

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ UNITS

**registrikood:** 11886314

**postiaadress:** Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,  
Pepleri tn 23-11

**postisihnumber:** 51003

**e-posti aadress:** maret.saat@gmail.com

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud           | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad             | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                          | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                         | 12 |

## Tegevusaruanne

2023. aastal tegeles OÜ Units varade investeerimisega ning müüdi üks üürikorter. Ettevõtte lõpetas aruandeaasta kasumiks kujunenud 41 531 euroga.

2024. aastal plaanitakse teha finantsinvesteeringuid väärtpaberitesse ja võlakirjadesse.

Juhatuse liige

Maret Pajo

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 42 790         | 51 588         |
| Finantsinvesteeringud                        | 42 479         | 36 001         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 54 905         | 24 447         |
| Varud                                        | 0              | 89             |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>140 174</b> | <b>112 125</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Finantsinvesteeringud                        | 4 402          | 2 000          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 204 900        | 170 956        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 22 373         | 43 696         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>231 675</b> | <b>216 652</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>371 849</b> | <b>328 777</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 382            | 782            |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 440          | 1 498          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 822</b>   | <b>2 280</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 822</b>   | <b>2 280</b>   |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 323 684        | 316 116        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 41 531         | 7 569          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>368 027</b> | <b>326 497</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>371 849</b> | <b>328 777</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 4 498         | 11 850       |
| Muud äritulud                               | 34 677        | 0            |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -10 373       | -2 893       |
| Muud ärikulud                               | -253          | -500         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>28 549</b> | <b>8 457</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 6 881         | -8 331       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 6 101         | 7 443        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>41 531</b> | <b>7 569</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>41 531</b> | <b>7 569</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Units (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Hiljem kajastatakse finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga [või muu kasutatud keskpanga] valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga [või muu kasutatud keskpanga] valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tekkivaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved kajastatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mille kasutusiga on pikem kui üks aasta ja mille maksumus ületab 160 eurot. Vara, mille maksumus ei ületa nimetatud maksumust, loetakse väheoluliseks ja kantakse soetamise kuludesse.

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <b>Põhivara grupi nimi</b> | <b>Kasulik eluiga</b> |
| Arvutid ja arvutisüsteemid | 5 aastat              |

**Finantskohustised**

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadava tasu õiglane väärtus. Hiljem kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           |                 | Kokku         |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                           | Aktsiad ja osad |               |
| <b>31.12.2021</b>                         | 50 518          | 50 518        |
| Soetamine                                 | 3 060           | 3 060         |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -9 247          | -9 247        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -8 330          | -8 330        |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>36 001</b>   | <b>36 001</b> |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 6 478           | 6 478         |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>42 479</b>   | <b>42 479</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded                       | 236 900        | 32 000                            | 204 900             | 0           |
| Muud nõuded                       | 22 905         | 22 905                            | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                    | 22 905         | 22 905                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>259 805</b> | <b>54 905</b>                     | <b>204 900</b>      | <b>0</b>    |

  

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded                       | 176 956        | 6 000                             | 170 956             | 0           |
| Muud nõuded                       | 18 447         | 18 447                            | 0                   | 0           |
| Intressinõuded                    | 18 447         | 18 447                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>195 403</b> | <b>24 447</b>                     | <b>170 956</b>      | <b>0</b>    |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |               |
|-------------------------|---------------|
|                         |               |
| <b>31.12.2021</b>       | 43 696        |
| <b>31.12.2022</b>       | <b>43 696</b> |
| Müügid                  | -21 323       |
| <b>31.12.2023</b>       | <b>22 373</b> |

|                                                 | 2023   | 2022  |
|-------------------------------------------------|--------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 4 498  | 4 850 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 682    | 889   |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 56 000 | 0     |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                            | Kokku    |
|---------------------|----------------------------|----------|
|                     |                            |          |
|                     | Arvutid ja arvutisüsteemid |          |
| <b>31.12.2021</b>   |                            |          |
| Soetusmaksumus      | 1 875                      | 1 875    |
| Akumuleeritud kulum | -1 875                     | -1 875   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b> |
|                     |                            |          |
|                     |                            |          |
| <b>31.12.2022</b>   |                            |          |
| Soetusmaksumus      | 1 875                      | 1 875    |
| Akumuleeritud kulum | -1 875                     | -1 875   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b> |
|                     |                            |          |
| Ostud ja parendused | -1 875                     | -1 875   |
| Amortisatsioonikulu | 1 875                      | 1 875    |
|                     |                            |          |
| <b>31.12.2023</b>   |                            |          |
| Soetusmaksumus      | 0                          | 0        |
| Akumuleeritud kulum | 0                          | 0        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b> |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 0            | 0                                 | 0                   | 0           |
| Maksuvõlad                       | 50           | 50                                | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 350          | 350                               | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 350          | 350                               | 0                   | 0           |
| Saadud ettemaksed                | 3 040        | 3 040                             | 0                   | 0           |
| Muud saadud ettemaksed           | 3 040        | 3 040                             | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 440</b> | <b>3 440</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                                  | 31.12.2022   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 288          | 288                               | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 350          | 350                               | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 350          | 350                               | 0                   | 0           |
| Saadud ettemaksed                | 860          | 860                               | 0                   | 0           |
| Muud saadud ettemaksed           | 860          | 860                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 498</b> | <b>1 498</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023         | 2022          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |               |
| Eesti                                       | 4 498        | 11 850        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>4 498</b> | <b>11 850</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 498</b> | <b>11 850</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |               |
| Enda kinnisvara üürileandmine               | 4 498        | 4 850         |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine   | 0            | 7 000         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 498</b> | <b>11 850</b> |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |            |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 382        | 782        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>382</b> | <b>782</b> |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 212 845        | 181 732        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>212 845</b> | <b>181 732</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021     | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------|----------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 164 500        | 63 000        | 63 000                     | 164 500        |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>164 500</b> | <b>63 000</b> | <b>63 000</b>              | <b>164 500</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2022     | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------|----------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 164 500        | 52 000        | 25 000                     | 191 500        |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>164 500</b> | <b>52 000</b> | <b>25 000</b>              | <b>191 500</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2023     | 2022         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
|                                                                                                                                  | Teenused | Teenused     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0        | 7 000        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>0</b> | <b>7 000</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.08.2024

OÜ UNITS (registrikood: 11886314) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MARET PAJO         | Juhatuse liige     | 06.08.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 323 684        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 41 531         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>365 215</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 365 215        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>365 215</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 4498            | 100.00%     | Jah            |