

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Eesti Ühistumajad OÜ

registrikood: 12565997

tänavanimi: Pärnu mnt 326

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11611

telefon: +372 7407132

e-posti aadress: info@yhistupank.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Eesti Ühistumajad OÜ omanduses on lisaks veel üks nii hoonestatud kui hoonestamata elamu- kui ärikrunte, kinnistuid ja kortereid Tartus, Tallinnas, Pärnus, Harjumaal ja Valgemaal ja mujal, mida kas üüritakse välja või valmistatakse ette väljaarendamiseks.

2021. aastal arendati välja elamuid ja kortereid Vooru teel Kastre vallas, Pärtli teel Kuusalu vallas, Soinaste tänaval Tartu linnas. Töös on laopinnad Mingi teel Kambja vallas, Klaose tänaval Tartu linnas, Vastla tänaval Pärnu linnas jne. Lisaks on üle Eesti projekteerimisel ja planeerimisel elamu- ja ärikinnisvara. 2021. majandusaasta aruande esitamine viibis audiitori vahetuse tõttu.

Osaühingul 2021. aastal töötajaid polnud, tööd korraldas juhatus vabatahtlikkuse alusel.

Finantssuhtarvud 2020. ja 2021. majandusaasta kohta:

Suhtarv	2021	2020
ROE	51,51%	69,75%
ROA	18,02%	16,39%
Käibekapitali osatähtsus varadest	54,32%	55,66%
Lühiajaline võlgnevuse kattekordaja	4,22	7,05
Kapitaliseerituse kordaja	0,58	0,74

ROE (%) = Puhaskasum / Omakapital

ROA (%) = Puhaskasum / Varad

Käibekapitali osatähtsus varadest (%) = Puhas käibekapital / Varad

Lühiajaline võlgnevuse kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41	1	
Finantsinvesteeringud	50	100	
Nõuded ja ettemaksud	206 338	134 387	2
Varud	3 344 601	2 201 773	3
Kokku käibevarad	3 551 030	2 336 261	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	120 076	138 577	5
Nõuded ja ettemaksud	222 271	21 821	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 094 930	1 105 318	6
Kokku põhivarad	1 437 277	1 265 716	
Kokku varad	4 988 307	3 601 977	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	517 264	292 730	7
Võlad ja ettemaksud	323 879	38 547	8
Kokku lühiajalised kohustised	841 143	331 277	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 401 757	2 424 360	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 401 757	2 424 360	
Kokku kohustised	3 242 900	2 755 637	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	2 500	
Registreerimata osakapital	0	197 500	
Kohustuslik reservkapital	200 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 339	56 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	899 068	590 292	
Kokku omakapital	1 745 407	846 340	
Kokku kohustised ja omakapital	4 988 307	3 601 977	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	3 436 914	2 445 080	9
Muud äritulud	9 746	48 600	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 310 459	-1 785 714	
Mitmesugused tegevuskulud	-99 370	-67 328	
Muud ärikulud	-1 025	-2 403	
Ärikasum (kahjum)	1 035 806	638 235	
Intressitulud	0	2 837	
Intressikulud	-134 508	-50 780	10
Muud finantstulud ja -kulud	-2 230	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	899 068	590 292	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	899 068	590 292	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2021. 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.

Vigade korrigeerimine

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Varude muutus	2 357 807	-156 034	2 201 773
Kaubakulude muutus	1 629 680	156 034	1 785 714
Aruandeaasta kasumi muutus	746 326	-156 034	590 292

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 valmisolekusse 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 edasiulatuvalt.

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 väheväärtulike 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 väärtusest (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 ettevõtte 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 väärtusest, 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

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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 emaettevõtte 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 emaettevõtte 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)

	31.12.2021	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		10
Laenuõuded	204 854	13 083	184 880	6 891	
Ettemaksed	115 460	115 460			
Tulevaste perioodide kulud	115 460	115 460			10
Kokku nõuded ja ettemaksed	428 609	206 338	215 380	6 891	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	109 917	109 917			
Ostjatelt laekumata arved	109 917	109 917			
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 727	9 727			10
Laenuõuded	32 336	10 515	21 821		
Ettemaksed	4 228	4 228			
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 208	134 387	21 821		

Nõuded seotud osapoolte vastu all on kajastatud Tartu Hoiu-laenuühistusse paigutatud hoius tähtajaga 1 aasta.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	3 344 601	2 201 773
Ettevalmistamisel olevad arendused	3 344 601	2 201 773
Kokku varud	3 344 601	2 201 773

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14652485	TALLINNA LINNAARENDUS OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük		100
16385580	PARGI TEE 3 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük		100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2021
TALLINNA LINNAARENDUS OÜ	1 850	1 850
PARGI TEE 3 OÜ	500	500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 350	2 350

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
TALLINNA LINNAARENDUS OÜ	100	06.04.2021	1 850
PARGI TEE 3 OÜ	100	20.12.2021	500

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	135 893	135 893
Soetamine	776 431	776 431
Muud	-773 747	-773 747
31.12.2020	138 577	138 577
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2020	138 577	138 577
Soetamine	2 350	2 350
Müük müügihinnas või lunastamine	-20 851	-20 851
31.12.2021	120 076	120 076

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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus		665 430	665 430
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus		665 430	665 430
Ostud ja parendused		439 888	439 888
31.12.2020			
Soetusmaksumus		1 105 318	1 105 318
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus		1 105 318	1 105 318
Ostud ja parendused		114 453	114 453
Müügid		-131 688	-131 688
Ümberliigitamised	6 847		6 847
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 847	1 088 083	1 094 930
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	6 847	1 088 083	1 094 930

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 373	22 949
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 012	5 307
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	140 400	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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	10
Lühiajalised laenud kokku	472 000	472 000						
Pikaajalised võlakirjad								
Laen emaettevõtjalt	1 670 687		911 336	759 351	6%	EUR	2029	10
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	776 334	45 264	610 748	120 322	6%	EUR	2028	10
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 447 021	45 264	1 522 084	879 673				
Laenukohustised kokku	2 919 021	517 264	1 522 084	879 673				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	2 298 123	250 096	1 288 675	759 352	1%	EUR	2029	10
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	418 967	42 634	256 011	120 322	6%	EUR	2028	10
Pikaajalised laenud kokku	2 717 090	292 730	1 544 686	879 674				
Laenukohustised kokku	2 717 090	292 730	1 544 686	879 674				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 410	6 410	
Võlad seotud osapooltele	200 000	200 000	10
Maksuvõlad	29 487	29 487	
Saadud ettemaksed	86 895	86 895	
Võlgnevus aruandvatele isikutele	1 087	1 087	
Kokku võlad ja ettemaksed	323 879	323 879	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 749	24 749	
Maksuvõlad	12 208	12 208	
Võlgnevus aruandvatele isikutele	1 590	1 590	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 547	38 547	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 436 914	2 445 080
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 436 914	2 445 080
Kokku müügitulu	3 436 914	2 445 080
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	36 961	22 948
Varude müük	3 393 271	2 355 853
Kinnisvaraalaste teenuste müük	6 414	66 279
Elektri müük	268	0
Kokku müügitulu	3 436 914	2 445 080

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	120 335	9 727
Tütarettevõtjad	3 185	0

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 321	10 515
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 034	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 680
Kokku nõuded ja ettemaksed	136 875	39 922
Laenukohustised		
Emaettevõtja	472 000	250 096
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45 264	42 634
Kokku laenukohustised	517 264	292 730
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	200 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	200 000	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 500	21 821
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 500	21 821
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 670 687	2 048 027
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	731 070	376 333
Kokku laenukohustised	2 401 757	2 424 360

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 100	0	9 763	32 336	2 837
Kokku antud laenud	42 100	0	9 763	32 336	2 837
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 336	0	10 515	21 821	2 085
Kokku antud laenud	32 336	0	10 515	21 821	2 085

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 545 730	0	247 608	2 298 123	24 325
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	459 125	0	74 157	418 967	26 455
Kokku laenukohustised	3 004 855	0	321 765	2 717 090	50 780

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku laenukohustised	2 717 090	1 754 000	1 552 069	2 919 021	134 355

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 685	13 068	0	13 337	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 441	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	16 400	4 280	0
Kokku müüdnud	0	11 126	13 068	16 400	17 617	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	21 837	0	0	24 325	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	48 921	4 100	0	30 782	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 358	77 000	0	125 276	0
Kokku ostetud	0	76 116	81 100	0	180 383	0

Ettevõtte on aruandeaastal seotud osapooltelt soetanud teenuseid 30 301 (2020: 129 602) euro ja finantsteenuseid 45 815 (2020: 50 780) euro väärtuses.

Seotud osapooltele on aruandeaastal müüdud teenuseid 9 041 (2020: 14 780) euro ja finantsteenuseid 2 085 (2020: 2 837) euro väärtuses.

Soodustusi või erisoodustusi kellelegi ei tehtud.

Tehingud seotud osapooltega on toimunud turutingimustes.

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

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 alanud sõda Ukrainas avaldab kahtlemata mõju kogu Euroopa majandusele. Milliseks täpselt kujunevad mõjud, ei tea täna keegi, aga juhatus hindab, et mõju Eesti Ühistumajad OÜ tegevusele ei ole märkimisväärne, kuna Eesti Ühistumajad OÜ tegeleb kinnisvara ostmise ja müümisega Eesti Vabariigis.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2023

Eesti Ühistumajad OÜ (registrikood: 12565997) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRO ROOS	Juhatuse liige	03.03.2023
MÄRT RIINER	Juhatuse liige	03.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Eesti Ühistumajad OÜ ainuosanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Eesti Ühistumajad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 2021 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 kutsealaste 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 arvamus. 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, väärsitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 Mäting
Vandeauditori number 584
Finance Audit Estonia OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 300
Mõisa tn.4, Tallinn, Harju maakond, 13522
04.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Eesti Ühistumajad OÜ (registrikood: 12565997) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA MÄTING	Vandeaudiitor	03.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	899 068
Kokku	1 345 407
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 345 407
Kokku	1 345 407

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	899 068
Kokku	1 345 407
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 345 407
Kokku	1 345 407

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3436814	100.00%	Jah
Segapõllumajandus	01501	100		Ei

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