

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Eesti Ühistumajad OÜ

**registrikood:** 12565997

**tänavanimi ja maja number:** Pärnu mnt 326

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11611

**telefon:** +372 7407132

**e-posti aadress:** info@yhistupank.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>18</b>
<b>Vandeauditori aruanne</b>	<b>19</b>

## Tegevusaruanne

Eesti Ühistumajad OÜ asutati 2013. aastal. Eesti Ühistumajad OÜ põhitegevuseks on kodude ja ärikinnisvara ühistuline arendamine üle Eesti.

2022. aastal arendati välja ja müüdi korterid Tartus aadressidel Klaose 13 ja 15, ridaelamuboksid Pärnus Vastla 2a ja Haaslava vallas Pargi tee 5. Alustati laobokside müüki Kambja vallas Mingi tee 5. 2022. aastal viidi lõpuni struktuurimuudatused, millega suurema osa kinnisvaraobjektide jaoks Eesti Ühistumajad OÜ asutas tütarettevõtjad, nt Tartu linnas Tervishoiu 17, Lehe 23 ja 25, Kambja vallas Nirgi tee 5 jne.

2023. aastal plaanitakse asjaõiguslikult müüa Kambja vallas Mingi tee 5 laoboksid. Töös on mitmed planeeringud kodukinnisvara arendamiseks. Eesti Ühistumajad OÜ tütarettevõtja Lehe tn 23 OÜ alt arendatakse 2023. aastal valmis korterelamud aadressidele Lehe 23 ja 25.

Makromajanduslikult tegevuskeskkonda hinnates tuleb märkida, et 2023. aastal võrrelduna eelmiste aastatega pikeneb elamukinnisvara müügiaeg, hinnalangust me ei prognoosi. Ärikinnisvara müügiaeg jääb varasemaga võrreldes samaks, hinnalangust me ei prognoosi.

Osahingul 2022. aastal töötajaid polnud, tööd korraldas juhatus vabatahtlikkuse alusel.

Finantssuhtarvud 2021. ja 2022. majandusaasta kohta:

Suhtarv	2022	2021
ROE	12,74%	51,51%
ROA	5,37%	18,02%
Lühiajaline võlgnevuse kattekordaja	2,51	4,22
Kapitaliseerituse kordaja	0,44	0,58

ROE (%) = Puhaskasum / Omakapital

ROA (%) = Puhaskasum / Varad

Lühiajaline võlgnevuse kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Kapitaliseerituse kordaja = Pikaajalised kohustused / (Pikaajalised kohustused + Omakapital)

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	282	41	
Finantsinvesteeringud	215	50	
Nõuded ja ettemaksud	901 148	206 338	2
Varud	2 093 478	3 344 601	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 995 123</b>	<b>3 551 030</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 350	2 350	5
Finantsinvesteeringud	496 699	117 726	6
Nõuded ja ettemaksud	450 771	222 271	2
Kinnisvarainvesteeringud	798 102	1 094 930	7
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 752 922</b>	<b>1 437 277</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>4 748 045</b>	<b>4 988 307</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	437 434	517 264	8
Võlad ja ettemaksud	757 705	323 879	9
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 195 139</b>	<b>841 143</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 552 596	2 401 757	8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 552 596</b>	<b>2 401 757</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>2 747 735</b>	<b>3 242 900</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	
Kohustuslik reservkapital	200 000	200 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 345 407	446 339	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	254 903	899 068	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 000 310</b>	<b>1 745 407</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>4 748 045</b>	<b>4 988 307</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	5 543 480	3 436 914	11
Muud äritulud	49 038	9 746	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 969 018	-2 310 459	12
Mitmesugused tegevuskulud	-113 751	-99 370	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 355	0	7
Muud ärikulud	-7 325	-1 025	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>485 069</b>	<b>1 035 806</b>	
Intressitulud	11 785	0	
Intressikulud	-241 923	-134 508	14
Muud finantstulud ja -kulud	-28	-2 230	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>254 903</b>	<b>899 068</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>254 903</b>	<b>899 068</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Eesti Ühistumajad OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse arvelduskontode jääke.

### Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuteks on maa, mida ei amortiseerita. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

### Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kõiki rendilepinguid kajastatakse järjepidevalt kapitalirendi meetodil või kasutusrendi meetodil, vastavalt sellele, millisele rendilepingu definitsioonile rendileping vastab.

Kõiki rendilepinguid kajastatakse järjepidevalt kapitalirendi meetodil, v.a lühiajalisi või väheväärtuslike varade rendilepingud.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised, välja arvatud tuletisinstrumentid), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstaksedividendidel, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär alates 01.01.2015 on 20/80 väljamakstud netodividendidel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis on kuni kolme eelneva

majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaastakeskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult väljamakstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

### Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Eesti Ühistumajad OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematetvõtte juhatuse liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks ja juhtimiseks, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat või osalist mõju Ettevõtte üle.

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) ettevõtte valitseva mõju all olev ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematetvõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	249 182	249 182			
Ostjatelt laekumata arved	249 182	249 182			
Nõuded seotud osapoolte vastu	427 562	427 562			15
Laenu nõuded	661 493	210 722	450 771		
Muud nõuded	9 682	9 682			
Intressinõuded	9 682	9 682			15
Ettemaksed	4 000	4 000			
Tulevaste perioodide kulud	4 000	4 000			
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 351 919</b>	<b>901 148</b>	<b>450 771</b>		

  

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	52 379	52 379			
Ostjatelt laekumata arved	52 379	52 379			
Nõuded seotud osapoolte vastu	55 916	25 416	30 500		15
Laenu nõuded	204 854	13 083	184 880	6 891	
Muud nõuded	0	0			
Intressinõuded	0	0			
Ettemaksed	115 460	115 460			
Tulevaste perioodide kulud	115 460	115 460			15
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>428 609</b>	<b>206 338</b>	<b>215 380</b>	<b>6 891</b>	

Laenuõuetes seisuga 31.12.2022 on seotud osapoolte vastu nõuded tütarettevõtjate vastu 7 000 eurot ja nõuded samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu 450 500 eurot, kokku 457 500 eurot. Seisuga 31.12.2021 on intressimäär kuni 8% ja tähtajad kuni 31.12.2028. Vaata lisa 14.

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>2 093 478</b>	<b>3 344 601</b>
Ettevalmistamisel olevad arendused	2 093 478	3 344 601
<b>Kokku varud</b>	<b>2 093 478</b>	<b>3 344 601</b>



**Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	265 889	29 487
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>265 889</b>	<b>29 487</b>

**Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad**

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määrad (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14652485	Tallinna Linnaarendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
16385580	Pargi tee 3 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
16388638	Lubja 60 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
16386728	Lubja 62 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
16385781	Lehe tn 23 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
16386065	Nirgi tee 5 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
16385999	Tervishoiu 17 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
16381168	Põhjatähe Maja OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
16386208	Veetorni Maja OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
16381636	Valga Ühistumaja OÜ	Eesti	Muu mujal liigitamata koolitus	0	100
16388590	Clearsea OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
16388561	Coresea OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100

<b>Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:</b>			
<b>Tütarettevõtja nimetus</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Omandamine</b>	<b>31.12.2022</b>
Tallinna Linnaarendus OÜ	1 850	0	1 850
Pargi tee 3 OÜ	500	0	500
Lubja 60 OÜ	0	500	500
Lubja 62 OÜ	0	500	500
Lehe tn 23 OÜ	0	500	500
Nirgi tee 5 OÜ	0	500	500
Tervishoiu 17 OÜ	0	500	500
Põhjatähe Maja OÜ	0	500	500
Veetorni Maja OÜ	0	500	500
Valga Ühistumaja OÜ	0	500	500
Clearsea OÜ	0	500	500
Coresea OÜ	0	500	500
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>2 350</b>	<b>5 000</b>	<b>7 350</b>

<b>Omandatud osalused:</b>			
<b>Tütarettevõtja nimetus</b>	<b>Omandatud osaluse %</b>	<b>Omandamise kuupäev</b>	<b>Omandatud osaluse soetusmaksumus</b>
Tallinna Linnaarendus OÜ	100	06.04.2021	1 850
Pargi tee 3 OÜ	100	20.12.2021	500
Lubja 60 OÜ	100	01.01.2022	500
Lubja 62 OÜ	100	01.01.2022	500
Lehe tn 23 OÜ	100	01.01.2022	500
Nirgi tee 5 OÜ	100	01.01.2022	500
Tervishoiu 17 OÜ	100	01.01.2022	500
Põhjatähe Maja OÜ	100	01.01.2022	500
Veetorni Maja OÜ	100	01.01.2022	500
Valga Ühistumaja OÜ	100	01.01.2022	500
Clearsea OÜ	100	01.01.2022	500
Coresea OÜ	100	01.01.2022	500

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
<b>31.12.2020</b>	138 577	138 577
Soetamine	0	0
Müük müügihinnas või lunastamine	-20 851	-20 851
<b>31.12.2021</b>	<b>117 726</b>	<b>117 726</b>
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	117 726	117 726
	Kokku	
	Aksiad ja osad	
<b>31.12.2021</b>	117 726	117 726
Soetamine	1 785 216	1 785 216
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 406 243	-1 406 243
<b>31.12.2022</b>	<b>496 699</b>	<b>496 699</b>
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	496 699	496 699

Aksiade ja osade all on kajastatud osakapital Tartu Hoiu-laenuühistus, mis annab 1 hääle ca 3500 häälest.

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Kokku		
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2021</b>			
Soetusmaksumus	274 259	820 671	1 094 930
Akumuleeritud kulum		0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	274 259	820 671	1 094 930
Ostud ja parendused		3 000	3 000
Müügid	-6 847	-275 626	-282 473
Amortisatsioonikulu		-17 355	-17 355
<b>31.12.2022</b>			
Soetusmaksumus	267 412	548 045	815 457
Akumuleeritud kulum		-17 355	-17 355
<b>Jääkmaksumus</b>	267 412	530 690	798 102

	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 560
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 730
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	348 500

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	744 829	255 146	489 683		7%	EUR	21.10.2029	15
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	845 201	182 288	662 913		8%	EUR	15.01.2027	15
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	400 000		400 000		8%	EUR	15.12.2024	15
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 990 030	437 434	1 552 596					
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 990 030	437 434	1 552 596					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	472 000	472 000			8%	EUR	2022	15
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	472 000	472 000						
Pikaajalised võlakirjad								
Laen emaettevõtjalt	1 670 687		911 336	759 351	6%	EUR	2029	15
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	776 334	45 264	610 748	120 322	6%	EUR	2028	15
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	2 447 021	45 264	1 522 084	879 673				
<b>Laenukohustised kokku</b>	2 919 021	517 264	1 522 084	879 673				

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	293 385	293 385	
Võlad seotud osapooltele	77 469	77 469	15
Maksuvõlad	265 889	265 889	4
Muud võlad	9 098	9 098	
Saadud ettemaksed	111 864	111 864	
Võlgnevus aruandvatele isikutele	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>757 705</b>	<b>757 705</b>	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 410	6 410	
Võlad seotud osapooltele	200 000	200 000	15
Maksuvõlad	29 487	29 487	4
Muud võlad	0	0	
Saadud ettemaksed	86 895	86 895	
Võlgnevus aruandvatele isikutele	1 087	1 087	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>323 879</b>	<b>323 879</b>	

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 280 248	1 076 326
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	320 062	269 081
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>1 600 310</b>	<b>1 345 407</b>

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja 2023. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikkukasumit seisuga 31.12.2022.

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 543 480	3 436 914
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>5 543 480</b>	<b>3 436 914</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>5 543 480</b>	<b>3 436 914</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara ja muu varade renditulu	20 157	36 961
Valmis korterite ja eramute müük	5 452 698	3 393 271
Kinnisvaraalaste teenuste müük	39 662	6 414
Elektri müük	30 963	268
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>5 543 480</b>	<b>3 436 914</b>

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	1 954 085	2 310 459
Üür ja rent	11 985	0
Arenduskulud	3 001 579	0
Elektritootmise kulu	1 369	0
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>4 969 018</b>	<b>2 310 459</b>

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riigilõiv	2 936	0
Notari tasud ja muud ostetud teenused	49 881	38 491
Pangateenused	55	0
Tarkvarasüsteemi arendamine	60 879	60 879
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>113 751</b>	<b>99 370</b>

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	241 923	134 508
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>241 923</b>	<b>134 508</b>

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tartu Hoiu-laenuühistu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	414 032	120 335	2
Tütarettevõtjad	10 213	3 185	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 500	11 321	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 034	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>454 745</b>	<b>136 875</b>	
<b>Laenukohustised</b>			
Emaettevõtja	255 146	472 000	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	182 288	45 264	8
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>437 434</b>	<b>517 264</b>	2
<b>Võlad ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	0	200 000	9
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21	0	9
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>21</b>	<b>200 000</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	440 000	30 500	9
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>440 000</b>	<b>30 500</b>	
<b>Laenukohustised</b>			
Emaettevõtja	489 682	1 670 687	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 062 913	731 070	8
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>1 552 595</b>	<b>2 401 757</b>	2

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 336	0	10 515	21 821	2 085	
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>32 336</b>	<b>0</b>	<b>10 515</b>	<b>21 821</b>	<b>2 085</b>	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	7 000	0	7 000		2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 821	440 000	12 600	450 500	2 101	2
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>21 821</b>	<b>447 000</b>	<b>12 600</b>	<b>457 500</b>	<b>2 101</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 298 123	1 354 000	1 509 435	2 142 688	110 377	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	418 967	400 000	42 634	776 333	23 978	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 717 090</b>	<b>1 754 000</b>	<b>1 552 069</b>	<b>2 919 021</b>	<b>134 355</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 142 688	1 459 804	2 857 664	744 829	169 681	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	776 333	1 003 745	534 877	1 245 202	72 242	8
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 919 021</b>	<b>2 463 549</b>	<b>3 392 541</b>	<b>1 990 031</b>	<b>241 923</b>	

MÜÜDUD	2022			2021	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	11 295	727 590		0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 850	7 500		8 685	13 068
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0		2 441	0
<b>Kokku müüdid</b>	<b>23 145</b>	<b>735 090</b>	<b>0</b>	<b>11 126</b>	<b>13 068</b>

OSTETUD	2022			2021	
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	76 256	0		21 837	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 039	0		48 921	4 100
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 429 671	0		5 358	77 000
<b>Kokku ostetud</b>	<b>1 512 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76 116</b>	<b>81 100</b>



Tehingud seotud osapooltega on toimunud turutingimustes.

Aruande ja võrdlusperioodil puuduvad seotud osapoolte vastu allahindlused. Juhatus aruandeperioodil tasu ega hüvitist ei saanud.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2023

**Eesti Ühistumajad OÜ (registrikood: 12565997) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRO ROOS	Juhatuseliige	18.07.2023
MÄRT RIINER	Juhatuseliige	18.07.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Eesti Ühistumajad OÜ ainuosanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud Eesti Ühistumajad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus

võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Jelena Mätting

Vandeaudiitori number 584

Finance Audit Estonia OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 300

Mõisa tn.4, Tallinn, Harju maakond, 13522

19.07.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Eesti Ühistumajad OÜ (registrikood: 12565997) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA MÄTING	Vandeaudiitor	19.07.2023

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 345 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	254 903
<b>Kokku</b>	<b>1 600 310</b>
Jaotamine	
Ühistegevuse edendamise garantiifond	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	600 310
<b>Kokku</b>	<b>1 600 310</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 345 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	254 903
<b>Kokku</b>	<b>1 600 310</b>
Jaotamine	
Ühistegevuse edendamise garantiifond	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	600 310
<b>Kokku</b>	<b>1 600 310</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	5543480	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
TARTU HOIU-LAENUÜHISTU	11319532	Eesti	200000 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7407132
E-posti aadress	info@yhistupank.ee