

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Tallinn, J. Vilmsi tn 27 korteriühistu

**registrikood:** 80213299

**telefon:** +372 5090283

**e-posti aadress:** madis@alko.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 Nõuded ja ettemaksed                                       | 9  |
| Lisa 3 Võlad ja ettemaksed                                        | 9  |
| Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused             | 9  |
| Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 |
| Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | 10 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud                                  | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                                                | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                                           | 11 |
| Lisa 10 Kommunaalteenuste vahendamine                             | 11 |
| Lisa 11 Sihtotstarbeliste tööde loetelu                           | 12 |
| Korteriomandite majandamiskulud                                   | 13 |
| Aruande allkirjad                                                 | 14 |

## Tegevusaruanne

Tallinn, J. Vilmsi tn 27 korteriühistu tegevuse eesmärk on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

Korteriühistu kogus vahendeid haldus- ja hooldustasudeks, heakorraks ning remondiks vastavalt 2024.a majandustegevuse aastakavale ning üldkoosoleku otsustele.

Korteriühistu vahendab KÜ liikmetele teenuseostuna haldus-, hooldus- ja koristusteenust ning kommunaalkulusid.

Korteriühistu tööd korraldab juhatus. Juhatusel liikmetele aruandeperioodil tasu ega kompensatsioone makstud ei ole.

### Sihtotstarbeline fond

#### Remondifond

| Aasta | Jääk aasta alguseks | Kogutud | Kasutatud | Jääk aasta lõpuks |
|-------|---------------------|---------|-----------|-------------------|
| 2023  | 19 020              | 6 996   | -18 906   | 7 110             |
| 2024  | 7 110               | 6 996   | -402*     | 13 704            |

\*2024 fondist teostatud tööde nimekiri on lisas 11.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024    | 31.12.2023    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 16 792        | 10 298        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 183         | 5 186         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>20 975</b> | <b>15 484</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>20 975</b> | <b>15 484</b> |         |
| Kohustised ja netovara                       |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 317         | 6 407         | 3       |
| Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused | 13 704        | 7 110         | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>19 021</b> | <b>13 517</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>19 021</b> | <b>13 517</b> |         |
| Netovara                                     |               |               |         |
| Reservkapital                                | 925           | 925           |         |
| Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem      | 1 042         | 1 062         |         |
| Aruandeaasta tulem                           | -13           | -20           |         |
| <b>Kokku netovara</b>                        | <b>1 954</b>  | <b>1 967</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja netovara</b>          | <b>20 975</b> | <b>15 484</b> |         |

## Tulemiaruanne

(eurodes)

|                                                            | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Tulud                                                      |                |                |         |
| Liikmetelt saadud tasud                                    | 10 983         | 30 303         | 5       |
| <b>Kokku tulud</b>                                         | <b>10 983</b>  | <b>30 303</b>  |         |
| Kulud                                                      |                |                |         |
| Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud | -941           | -19 403        | 6       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                  | -10 054        | -10 923        | 7       |
| Muud kulud                                                 | -1             | 0              |         |
| <b>Kokku kulud</b>                                         | <b>-10 996</b> | <b>-30 326</b> |         |
| <b>Põhitegevuse tulem</b>                                  | <b>-13</b>     | <b>-23</b>     |         |
| Intressitulud                                              | 0              | 3              |         |
| <b>Aruandeaasta tulem</b>                                  | <b>-13</b>     | <b>-20</b>     |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                  | 2024         | 2023           |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Rahavood põhitegevusest                          |              |                |
| Liikmetelt laekunud tasud                        | 39 078       | 42 338         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest | -32 584      | -53 783        |
| <b>Kokku rahavood põhitegevusest</b>             | <b>6 494</b> | <b>-11 445</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                 |              |                |
| Laekunud intressid                               | 0            | 3              |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>    | <b>0</b>     | <b>3</b>       |
| <b>Kokku rahavood</b>                            | <b>6 494</b> | <b>-11 442</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses       | 10 298       | 21 740         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>         | <b>6 494</b> | <b>-11 442</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus         | 16 792       | 10 298         |

## Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

|                    |               |                     | Kokku netovara |
|--------------------|---------------|---------------------|----------------|
|                    | Reservkapital | Akumuleeritud tulem |                |
| <b>31.12.2022</b>  | 925           | 1 062               | 1 987          |
| Aruandeaasta tulem |               | -20                 | -20            |
| <b>31.12.2023</b>  | 925           | 1 042               | 1 967          |
| Aruandeaasta tulem |               | -13                 | -13            |
| <b>31.12.2024</b>  | 925           | 1 029               | 1 954          |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Korteriühistu Tallinn, J. Vilmsi tn 27 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Korteriühistu raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Bilansis raha kirjel kajastatakse arvelduskontode jääke. Seisuga 31.12.2024 rahaline jääk kontol on 16 792 eurot. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded liikmete vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Liikmetelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga liikme laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni liikme maksevõime kohta.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende glases väärtuses). Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Annetused ja toetused

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse tulu sihtfinantseerimisest proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega.

TulemiaruanDES kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust mõlemaid eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse tulemiaruanDES eraldi kirjetel „Sihtotstarbelised tasud“ ja „Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud“

### Tulud

Korteriühistu tulud on liikmetelt saadud tasud ja intressitulud. Liikmetelt saadud tasud koosnevad mittesihtotstarbelistest ning sihtotstarbelistest tasudest.

Korteriühistu liikmetelt saadud remondifondi laekumised kajastatakse algselt bilansis ettemakstud tulevaste perioodide tuluna ning kajastatakse tuluna perioodil, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Teenuste ja maksete (sh laenude) vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna. TulemiaruanDES



kajastatakse ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

#### Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kommunaalteenuste vahendamisel ei kajastata saadud summasid tuluna ega tasutud summasid kuluna, tulude-kulude aruandes kajastatakse ainult aastalõpu saldo (enamakse tuludes, ülekulu kuludes).

#### Seotud osapooled

Seotud isikuteks on aruandekohustustlase juhatuse liikmed ja nende lähedasi pereliikmeid. Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta KÜ liikmetele KÜ põhitegevuse raames osutatud teenuseid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                     | 31.12.2024   | 12 kuu jooksul |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded korteriühistu liikmete vastu | 4 183        | 4 183          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>   | <b>4 183</b> | <b>4 183</b>   |
|                                     |              |                |
|                                     | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded korteriühistu liikmete vastu | 5 186        | 5 186          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>   | <b>5 186</b> | <b>5 186</b>   |

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 5 317        | 5 317          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 317</b> | <b>5 317</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 5 972        | 5 972          |
| Saadud ettemaksed                | 435          | 435            |
| Tulevaste perioodide tulud       | 435          | 435            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 407</b> | <b>6 407</b>   |

## Lisa 4 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2022 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------------------|------------|
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Remondifond                                                | 19 020     | 6 996    | -18 906                   | 7 110      |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 19 020     | 6 996    | -18 906                   | 7 110      |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 19 020     | 6 996    | -18 906                   | 7 110      |
|                                                            |            |          |                           |            |
|                                                            | 31.12.2023 | Laekunud | Kajastatud<br>tulemiaruan | 31.12.2024 |
|                                                            | Kohustised |          |                           | Kohustised |
| Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks                        |            |          |                           |            |
| Remondifond                                                | 7 110      | 6 996    | -402                      | 13 704     |
| Kokku<br>sihtfinantseerimine<br>tegevuskuludeks            | 7 110      | 6 996    | -402                      | 13 704     |
| Kokku sihtotstarbelised<br>tasud, annetused ja<br>toetused | 7 110      | 6 996    | -402                      | 13 704     |

## Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Mittesihtotstarbelised tasud</b>  |               |               |
| Hooldustasud                         | 1 157         | 2 516         |
| Heakorratasud                        | 5 456         | 5 146         |
| Tasud üldkulude katteks              | 3 429         | 3 238         |
| <b>Sihtotstarbelised tasud</b>       |               |               |
| Remonditasud                         | 402           | 18 906        |
| Kindlustusmaksed                     | 539           | 497           |
| <b>Kokku liikmetelt saadud tasud</b> | <b>10 983</b> | <b>30 303</b> |

## Lisa 6 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

|                                                                         | 2024        | 2023           |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| Remonditööd                                                             | -402        | -18 906        |
| Kindlustus                                                              | -539        | -497           |
| <b>Kokku sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud</b> | <b>-941</b> | <b>-19 403</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Heakord                                | -5 456         | -5 146         |
| Lifti hooldus                          | -607           | -553           |
| Muud hooldustööd                       | -550           | -1 963         |
| Haldus-ja raamatupidamisteenus         | -3 429         | -3 238         |
| Pangateenused                          | -12            | -23            |
| Riigilõiv                              | 0              | 0              |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-10 054</b> | <b>-10 923</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Korteriühistul ei olnud 2024.aastal palgalisi töötajaid.  
Juhatuse liikmetele tasu ega kompensatsiooni makstud ei ole

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

| Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Füüsilisest isikust liikmete arv        | 18         | 17         |
| Juriidilisest isikust liikmete arv      | 1          | 2          |

## Lisa 10 Kommunaalteenuste vahendamine

| 2024a                  |              |              |          |
|------------------------|--------------|--------------|----------|
| Nimetus                | Tulud        | Kulud        | Tulem    |
| Elekter                | 2071         | 2071         | 0        |
| Soojusenergia          | 15083        | 15083        | 0        |
| Prügivedu              | 1053         | 1053         | 0        |
| Vesi ja kanalisatsioon | 2246         | 2246         | 0        |
| <b>Kokku:</b>          | <b>20453</b> | <b>20453</b> | <b>0</b> |
|                        |              |              |          |
| 2023a                  |              |              |          |
| Nimetus                | Tulud        | Kulud        | Tulem    |
| Elekter                | 3347         | 3347         | 0        |

|                        |              |              |          |
|------------------------|--------------|--------------|----------|
| Soojusenergia          | 15911        | 15911        | 0        |
| Prügivedu              | 917          | 917          | 0        |
| Vesi ja kanalisatsioon | 2873         | 2873         | 0        |
| <b>Kokku:</b>          | <b>23048</b> | <b>23048</b> | <b>0</b> |

## Lisa 11 Sihtotstarbeliste tööde loetelu

| Tööde nimetus                        | Summad     |
|--------------------------------------|------------|
| Lifti telefon                        | 95         |
| Lifti korraline audit                | 96         |
| Lifti remont                         | 115        |
| Suitsuandur                          | 17         |
| Veefilter (tilkumise likvideerimine) | 79         |
| <b>Kokku:</b>                        | <b>402</b> |

## Korteriomandite majandamiskulud

| Korteriomand    | Majandamiskulud  |
|-----------------|------------------|
| J.Vilmsi 27-1   | 1722 EUR         |
| J.Vilmsi 27-2   | 1626 EUR         |
| J.Vilmsi 27-3   | 1385 EUR         |
| J.Vilmsi 27-4   | 1817 EUR         |
| J.Vilmsi 27-5   | 1858 EUR         |
| J.Vilmsi 27-6   | 2141 EUR         |
| J.Vilmsi 27-7   | 1551 EUR         |
| J.Vilmsi 27-8   | 1417 EUR         |
| J.Vilmsi 27-9   | 2005 EUR         |
| J.Vilmsi 27-10  | 1693 EUR         |
| J.Vilmsi 27-11  | 1703 EUR         |
| J.Vilmsi 27-12  | 1527 EUR         |
| J.Vilmsi 27-13  | 1369 EUR         |
| J.Vilmsi 27-14  | 1797 EUR         |
| J.Vilmsi 27-15  | 1613 EUR         |
| J.Vilmsi 27-16  | 3272 EUR         |
| J.Vilmsi 27-17  | 2199 EUR         |
| J.Vilmsi 27-18  | 3417 EUR         |
| J.Vilmsi 27-101 | 2022 EUR         |
| J.Vilmsi 27-102 | 1941 EUR         |
| <b>Kokku:</b>   | <b>38075 EUR</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2025

Tallinn, J. Vilmsi tn 27 korteriühistu (registrikood: 80213299) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HEDI TÕNISSON      | Juhatuse liige     | 29.06.2025           |
| AIVAR MÄE          | Juhatuse liige     | 29.06.2025           |
| MADIS EENSAAR      | Juhatuse liige     | 29.06.2025           |