

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ UM Invest

registrikood: 12720768

postiaadress: Harju maakond, Viimsi vald, Tammneeme küla,
Hallikivi tee 23

postisihthnumber: 74017

telefon: +372 5043126

e-posti aadress: ylar@julianus.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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ UM Invest on asutatud 16.09.2014.

OÜ UM Invest on investeeringute hoidmine ja nõustamisteenused.

Aruandeperioodil OÜ-l UM Invest töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2024. aastal plaanib OÜ UM Invest jätkata investeeringute hoidmise ja nõustamisteenustega.

Ülar Maapalu
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 269	23 176	
Nõuded ja ettemaksed	3 852 633	3 157 082	2
Kokku käibevarad	3 862 902	3 180 258	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	62 374	49 766	3
Finantsinvesteeringud	225 009	225 009	4
Nõuded ja ettemaksed	136 500	691 781	2
Materiaalsed põhivarad	841 600	859 984	5
Kokku põhivarad	1 265 483	1 826 540	
Kokku varad	5 128 385	5 006 798	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 569	12 069	
Kokku lühiajalised kohustised	13 569	12 069	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	70 000	100 000	
Kokku pikaajalised kohustised	70 000	100 000	
Kokku kohustised	83 569	112 069	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 892 229	4 831 989	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 087	60 240	
Kokku omakapital	5 044 816	4 894 729	
Kokku kohustised ja omakapital	5 128 385	5 006 798	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	12 100	8 538	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 600	-95 184	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-40 644	-40 273	5
Ärikasum (kahjum)	-54 144	-126 919	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	12 608	12 704	
Intressitulud	193 723	176 391	
Intressikulud	-2 100	-1 936	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	150 087	60 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 087	60 240	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ UM Invest 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvahelisel tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduse §18 lg 3 prim 2 alusel on koostatud OÜ UM Invest poolt lühendatud aastaaruanne.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

OÜ UM Invest lähtub aastaaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse § 29 lg 2 erandist.

(2) Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa käesoleva seaduse §3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Tütarettevõtte kajastamine toimub kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb vara ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, lähtudes põhivara objekti eeldatavast kasulikust tööeast.

Aastased amortisatsioonimäärad materiaalse põhivara gruppidele on järgmised:

Ehitised 4%

Muu põhivara 20%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapool äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- ematettevõtte (ning ematettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtted;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	3 221 309	3 084 809	136 500
Muud nõuded	767 824	767 824	0
Intressinõuded	260 594	260 594	0
Viitlaekumised	507 230	507 230	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 989 133	3 852 633	136 500

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	2 609 209	2 472 709	136 500
Muud nõuded	1 239 654	684 373	555 281
Intressinõuded	194 698	194 698	0
Viitlaekumised	1 044 956	489 675	555 281
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 848 863	3 157 082	691 781

Laenunõuete tagasimakse tähtajad on vahemikus 2024-2025.a. Laenude tagatiseks on hüpoteegid kinnisasjadele ja eraisiku käendused. Laenunõuete intresside vahemik on 3-15% aastas

Seotud osapooltele antud laenude osas info täiendavalt lisa 7 juures.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14619849	OÜ FX Varahaldus	Eesti	Kinnisvarainvesteeringute haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
OÜ FX Varahaldus	49 766	12 608	62 374
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	49 766	12 608	62 374

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2021	375	224 634	225 009
31.12.2022	375	224 634	225 009

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2022	375	224 634	225 009
31.12.2023	375	224 634	225 009

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	909 000	19 566	928 566
Akumuleeritud kulum	-26 273	-2 036	-28 309
Jääkmaksumus	882 727	17 530	900 257
Amortisatsioonikulu	-36 360	-3 913	-40 273
31.12.2022			
Soetusmaksumus	909 000	19 566	928 566
Akumuleeritud kulum	-62 633	-5 949	-68 582
Jääkmaksumus	846 367	13 617	859 984
Ostud ja parendused	0	22 260	22 260
Amortisatsioonikulu	-36 360	-4 284	-40 644
31.12.2023			
Soetusmaksumus	909 000	41 826	950 826
Akumuleeritud kulum	-98 993	-10 233	-109 226
Jääkmaksumus	810 007	31 593	841 600

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ UM Invest 2023. aastal töötasusid ei maksnud

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	139 399	144 517
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 228 123	1 939 208
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	331 163	322 493
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 698 685	2 406 218
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 100	1 936
Kokku võlad ja ettemaksed	2 100	1 936

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	100 000
Kokku laenukohustised	70 000	100 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	136 500	0	0	136 500	20 475
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 331 109	589 450	126 850	1 793 709	32 055
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	289 000	0	0	289 000	22 526
Kokku antud laenud	1 756 609	589 450	126 850	2 219 209	75 056

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	136 500	0	0	136 500	20 475
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 793 709	326 100	94 000	2 025 809	56 815
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	289 000	0	0	289 000	8 670
Kokku antud laenud	2 219 209	326 100	94 000	2 451 309	85 960

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	100 000	1 936
Kokku laenukohustised	100 000	100 000	1 936

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	30 000	70 000	2 100
Kokku laenukohustised	100 000	30 000	70 000	2 100

Laenuõuete tagasimakse tähtajad on vahemikus 2024-2025.a. Laenude tagatiseks on hüpoteegid kinnisasjadele ja eraisiku käendused. Laenuõuete intresside vahemik on 3-15% aastas

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

06.02.2024 müüs OÜ UM Invest talle kuuluva OÜ FX Varahaldus osa nimiväärtusega 2500 eurot FX Services OÜ-le (registrikood 14617796) ja FX Services OÜ ostis selle.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.2024

OÜ UM Invest (registrikood: 12720768) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLAR MAAPALU	Juhatuse liige	24.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ UM Invest osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ UM Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 UM Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

24.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ UM Invest (registrikood: 12720768) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	24.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 892 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 087
Kokku	5 042 316

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 892 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 087
Kokku	5 042 316