

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Eesti Ühistumajad OÜ

registrikood: 12565997

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pärnu mnt 326

postisihnumber: 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 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 Laenuõuded	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Intressikulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

2023. aastal arendati välja ja müüdi lõplikult Kloose tn 15 ja 13 ridaelamuboksid, Vastla 2a korterid Pärnus. Samuti valmis Mingi tee 5 Kambja vald ladu (39 boksi), mille bokse asuti müüma. Läbi tütaretevõtja Pargi tee 3 OÜ valmis Pargi tee 3 ridamaja Kastre vallas, millest 4 boksi müüdi 2023 ja 2 ülejäänud boksi 2024. aastal.

2024. aastal plaanitakse lõplikult maha müüa Mingi tee ärikinnisvara boksid. Samuti arendada välja ja müüa läbi tütaretevõtjate arendatavaid objekte.

Makromajanduslikult tegevuskeskkonda hinnates tuleb märkida, et 2024. aastal võrrelduna eelmiste aastatega pikeneb elamukinnisvara müügiaeg, hinnalangust me ei prognoosi. Ärikinnisvara müügil prognoosime koguni ruutmeetri müügihinna kasvu. Ärikinnisvara müügiaeg jääb varasemaga võrreldes samaks.

Osaühingul 2023. aastal töötajaid ei olnud.

Finantssuhtarvud 2022. ja 2023. majandusaasta kohta:

Suhtarv	2023	2022
ROE	2,15%	12,74%
ROA	0,98%	5,37%
Lühiajaline võlgnevuse kattekordaja	1,23	2,51
Kapitaliseerituse kordaja	0,25	0,44

ROE (%) = Puhaskasum / Omakapital

ROA (%) = Puhaskasum / Varad

Lühiajaline võlgnevuse kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	282	
Finantsinvesteeringud	237	215	
Nõuded ja ettemaksud	381 597	901 148	2
Varud	1 743 197	2 093 478	3
Kokku käibevarad	2 125 031	2 995 123	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 850	7 350	5
Finantsinvesteeringud	1 492 330	496 699	6
Nõuded ja ettemaksud	57 330	450 771	2
Kinnisvarainvesteeringud	784 467	798 102	8
Kokku põhivarad	2 341 977	1 752 922	
Kokku varad	4 467 008	4 748 045	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	832 466	437 434	9
Võlad ja ettemaksud	892 914	757 705	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 725 380	1 195 139	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	697 469	1 552 596	9
Kokku pikaajalised kohustised	697 469	1 552 596	
Kokku kohustised	2 422 849	2 747 735	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	
Kohustuslik reservkapital	200 000	200 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 600 310	1 345 407	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 849	254 903	
Kokku omakapital	2 044 159	2 000 310	
Kokku kohustised ja omakapital	4 467 008	4 748 045	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 220 874	5 543 480	12
Muud äritulud	16 799	49 038	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 891 303	-4 969 018	13
Mitmesugused tegevuskulud	-143 841	-113 751	14
Tööjõukulud	-10 082	0	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 635	-17 355	
Muud ärikulud	-88	-7 325	
Ärikasum (kahjum)	178 724	485 069	
Intressitulud	42 918	11 785	
Intressikulud	-177 815	-241 923	16
Muud finantstulud ja -kulud	22	-28	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 849	254 903	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 849	254 903	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eesti Ühistumajad OÜ 2023. 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 väärtusel, 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, võlakirjad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 väärtusel. 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 rendimaksede 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 maksmisele 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 makstaksedividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär alates 01.01.2015 on 20/80 väljamakstud netodividendidelt.

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 emaaetevõtte 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 emaaetevõtte 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	56 720	56 720		
Ostjatelt laekumata arved	56 720	56 720		
Nõuded seotud osapoolte vastu	22 120	22 120		17
Laenu nõuded	352 586	295 256	57 330	7
Muud nõuded	3 501	3 501		
Intressinõuded	3 501	3 501		17
Ettemaksed	4 000	4 000		
Tulevaste perioodide kulud	4 000	4 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	438 927	381 597	57 330	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	249 182	249 182		
Ostjatelt laekumata arved	249 182	249 182		
Nõuded seotud osapoolte vastu	427 562	427 562		17
Laenu nõuded	661 493	210 722	450 771	7
Muud nõuded	9 682	9 682		
Intressinõuded	9 682	9 682		17
Ettemaksed	4 000	4 000		
Tulevaste perioodide kulud	4 000	4 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 351 919	901 148	450 771	

Laenuõuetes seisuga 31.12.2023 on seotud osapoolte vastu laenuõue tütarettevõtja vastu summas 60 000 eurot ja nõue tütarettevõtjate võlakirjade osas summas 47 900 eurot. Seisuga 31.12.2023 on intressimäär kuni 10% ja tähtjad kuni 31.12.2025. Laenuõue on tagatud kinnistuga. Vaata lisa 17.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	1 743 197	2 093 478
Ettevalmistamisel olevad arendused	1 743 197	2 093 478
Kokku varud	1 743 197	2 093 478

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	126 365	265 889
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	126 365	265 889

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määrad (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	100	100
16386728	Lubja 62 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16385781	Lehe tn 23 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16386065	Nirgi tee 5 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16385999	Tervishoiu 17 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16381168	Põhjatähe Maja OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16386208	Veetorni Maja OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16381636	Valga Ühistumaja OÜ	Eesti	Muu mujal liigitamata koolitus	100	100
16388590	Clearsea OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
16388561	Coresea OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
14652485	Põllu Majad OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	31.12.2023
Tallinna Linnaarendus OÜ	1 850	0	1 850
Pargi tee 3 OÜ	500	0	500
Lubja 60 OÜ	500	0	500
Lubja 62 OÜ	500	0	500
Lehe tn 23 OÜ	500	0	500
Nirgi tee 5 OÜ	500	0	500
Tervishoiu 17 OÜ	500	0	500
Põhjatähe Maja OÜ	500	0	500
Veetorni Maja OÜ	500	0	500
Valga Ühistumaja OÜ	500	0	500
Clearsea OÜ	500	0	500
Coresea OÜ	500	0	500
Põllu Majad OÜ	0	500	500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 350	500	7 850

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Põllu Majad OÜ	100	15.12.2023	500

OÜ Eesti Ühistumajad ei koosta konsolideeritud aruannet vastavalt Raamatupidamise seaduse par.29 p.2.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad		
31.12.2021		117 726	117 726
Soetamine		1 785 216	1 785 216
Müük müügihinnas või lunastamine		-1 406 243	-1 406 243
31.12.2022		496 699	496 699
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil		496 699	496 699
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2022	496 699		496 699
Soetamine	1 319 675		1 319 675
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 024 034		-1 024 034
Muud	-792 340	1 492 330	699 990
31.12.2023	0	1 492 330	1 492 330
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil		1 492 330	1 492 330

Muude pikajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud Tartu Hoiu-laenuühistu energiahoius, mille intressimäär on 5,5% aastas.

Lisa 7 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Füüsiline isik	10 516	1 086	9 430	8%	EUR	31.12.2028	
Füüsiline isik / kapitalirent	234 170	234 170				31.12.2024	
Seotud juriidiline isik	60 000	60 000		10%	EUR	31.12.2024	17
Seotud juriidiline isik	47 900		47 900	9%	EUR	28.12.2025	17
Laenuõuded	352 586	295 256	57 330				2

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Füüsiline isik	11 523	752	10 771	8%	EUR	31.12.2028	
Füüsiline isik / kapitalirent	192 470	192 470				31.12.2023	
Seotud juriidiline isik	10 500	10 500		7,55%	EUR	08.11.2023	17
Seotud juriidiline isik	7 000	7 000		0%	EUR	19.01.2023	17
Seotud juriidiline isik	440 000		440 000	8%	EUR	28.12.2024	17
Laenuõuded	661 493	210 722	450 771				2

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	274 259	820 671	1 094 930
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus	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
31.12.2022			
Soetusmaksumus	267 412	548 045	815 457
Akumuleeritud kulum		-17 355	-17 355
Jääkmaksumus	267 412	530 690	798 102
Amortisatsioonikulu		-13 635	-13 635
Ümberliigitamised	-133 706	133 706	
31.12.2023			
Soetusmaksumus	133 706	681 751	815 457
Akumuleeritud kulum		-30 990	-30 990
Jääkmaksumus	133 706	650 761	784 467

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 200	10 560
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 655	6 730
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	348 500

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	467 022	235 048	231 974		1%	EUR	21.10.2029	
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	662 913	197 418	465 495		8%	EUR	15.01.2027	
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	400 000	400 000	0		8%	EUR	15.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	1 529 935	832 466	697 469					17
Laenukohustised kokku	1 529 935	832 466	697 469					
	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 emattevõtjalt	744 829	255 146	489 683		7%	EUR	21.10.2029	
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	845 201	182 288	662 913		8%	EUR	15.01.2027	
Laen konsolideerimisgrupi liikmelt	400 000	0	400 000		8%	EUR	15.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	1 990 030	437 434	1 552 596					17
Laenukohustised kokku	1 990 030	437 434	1 552 596					

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	659 218	659 218	
Võlad seotud osapooltele	106 277	106 277	17
Maksuvõlad	126 365	126 365	
Saadud ettemaksed	900	900	
Muud saadud ettemaksed	900	900	
Muud võlad	154	154	
Kokku võlad ja ettemaksed	892 914	892 914	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	293 385	293 385	
Võlad seotud osapooltele	77 469	77 469	17
Maksuvõlad	265 889	265 889	
Muud võlad	9 098	9 098	
Saadud ettemaksed	111 864	111 864	
Muud võlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	757 705	757 705	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 315 327	1 280 248
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	328 832	320 062
Kokku tingimuslikud kohustised	1 644 159	1 600 310

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas 1 644 159 eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega maksimaalselt tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2024

kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023a.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 220 874	5 543 480
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 220 874	5 543 480
Kokku müügitulu	2 220 874	5 543 480
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara ja muu varade renditulu	10 086	20 157
Valmis korterite ja eramute müük	2 097 150	5 452 698
Kinnisvaraalaste teenuste müük	105 970	39 662
Elektri müük	7 668	30 963
Kokku müügitulu	2 220 874	5 543 480

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	1 505 080	1 954 085
Üür ja rent	11 655	11 985
Arenduskulud	374 568	3 001 579
Elektritootmise kulu	0	1 369
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 891 303	4 969 018

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	32 235	0
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	5 820	0
Riigilõiv	0	2 936
Notari tasud ja muud ostetud teenused	0	49 881
Pangateenused	0	55
Tarkvarasüsteemi arendamine	65 953	60 879
Raamatupidamine ja audit	4 965	0
Reklaam	12 311	0
Juriidilised kulud	20 045	0
Muud	2 512	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	143 841	113 751

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	7 577	0
Sotsiaalmaksud	2 505	0
Kokku tööjõukulud	10 082	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	177 815	241 923
Kokku intressikulud	177 815	241 923

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Emaettevõtja	0	414 032	
Tütarettevõtjad	62 120	10 213	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 501	30 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksud	85 621	454 745	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	235 048	255 146	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	597 418	182 288	
Kokku laenukohustised	832 466	437 434	9
Võlad ja ettemaksud			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	106 277	21	
Kokku võlad ja ettemaksud	106 277	21	10

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tütarettevõtjad	47 900	0	

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	440 000	
Kokku nõuded ja ettemaksud	47 900	440 000	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	231 974	489 682	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	465 495	1 062 913	
Kokku laenukohustised	697 469	1 552 595	9

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	7 000	108 575	7 675	107 900		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	450 500	0	450 500	0	22 876	
Kokku antud laenud	457 500	108 575	458 175	107 900	22 876	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 142 688	1 459 804	2 857 664	744 829	169 681	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	776 333	1 003 745	534 877	1 245 202	72 242	
Kokku laenukohustised	2 919 021	2 463 549	3 392 541	1 990 031	241 923	9

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	744 829	0	277 808	467 021	12 787	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 245 202	0	182 288	1 062 914	65 028	
Kokku laenukohustised	1 990 031	0	460 096	1 529 935	77 815	9

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	525 583	0	11 295	727 590
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	11 850	7 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200	0	0	0
Kokku müüdud	525 783	0	23 145	735 090

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0		76 256	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	134 962		7 039	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0		1 429 671	0
Kokku ostetud	134 962		1 512 966	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2023	2022
Arvestatud tasu	10 082	0

Tehingud seotud osapooltega on toimunud turutingimustes.

Aruande ja võrdlusperioodil puuduvad seotud osapoolte vastu allahindlused. Juhatusel makstud tasud on kajastatud sotsiaalmaksudeta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

Eesti Ühistumajad OÜ (registrikood: 12565997) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRO ROOS	Juhatuseliige	19.06.2024
MÄRT RIINER	Juhatuseliige	19.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Eesti Ühistumajad OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Eesti Ühistumajad OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusetöövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusetöö käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusetöö käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Eesti Ühistumajad OÜ bilanssis 31.12.2023 seisuga on kajastatud pikaajaline finantsinvesteering summas 1 492 330 EUR. Sellest 699 990 EUR moodustab 12-kuuline hoius avatud emaaettevõttes. Ning 792 340 EUR moodustab osamaks emaaettevõtte osakapitali. Meie ei oska öelda kas Eesti Ühistumajad OÜ-l oli õigus kajastada nimetatud osamaks emaaettevõtte osakapitali finantsinvesteeringuna vastavalt EFS nõuetele. Seega ei avalda meie oma kokkuvõtet nimetatud osamaksu klassifitseerimise kohta. Samuti oleme seisukohal, et 12-kuuline hoius peab olema kajastatud nagu lühiajaline finantsinvesteering. See mõjutab varasid ja omakapitali 31.12.2023 seisuga.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusetöö põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Eesti Ühistumajad OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Eesti Ühistumajad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditoritettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

20.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Eesti Ühistumajad OÜ (registrikood: 12565997) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	20.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 600 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 849
Kokku	1 644 159
Jaotamine	
Ühistegevuse edendamise garantiifond	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	644 159
Kokku	1 644 159

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 600 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 849
Kokku	1 644 159
Jaotamine	
Ühistegevuse edendamise garantiifond	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	644 159
Kokku	1 644 159

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2220874	100.00%	Jah