

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Ühiselamu Projekt OÜ

registrikood: 11169469

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja : 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Ühiselamu Projekt OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja haldamine. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kommertsinnisvara haldamise alal jätkata.

2022. aastal Ühiselamu Projekt OÜ-s töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele juhtimistasu ei arvestatud.

Ülevaate osaühingu tegevusest annavad järgmised finantssuhtarvud :

	2022	2021
Võlakordaja (kohustised/varad kokku)	0,84	1,11
kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	1,09	1,25

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 501	3 789	
Nõuded ja ettemaksed	10 979	22 854	2
Kokku käibevarad	21 480	26 643	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 300 000	5 300 000	4
Kokku põhivarad	5 300 000	5 300 000	
Kokku varad	5 321 480	5 326 643	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 749	21 259	6
Kokku lühiajalised kohustised	19 749	21 259	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 403 801	2 182 996	5
Võlad ja ettemaksed	2 045 221	1 994 830	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 449 022	4 177 826	
Kokku kohustised	4 468 771	4 199 085	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	7
Ülekurss	2 191 766	2 191 766	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 067 464	-2 339 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 849	1 271 707	
Kokku omakapital	852 709	1 127 558	
Kokku kohustised ja omakapital	5 321 480	5 326 643	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	73 354	82 567	8
Muud äritulud	0	1 539 479	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-53 683	-63 280	9
Mitmesugused tegevuskulud	-15 763	-16 895	10
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	3 908	1 541 869	
Intressikulud	-20 804	-19 814	
Muud finantstulud ja -kulud	-257 953	-250 348	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-274 849	1 271 707	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 849	1 271 707	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ühiselamu Projekt OÜ on Eesti Vabariigi Äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsarundluste standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Aruande koostamisel kasutatud peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Vigade korrigeerimine

Vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile RTJ 1 Tamarindo OÜ 2022. aastaaruandes on korrigeeritud 2021. aasta intressitulude, intressikulude ja muude finantstulude kajastamine kasumiaruandes.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Intressikulud	-270 162	250 348	-19 814
Muud finantstulud ja -kulud	0	-250 348	-250 348

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses arvates maha vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõudesummade hindamisel vaadeldakse iga konkreetset nõuet eraldi, lähtudes nõude laekumise tõenäosusest ning laekumise tagamiseks saadud tagatiste ja käenduste väärtustest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasesse väärtusesse, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate või sisemise eksperdi abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või osaühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Renditulud kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvara investeeringutelt kajastatakse kasumiaruandes jagatuna lineaarselt kogu rendilepingu perioodile. Tulusid kommunaalteenuste vahendamisest kajastatakse brutomeetodil.

Kulud

Teenustasud teenuslepingutelt ja kinnisvara hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt siis, kui vastav kulu on tekkinud.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%.

14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaeetvõtet ja isikuid, kes omavad emaeetvõtte tegevuse üle kontrolli või olulist mõjuvõimu, ning nende kaudu ühise kontrolli all olevaid ettevõtteid. Samuti tegeva ja kõrgema juhtkonna liikmeid ja liikmete lähedasi ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 874	10 874	
Ostjatelt laekumata arved	10 874	10 874	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	105	105	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 979	10 979	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 141	22 141	
Ostjatelt laekumata arved	22 141	22 141	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	713	713	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 854	22 854	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	98	0	124
Ettemaksukonto jääk	7	713	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	105	713	124

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisades 2, 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	3 760 521
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 539 479
31.12.2021	5 300 000
31.12.2022	5 300 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 178	21 214
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	173	156

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud võrreldava hinnangu meetodil.

31.12.2022 kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmisel tugineti juhatuse poolt 31.12.2021 koostatud hinnangule, kuna ei leitud olulisi muutusi.

Kinnisvarainvesteeringu renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 8) ning haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (lisa 9).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen 1	1 567 900		1 567 900		EUR
Investeeringislaen 2	199 000			199 000	EUR
Investeeringislaen 3	436 901			436 901	EUR
Investeeringislaen 4	200 000			200 000	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 403 801		1 567 900	835 901	
Laenukohustised kokku	2 403 801		1 567 900	835 901	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen 1	1 567 900		1 567 900		EUR
Investeeringislaen 2	199 000			199 000	EUR
Investeeringislaen 3	416 096			416 096	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 182 996		1 567 900	615 096	
Laenukohustised kokku	2 182 996		1 567 900	615 096	

Investeeringislaenud on tagatiseta.

Investeeringislaen 3 on 0% määraga ja kajastatud aastaaruandes diskonteeritud summas. Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid ja tähtaegu kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 171	11 171		
Muud võlad	2 052 782	7 561	2 045 221	
Intressivõlad	2 052 782	7 561	2 045 221	
Saadud ettemaksed	1 017	1 017		
Muud saadud ettemaksed	1 017	1 017		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 064 970	19 749	2 045 221	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 118	20 118		
Maksuvõlad	124	124		3
Muud võlad	1 994 830		1 994 830	
Intressivõlad	1 994 830		1 994 830	
Saadud ettemaksed	1 017	1 017		
Muud saadud ettemaksed	1 017	1 017		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 016 089	21 259	1 994 830	

Muude saadud ettemaksete real on kajastatud rentnikelt saadud deposiidid.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	73 354	82 567
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	73 354	82 567
Kokku müügitulu	73 354	82 567
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	21 178	21 214
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	52 176	61 353
Kokku müügitulu	73 354	82 567

Täiendav informatsioon lisas 4.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	53 683	63 280
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	53 683	63 280

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 4.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Varakindlustusmaksed	173	156
Raamatupidamis- ja audiitteenused	6 834	7 999
Maamaks	8 664	8 664
Muud	92	76
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 763	16 895

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 749	18 294
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 749	18 294
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 052	22 805
Kokku võlad ja ettemaksed	9 052	22 805

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 403 801	2 182 997
Kokku laenukohustised	2 403 801	2 182 997
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 052 783	1 994 830
Kokku võlad ja ettemaksed	2 052 783	1 994 830

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 992 182	199 814	-9 000	2 182 997
Kokku laenukohustised	1 992 182	199 814	-9 000	2 182 997

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 182 997	220 804	2 403 801
Kokku laenukohustised	2 182 997	220 804	2 403 801

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 000	67 245
Kokku müüdid	58 000	67 245

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 930	59 497
Kokku ostetud	49 930	59 497

2022.a saadud pikaajaliste laenude summa sisaldab: saadud laenud 200 000 eurot ja diskonteeritud laenu arvestatud intress 20 804 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2023

Ühiselamu Projekt OÜ (registrikood: 11169469) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	20.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ühiselamu Projekt OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Ühiselamu Projekt OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude 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 raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Ühiselamu Projekt OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Greenbaum

Vandeauditor nr 486

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

21. september 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Ühiselamu Projekt OÜ (registrikood: 11169469) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	21.09.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 067 464
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 849
Kokku	-1 342 313
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 342 313
Kokku	-1 342 313

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	73354	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee