

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ UNIRE INVEST

registrikood: 10507929

tänava/talu nimi, Estonia pst 15a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10141

telefon: +372 56455036, +372 6117525

e-posti aadress: forestprojekt@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 10 Kasutusrent	12
Lisa 11 Laenukohustised	13
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 14 Osakapital	14
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Unire Invest peamiseks tegevusalaks on elamis- ja äripindade arendus Eestis. Elamispindasid arendatakse ainult müügiks, äripindasid nii müügiks kui ka rendiks.

2021. aastal saadi tulu vara üürileandmisest ja muudest teenustest 64 551,- eurot ja kinnisvara müügist 35 000,- eurot.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse kinnisvaraarendusega. Mitmele objektile on algatatud detailplaneeringud, samuti on Männituka ja Kivnurme detailplaneering jõudnud lõppjärku. Müügiks on valmis seitse elamukrunti Letipeal.

OÜ Unire Invest lähiaastate arengustrateegia on suurendada/tugevdada ettevõtte kinnisvaraportfelli, soetades jätkuvalt uusi perspektiivikaid arendusprojekte.

Periood:	2021	2020
Müügitulu (eurot)	99 551	129 458
Puhaskasum (eurot)	16 212	286 630
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,12	0,32
ROA (puhaskasum / varad kokku * 100)	0,41%	8,96%
ROE (puhaskasum / omakapital kokku * 100)	2,78%	50,59%

Margus Kukk
juhatuse liige

Janek Kukk
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	128 105	64 242	2
Nõuded ja ettemaksed	755 155	141 537	3
Varud	556 931	559 507	4
Kokku käibevarad	1 440 191	765 286	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	73 875	2 372	6
Nõuded ja ettemaksed	0	1 550	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 420 734	2 374 644	8
Materiaalsed põhivarad	51 533	54 689	9
Kokku põhivarad	2 546 142	2 433 255	
Kokku varad	3 986 333	3 198 541	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	775 188	2 050 005	11
Võlad ja ettemaksed	513 336	347 992	12
Kokku lühiajalised kohustised	1 288 524	2 397 997	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 115 106	234 053	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 115 106	234 053	
Kokku kohustised	3 403 630	2 632 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	575	575	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	563 360	276 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 212	286 630	
Kokku omakapital	582 703	566 491	
Kokku kohustised ja omakapital	3 986 333	3 198 541	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	99 551	129 458	15
Muud äritulud	56 000	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 682	-43 639	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 699	-32 682	
Tööjõukulud	-9 377	-8 736	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 156	-3 172	9
Olulised käibevara allahindlused	0	-7 893	
Muud ärikulud	1	0	
Ärikasum (kahjum)	34 638	33 336	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	71 503	154	7
Intressitulud	80 602	4 386	
Intressikulud	-170 531	-92 552	
Muud finantstulud ja -kulud	0	341 306	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 212	286 630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 212	286 630	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Unire Invest 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtte lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ning rahalähendid real kajastatakse raha kassas ja pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte.

Sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, s.h nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tuleviku laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 800 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 800

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	20
Transpordivahendid	5
Muud masinad ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustised

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on :

- (a) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- (b) Punktis (a) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	74 209	64 114
Arvelduskontod	53 896	128
Kokku raha	128 105	64 242

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 025	16 025	0	
Ostjatelt laekumata arved	16 025	16 025	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 756	1 756	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 734	1 734	0	5
Laenunõuded	732 037	732 037	0	17
Muud nõuded	3 140	3 140	0	
Intressinõuded	3 140	3 140	0	
Ettemaksed	463	463		
Tulevaste perioodide kulud	33	33		
Muud makstud ettemaksed	430	430		
Kokku nõuded ja ettemaksed	755 155	755 155	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 277	8 277	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 277	8 277	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 666	116	1 550	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 308	1 308	0	5
Laenunõuded	128 887	128 887	0	17
Muud nõuded	2 486	2 486	0	
Intressinõuded	1 196	1 196	0	
Viitlaekumised	1 290	1 290	0	
Ettemaksed	463	463	0	
Tulevaste perioodide kulud	33	33	0	
Muud makstud ettemaksed	430	430	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	143 087	141 537	1 550	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	556 931	559 507
Müügiks ostetud kinnisvara	556 931	559 507
Kokku varud	556 931	559 507

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	542	0	1 144	0
Üksikisiku tulumaks	0	15	0	6
Sotsiaalmaks	0	385	0	371
Töötuskindlustusmaksed	0	19	0	18
Ettemaksukonto jääk	1 192		164	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 734	419	1 308	395

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	73 875	2 372	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	73 875	2 372	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11698713	Mulsannex Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14026244	Monoland OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Mulsannex Invest OÜ	2 372	169	2 541
Monoland OÜ	0	71 334	71 334
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 372	71 503	73 875

2016.aastal omandas ettevõtte osaluse OÜ-s Monoland. Osaluse määraks on 33,33%

Monoland OÜ omakapital oli 2020.aastal negatiivne. Unire Invest OÜ osalus negatiivses omakapitalis oli 2020.aastal -4 778 eurot ja seda kajastati bilansiväliselt.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 374 644
31.12.2020	2 374 644
Ostud ja parendused	15 090
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	56 000
Ümberliigitamised	-25 000
31.12.2021	2 420 734

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	55 400	44 975
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-45 957	-21 206

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2019							
Soetusmaksumus	18 228	63 185	9 999	29 382	39 381	828	121 622
Akumuleeritud kulum	0	-23 568	-9 999	-29 382	-39 381	-812	-63 761
Jääkmaksumus	18 228	39 617	0	0	0	16	57 861
Amortisatsioonikulu	0	-3 156	0	0		-16	-3 172
31.12.2020							
Soetusmaksumus	18 228	63 185	9 999	29 382	39 381	828	121 622
Akumuleeritud kulum	0	-26 724	-9 999	-29 382	-39 381	-828	-66 933
Jääkmaksumus	18 228	36 461	0	0	0	0	54 689
Amortisatsioonikulu		-3 156					-3 156
31.12.2021							
Soetusmaksumus	18 228	63 185	9 999	29 382	39 381	828	121 622
Akumuleeritud kulum	0	-29 880	-9 999	-29 382	-39 381	-828	-70 089
Jääkmaksumus	18 228	33 305	0	0		0	51 533

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	7 315	9 733
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	7 451	7 315
1-5 aasta jooksul	21 998	29 499

Lisa 11 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								
Lühiajaline laen	541 100	541 100			12%	EUR	31.12.21	17
Pangalaen	234 088	234 088			2,4 - 3,15 + EURIBOR	EUR	2022	
Lühiajalised laenud kokku	775 188	775 188						
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 115 106	0	2 115 106		4%	EUR	31.12.2024	17
Pikaajalised laenud kokku	2 115 106		2 115 106					
Laenukohustised kokku	2 890 294	775 188	2 115 106					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	2 030 926	2 030 926			12-4%	EUR	31.12.21	17
Lühiajalised laenud kokku	2 030 926	2 030 926						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	253 132	19 079	234 053		2,4 - 3,15 + EURIBOR	EUR	2022	
Pikaajalised laenud kokku	253 132	19 079	234 053					
Laenukohustised kokku	2 284 058	2 050 005	234 053					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	18 228	18 228
Ehitised	733 305	736 461
Kokku	751 533	754 689

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 434	5 434	
Võlad töövõtjatele	584	584	
Maksuvõlad	419	419	5
Muud võlad	504 241	504 241	
Intressivõlad	504 241	504 241	17
Saadud ettemaksed	2 658	2 658	
Muud saadud ettemaksed	2 658	2 658	
Kokku võlad ja ettemaksed	513 336	513 336	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 602	3 602	
Võlad töövõtjatele	584	584	
Maksuvõlad	395	395	5
Muud võlad	341 703	341 703	
Intressivõlad	341 703	341 703	17
Saadud ettemaksed	1 708	1 708	
Muud saadud ettemaksed	1 708	1 708	
Kokku võlad ja ettemaksed	347 992	347 992	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	463 658	450 688
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	115 914	112 672
Kokku tingimuslikud kohustised	579 572	563 360

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	99 551	129 458
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	99 551	129 458
Kokku müügitulu	99 551	129 458
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	35 000	2 570
Kinnisvara üürimine	60 485	49 586
Masinate rent	3 863	3 415
Kauba müük	203	7 887
Teenuse müük	0	66 000
Kokku müügitulu	99 551	129 458

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 008	6 529
Sotsiaalmaksud	2 369	2 207
Kokku tööjõukulud	9 377	8 736
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	574 790	38 463	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 540	48 540	
Kokku nõuded ja ettemaksed	623 330	87 003	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	541 100	2 372 629	
Kokku laenukohustised	541 100	2 372 629	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	0	1 550	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 550	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 115 106	0	
Kokku laenukohustised	2 115 106	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	19 944	32 150	50 544	1 550	79	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 625	0	3 085	48 540	0	3
Kokku antud laenud	71 569	32 150	53 629	50 090	79	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 550	1 168 150	605 000	564 700	77 990	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 540	0	0	48 540	0	3
Kokku antud laenud	50 090	1 168 150	605 000	613 240	77 990	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	0	205 000	197 500	7 500	1 237	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 055 026	78 500	110 100	2 023 426	82 031	
Kokku laenukohustised	2 055 026	283 500	307 600	2 030 926	83 268	11

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	7 500	0	7 500	0	127	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 023 426	1 727 150	1 094 370	2 656 206	162 934	
Kokku laenukohustised	2 030 926	1 727 150	1 101 870	2 656 206	163 061	11

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 600	100 800
Kokku müüdud	21 600	100 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 008	6 529

Ettevõtte maksab tasu ühele juhatuse liikmele. Muid soodustusi ega hüvitisi ei ole juhatuse liikmetele ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.08.2022

OÜ UNIRE INVEST (registrikood: 10507929) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK KUKK	Juhatuse liige	16.08.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Unire Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Unire Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastustus 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspeutuvaid 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 nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Unire Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Kiisk

Vandeaudiitori number 117

AMC Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 34

Priisle tee 8-62, Tallinn, Harju maakond, 13914

22.08.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ UNIRE INVEST (registrikood: 10507929) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE KIISK	Vandeaudiitor	22.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	563 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 212
Kokku	579 572
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	579 572
Kokku	579 572

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	563 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 212
Kokku	579 572
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	579 572
Kokku	579 572

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	64551	64.84%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	35000	35.16%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estonia Maja Osaühing	10843225	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
OÜ Polar Finance	11942260		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6117525
Mobiiltelefon	+372 56455036
E-posti aadress	forestprojekt@hotmail.ee