338	-36 071	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	50 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-16 158	-16 654	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 158	33 346	
Kokku rahavood	-3 820	-2 725	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 724	24 449	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 820	-2 725	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 904	21 724	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2021	7 913	39 733	47 646
Aruandeaasta tulem	0	2 474	2 474
31.12.2022	7 913	42 207	50 120
Aruandeaasta tulem	0	3 388	3 388
31.12.2023	7 913	45 595	53 508

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu 2023. 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	778	778
Arvelduskonto	7 126	20 946
Tähtajaline hoius	10 000	0
Kokku raha	17 904	21 724

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 315	51 315	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 315	51 315	0	0	4
Ettemaksed	458	458	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	458	458	0	0	
Tulevased laenunõuded liikmete vastu	179 304	17 661	81 437	80 206	
Kokku nõuded ja ettemaksed	231 077	69 434	81 437	80 206	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	51 119	51 119	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 119	51 119	0	0	4
Ettemaksed	432	432	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	432	432	0	0	
leevased laenunõuded liikmete vastu	195 461	16 504	81 437	97 520	
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 012	68 055	81 437	97 520	

Ostjatelt laekumata arved = Jooksvad nõuded liikmete vastu

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	51 315	51 119	3
Nõuded liikmete vastu	525	3 924	
Liikmetele esitamata arved	14 119	17 041	
Nõuded liikmete vastu remonditasude osas	36 671	30 154	
Kokku nõuded ostjate vastu	51 315	51 119	

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 2023 detsembri eest esitatavad kommunaalteenuste arved, mis väljastatakse liikmetele jaanuaris 2024 summas 14 119 euri.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast 1	137 008	13 074	65 154	58 780	5,559%	EUR	30.07.2032
Laen Swedbangast 2	42 295	4 587	16 283	21 425	5,993%	EUR	30.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	179 303	17 661	81 437	80 205			
Laenukohustised kokku	179 303	17 661	81 437	80 205			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbangast 1	148 843	12 179	65 154	71 510	5,559%	EUR	30.07.2032
Laen Swedbangast 2	46 618	4 325	16 283	26 010	5,993%	EUR	30.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	195 461	16 504	81 437	97 520			
Laenukohustised kokku	195 461	16 504	81 437	97 520			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 937	14 937	8
Võlad töövõtjatele	656	656	
Maksuvõlad	577	577	7
Kokku võlad ja ettemaksed	16 170	16 170	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 914	21 914	8
Võlad töövõtjatele	647	647	
Maksuvõlad	594	594	7
Kokku võlad ja ettemaksed	23 155	23 155	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	78	74
Sotsiaalmaks	466	466
Kohustuslik kogumispension	7	28
Töötuskindlustusmaksed	26	26
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	577	594

Vt lisa 6.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 937	21 914	6
Kokku võlad tarnijatele	14 937	21 914	

Liftitehnik OÜ nr 112664 = 144,00
 Liftitehnik OÜ nr 112866 = 144,00
 Liftitehnik OÜ nr 113056 = 144,00
 Liftitehnik OÜ nr 113118 = 186,09
 "Tallinna Jäätmete Taaskasutuskeskus AS nr 70028260123121 = 401,90
 Tallinna Vesi AS nr A2023215144 = 565,34
 Eesti Energia AS nr 781262462289 = 227,24
 Eesti Gaas AS nr 1004120589 = 12 738,98
 Teemant Puhastuse OÜ nr H015 = 108,00
 Lindström OÜ nr 3003501 = 122,11
 Rehkendajad OÜ nr 2023515 = 155,38

KOKKU summas = 14 937,04 eurot

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2023	2022
Mittesihotstarbelised tasud		
Heakorratasud	13 921	9 878
Haldustasud	4 296	4 262
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	3 875	12 038
Kindlustusmaksed	1 440	720
Kokku liikmetelt saadud tasud	23 532	26 898

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2023	2022
Renditulu	3 190	2 161
Kokku tulu ettevõtlusest	3 190	2 161

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
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		
	31.12.2023	31.12.2022
Füüsilisest isikust liikmete arv	36	36
Juriidilisest isikust liikmete arv	4	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	2 000	1 920

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Korter 1	3905 EUR
Korter 2	2471 EUR
Korter 3	1809 EUR
Korter 4	3334 EUR
Korter 5	2112 EUR
Korter 6	3297 EUR
Korter 7	2577 EUR
Korter 8	3711 EUR
Korter 9	2193 EUR
Korter 10	3010 EUR
Korter 11	4016 EUR
Korter 12	3488 EUR
Korter 13	3746 EUR
Korter 14	3452 EUR
Korter 15	2713 EUR
Korter 16	2419 EUR
Korter 17	3415 EUR
Korter 18	4325 EUR
Korter 19	4654 EUR
Korter 20	3560 EUR
Korter 21	3370 EUR
Korter 22	2279 EUR
Korter 23	2762 EUR
Korter 24	3659 EUR
Korter 25	3759 EUR
Korter 26	4002 EUR
Korter 27	4155 EUR
Korter 28	3634 EUR
Korter 29	1778 EUR
Korter 30	3774 EUR
Korter 31	3930 EUR
Korter 32	3918 EUR
Korter 33	4780 EUR
Korter 34	3596 EUR
Korter 35	4571 EUR
Korter 36	3527 EUR
Korter 37	4870 EUR
Korter 38	1525 EUR
Korter 39	2910 EUR
Korter 40	5394 EUR
Kokku:	136400 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2024

Tallinn, Gonsiori tn 17 korteriühistu (registrikood: 80096304) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SIMSON	Juhatuse liige	02.05.2024
VALENTIN MOLDOVANOV	Juhatuse liige	03.05.2024
KRISTJAN KOGERMAN	Juhatuse liige	03.05.2024
KALJU KISAND	Juhatuse liige	06.05.2024

Sidevahendid

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