

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	8
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 10 Kasutusrent	11
Lisa 11 Laenukohustised	12
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 14 Osakapital	13
Lisa 15 Müügitulu	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

2022. aastal saadi tulu vara üürileandmisest ja muudest teenustest 56 094,- eurot ja kinnisvara müügist 30 000,- 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:	2022	2021
Müügitulu (eurot)	86094	99 551
Puhaskasum (eurot)	198446	16 212
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,43	1,12
ROA (puhaskasum / varad kokku * 100)	5,21 %	0,41%
ROE (puhaskasum / omakapital kokku * 100)	25,40 %	2,78%

Margus Kukk
juhatuse liige

Janek Kukk
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	84 486	128 105	2
Nõuded ja ettemaksed	356 869	755 155	3
Varud	646 490	556 931	4
Kokku käibevarad	1 087 845	1 440 191	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	311 689	73 875	6
Nõuded ja ettemaksed	1 550	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 359 734	2 420 734	8
Materiaalsed põhivarad	48 377	51 533	9
Kokku põhivarad	2 721 350	2 546 142	
Kokku varad	3 809 195	3 986 333	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	299 903	775 188	11
Võlad ja ettemaksed	461 419	513 336	12
Kokku lühiajalised kohustised	761 322	1 288 524	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 266 724	2 115 106	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 266 724	2 115 106	
Kokku kohustised	3 028 046	3 403 630	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	575	575	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	579 572	563 360	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	198 446	16 212	
Kokku omakapital	781 149	582 703	
Kokku kohustised ja omakapital	3 809 195	3 986 333	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	86 094	99 551	15
Muud äritulud	104 367	56 000	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 817	-77 682	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 406	-30 699	
Tööjõukulud	-8 874	-9 377	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 156	-3 156	9
Olulised käibevara allahindlused	-58 514	0	
Muud ärikulud	0	1	
Ärikasum (kahjum)	-2 306	34 638	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	237 813	71 503	7
Intressitulud	27 014	80 602	
Intressikulud	-174 075	-170 531	
Muud finantstulud ja -kulud	110 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	198 446	16 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	198 446	16 212	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Unire Invest 2022 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 laekuv 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.

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 õiglases 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	83 734	74 209
Arvelduskontod	752	53 896
Kokku raha	84 486	128 105

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 584	8 584	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 584	8 584	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 849	299	1 550	17
Laenunõuded	321 537	321 537	0	17
Muud nõuded	25 986	25 986	0	
Intressinõuded	25 986	25 986	0	
Ettemaksed	463	463	0	
Tulevaste perioodide kulud	33	33	0	
Muud makstud ettemaksed	430	430	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	358 419	356 869	1 550	

	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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	646 490	556 931
Müügiks ostetud kinnisvara	646 490	556 931
Kokku varud	646 490	556 931

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 595	542	0
Üksikisiku tulumaks	63	0	15
Sotsiaalmaks	160	0	385
Töötuskindlustusmaksed	26	0	19
Ettemaksukonto jääk		1 192	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 844	1 734	419

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	311 689	73 875	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	311 689	73 875	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määrad (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11698713	Mulsannex Invest OÜ		Kinnisvaraarendus	50	50
14026244	Monoland OÜ		Kinnisvaraarendus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Mulsannex Invest OÜ	2 541	164	2 705
Monoland OÜ	71 334	237 650	308 984
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	73 875	237 814	311 689

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

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	84 000
Müügid	-10 000
Ümberliigitamised	-135 000
31.12.2022	2 359 734

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 900	55 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 559	-45 957
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	30 000	0

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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	0	51 533
Amortisatsioonikulu		-3 156					-3 156
31.12.2022							
Soetusmaksumus	18 228	63 185	9 999	29 382	39 381	828	121 622
Akumuleeritud kulum	0	-33 036	-9 999	-29 382	-39 381	-828	-73 245
Jääkmaksumus	18 228	30 149	0	0		0	48 377

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	7 451	7 315
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	7 742	7 451
1-5 aasta jooksul	14 256	21 998

Ettevõtte on kaks kasutusrendilepingut, millest ühe lepingu tähtaeg on 2023 aastal ja teise lepingu tähtaeg on 2025 aastal.

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	277 450	277 450			12%	EUR	31.12.2023	17
Lühiajalised laenud kokku	277 450	277 450						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	262 271	22 453	239 818		2,4 - 3,15 + EURIBOR	EUR	15.07.2025	
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 026 906	0	2 026 906		4%	EUR	31.12.2024	17
Pikaajalised laenud kokku	2 289 177	22 453	2 266 724					
Laenukohustised kokku	2 566 627	299 903	2 266 724					

	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	18 228	18 228
Ehitised	870 149	733 305
Kokku	888 377	751 533

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 969	3 969	
Võlad töövõtjatele	826	826	
Maksuvõlad	1 844	1 844	5
Muud võlad	452 122	452 122	
Intressivõlad	452 122	452 122	17
Saadud ettemaksed	2 658	2 658	
Muud saadud ettemaksed	2 658	2 658	
Kokku võlad ja ettemaksed	461 419	461 419	

	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	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	622 414	463 658
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	155 604	115 914
Kokku tingimuslikud kohustised	778 018	579 572

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	86 094	99 551
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	86 094	99 551
Kokku müügitulu	86 094	99 551
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	30 000	35 000
Kinnisvara üürimine	52 179	60 485
Masinate rent	3 915	3 863
Kauba müük	0	203
Kokku müügitulu	86 094	99 551

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	8 217	7 008
Sotsiaalmaksud	657	2 369
Kokku tööjõukulud	8 874	9 377
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	255 727	574 790	
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	304 267	623 330	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	277 450	541 100	
Kokku laenukohustised	277 450	541 100	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	452 122	504 240	

Kokku võlad ja ettemaksed	452 122	504 240	
----------------------------------	----------------	----------------	--

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 026 906	2 115 106	
Kokku laenukohustised	2 026 906	2 115 106	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõttjad	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 ettevõttjad	48 540	0	0	48 540	0	3
Kokku antud laenud	50 090	1 168 150	605 000	613 240	77 990	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõttjad	564 700	788 500	1 160 000	193 200	23 974	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	48 540	0	0	48 540	0	3
Kokku antud laenud	613 240	788 500	1 160 000	241 740	23 974	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõttjad	7 500	0	7 500	0	127	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 656 206	2 864 850	3 216 700	2 304 356	166 497	
Kokku laenukohustised	2 656 206	2 864 850	3 216 700	2 304 356	166 497	11

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 600	21 600
Kokku müüdud	21 600	21 600

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	8 217	7 008

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

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2023. aastal on ettevõtte müünud Ranna tee kinnistu, Letipea külas Viru-Nigula vallas ja Jõekalda kinnistu, Kaunissaare külas Anija vallas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.10.2023

OÜ UNIRE INVEST (registrikood: 10507929) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK KUKK	Juhatuse liige	11.10.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ UNIRE INVEST osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ UNIRE INVEST raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, 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 16.

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.

Vandeaudiitori 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 asjassepuutuvaid 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 olulistest osades õiglaselt OÜ UNIRE INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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

17.10.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ UNIRE INVEST (registrikood: 10507929) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE KIISK	Vandeaudiitor	17.10.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	579 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)	198 446
Kokku	778 018
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	778 018
Kokku	778 018

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	579 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)	198 446
Kokku	778 018
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	778 018
Kokku	778 018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52179	60.61%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	30000	34.85%	Ei

Sidevahendid

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