

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

nimi: Korterühistu Kaptenimaja Ühistu

registrikood: 80080214

tänava/talu nimi, Tõnismägi 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber:

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 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	11
Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud	12
Lisa 11 Muud tulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud kulud	13
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

KÜ Kaptenimaja Ühistu alustas oma tegevust 1995.a. Tegevuse eesmärk on korteriomaniike eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

KÜ juhib ja esindab juhatus. Juhatus on kolme liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatusesimees. Korteriühistu on mittetulundusühing, kuid tegeleb ka vähesel määral ettevõtlusega. Elamu keldris on välja renditud ruumid juuksurisalongiks. 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 ettevõtluse tulud.

2011.a. remontöid ei teostatud. Remonditasudest maksti 2011.a. laenu 5873 eurot ja laenuintresse 7105 eurot.

Korteriühistu palgal on 1 inimene. Kokku arvestati töötasudeks 2011.a. 1074 eurot. Juhatusesimehele juhatusesimehe liikme tasu ei makstud. Juhatusesimehele maksti isikliku sõiduauto kasutamise hüvitust 768 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 083	526	2
Nõuded ja ettemaksed	15 820	16 864	3,5
Kokku käibevara	16 903	17 390	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	137 516	143 567	3,5
Kokku põhivara	137 516	143 567	
Kokku varad	154 419	160 957	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 105	5 927	6
Võlad ja ettemaksed	5 732	8 421	7
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	3 702	1 246	9
Kokku lühiajalised kohustused	15 539	15 594	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	137 516	143 567	6
Kokku pikaajalised kohustused	137 516	143 567	
Kokku kohustused	153 055	159 161	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	1 789	1 789	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	7	1 061	
Aruandeaasta tulem	-432	-1 054	
Kokku netovara	1 364	1 796	
Kokku kohustused ja netovara	154 419	160 957	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	13 451	16 269	10
Annetused ja toetused	0	303	
Muud tulud	4 295	3 619	11
Kokku tulud	17 746	20 191	
Kulud			
Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	0	-2 395	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 630	-8 645	12
Tööjõukulud	-1 443	-2 989	13
Muud kulud	0	-10	14
Kokku kulud	-11 073	-14 039	
Põhitegevuse tulem	6 673	6 152	
Finantstulud ja -kulud	-7 105	-7 206	15
Aruandeaasta tulem	-432	-1 054	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	6 673	6 152	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 095	1 289	3
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-233	-2 219	7,9
Makstud intressid	-7 105	-7 206	15
Kokku rahavood põhitegevusest	6 430	-1 984	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 873	-5 667	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 873	-5 667	
Kokku rahavood	557	-7 651	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	526	8 177	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	557	-7 651	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 083	526	2

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2009	1 789	1 061	2 850
Aruandeaasta tulem		-1 054	-1 054
31.12.2010	1 789	7	1 796
Aruandeaasta tulem		-432	-432
31.12.2011	1 789	-425	1 364

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KÜ Kaptenimaja Ühistu on koostanud 2011.a.raamatupidamise aastaaruande vastavalt raamatupidamise seaduse §-le 17 Eesti hea raamatupidamistava kohaselt.

Raamatupidamise aruanne on koostatud perioodi 01.01.2011-31.12.2011 eest.

Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1.jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotooniga ja Eesti kroon(EEK) asendus euroga(EUR).Sellest tulenevalt konverteeris korteriühistu sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse.Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR.2011.aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Raha

Rahaliseid vahendeid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksud

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(parenusil) bilansis arvele ei ole võetud,lähtudes asjaolust,et elamu on korteriomani omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu.Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomani vastu bilansi aktivas.Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse nõudeid korteriomani 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tegevjuhtkonda.

Tulud

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 vähendamisena.Finantstulud(pikaajalise laenu intressid)kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes,millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	1 083	526
Kokku raha	1 083	526

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 823	6 045	
Muud nõuded	143 621	149 494	5
Laenunõuded	143 621	149 494	5
Ettemaksed	4 892	4 892	
Kokku nõuded ja ettemaksed	153 336	160 431	

Kirjel nõuded ostjate vastu on kajastatud nõuded ühistu liikmete vastu teenuste eest. Kirjel muud lühiajalised nõuded on kajastatud nii lühiajaline kui ka pikaajaline laenunõue korteriühistu liikmete vastu. Ettemaksena on kajastatud ettemakstud tulevaste perioodide kuludena näidatud OÜ Advokaadibüroo Evesheds Ots&Co poolt esitatud arved summas 4892 eurot (nimetatud summa on juriidilistest kuludest välja tõstetud 2010.a.). Kohtuprotsessi lõppedes 2012.a. otsustab üldkoosolek, mille arvelt kaetakse juriidiline kulu summas 4892 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	18	36
Sotsiaalmaks	29	59
Kohustuslik kogumispension	2	4
Töötuskindlustusmaksed	4	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53	106

Maksuvõlgade kirjel on detsembri 2011 eest deklareeritud maksud, mille maksetähtaeg oli jaanuaris 2012.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	143 621	6 105	35 671	101 845	3
Kokku muud nõuded	143 621	6 105	35 671	101 845	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	149 494	5 927	34 256	109 311	
Kokku muud nõuded	149 494	5 927	34 256	109 311	

Muude nõuetena on kajastatud laenunõuded korteriomanike vastu.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 1(AS SEB pank)	100 581	3 757	21 636	75 188
Laen 2(AS SEB Pank)	43 040	2 348	14 035	26 657
Pikaajalised laenud kokku	143 621	6 105	35 671	101 845
Laenukohustused kokku	143 621	6 105	35 671	101 845

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 1(AS SEB Pank)	104 182	3 601	20 661	79 920
Laen 2(AS SEB Pank)	45 312	2 326	13 595	29 391
Pikaajalised laenud kokku	149 494	5 927	34 256	109 311
Laenukohustused kokku	149 494	5 927	34 256	109 311

1.Laenuleping nr 2009012512.Laenu tagasimakse lõpptähtaeg on 28.08.2029.Intressimäär on fikseeritud:4,500%(sisaldab intressimarginaali 1,800%,edaspidi intressimarginaal)aastas perioodil 28.08.2009 kuni 27.08.2019.

2.Laenuleping nr 2009012515.Laenu tagastamise lõpptähtaeg 28.08.2024.Intressimäär on muutuv:6 kuu EURIBOR+3,950% aastas.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 780	5 851	8
Võlad töövõtjatele	89	0	
Maksuvõlad	53	106	4
Muud võlad	31	0	
Muud viitvõlad	31	0	
Saadud ettemaksed	779	2 463	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 732	8 420	

Muud viitvõlad on detsembri 2011 palgalt arvestatud sotsiaalmaks ja detsembri palgalt arvestatud ettevõtte töötuskindlustusmaks. Saadud ettemaksed on garaaži rendi ettemakse 35 eurot korteri maksete ettemakse 744 eurot.

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tallinna Küte AS	1 981	3 199
Tallinna Vesi AS	257	290
Ragn-Sells AS	85	85
Eesti Energia AS	59	221
TipTop Teenindus OÜ	210	210
Elion Ettevõtted AS	8	8
Advokaadibüroo Eversheds Ots & Co	2 180	1 838
Kokku võlad tarnijatele	4 780	5 851

Võlad tarnijatele võlgade maksetähtaeg on 2012.a.v.a. Advokaadibüroo Eversheds Ots & Co võlg summas 2180 eurot, mille makstähtaeg jäi 2011. aastasse.

Lisa 9 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2009	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remonditasud	1 101	15 413	-15 268	1 246
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 101	15 413	-15 268	1 246
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 101	15 413	-15 268	1 246
	31.12.2010	Saadud	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011

Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks				
remonditasud	1 246	15 434	-12 978	3 702
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 246	15 434	-12 978	3 702
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	1 246	15 434	-12 978	3 702

TEHINGUD REMONDITASUDEST:

REMONDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2010 oli 1246 eurot.

Aruandeaasta jooksul koguti 15434 eurot.

Aruandeaasta jooksul ei teostatud remonttöid.

Aruandeaasta jooksul tasuti laenu 5873 eurot.

Aruandeaasta jooksul tasuti laenuintresse 7105 eurot.

REMINDITASUDE JÄÄK seisuga 31.12.2011 3702 eurot.

Lisa 10 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2011	2010
Mittesihtotstarbelised tasud		
Hooldustasud	6 346	6 668
Sihtotstarbelised tasud		
Remonditasud	0	2 395
Remonditasud intressikulude katteks	7 105	7 206
Kokku liikmetelt saadud tasud	13 451	16 269

Lisa 11 Muud tulud

(eurodes)

	2011	2010
Traavid, viivised ja hüvitised	0	5
Rendi- ja üüritulu	4 295	3 614
Tulek kommunaalmaksete vahendamisest	0	0
Kokku muud tulud	4 295	3 619

Kirjel rendi-ja üüritulud on kajastatud korteriühistu poolt sõlmitud keldriruumide, garaažiboksides ja parkimiskohtade kasutamise lepingute alusel saadud tulud.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Hooldus-halduskulud	3 607	1 464
Kindlustus	382	402
Autokompensatsioon	768	767
muud	321	1 125
Juriidilised teenused	4 207	4 887
Riigilõiv	345	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 630	8 645

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	1 074	2 224
Sotsiaalmaksud	369	765
Kokku tööjõukulud	1 443	2 989
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud kulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum valuutakursi muutustest		10
Kokku muud kulud		10

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	-7 105	-7 206
Intressikulu laenudelt	-7 105	-7 206
Kokku finantstulud ja -kulud	-7 105	-7 206

Intressikulu on pangalaenude intressikulu 2011.a.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2011	31.12.2010
Füüsilisest isikust liikmete arv	14	14
Juriidilisest isikust liikmete arv	1	1

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Asutajad ja liikmed	4 823	779	6 045	2 463

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Autokompensatsioon	768	767

Aruande digitaalallkirjad

Korteriühistu Kaptenimaja Ühistu (registrikood: 80080214) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ZUPPING	Juhatuse liige	13.06.2012
Resolutsioon:	allkirjastan	
RANDO MÕRD	Juhatuse liige	15.06.2012
Resolutsioon:	Nõus	
LIIVI VIIDEMANN	Juhatuse liige	16.06.2012

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

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