

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ UNIRE INVEST

registrikood: 10507929

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Estonia pst 15a

postisihthnumber: 10141

telefon: +372 56455036, +372 6117525

e-posti aadress: forestprojekt@hot.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.

2023. aastal saadi tulu vara üürileandmisest ja muudest teenustest 60 133,- eurot ja kinnisvara müügist 357 000,- eurot.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse kinnisvaraarendusega. Alustatud on Harku tee 54, 54a, 56 tootmis- ja ärimaa kinnistute infrastruktuuri projekteerimise ja väljaehitamisega.

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

Periood:	2023	2022
Müügitulu (eurot)	417 133	86 094
Puhaskasum (eurot)	56 556	198 446
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,81	1,43
ROA (puhaskasum / varad kokku * 100)	1,6 %	5,21%
ROE (puhaskasum / omakapital kokku * 100)	6,75 %	25,40%

Margus Kukk
juhatuse liige

Janek Kukk
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	103 839	84 486	2
Nõuded ja ettemaksed	189 759	356 869	3
Varud	397 362	646 490	4
Kokku käibevarad	690 960	1 087 845	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	431 105	311 689	6
Nõuded ja ettemaksed	1 550	1 550	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 359 734	2 359 734	8
Materiaalsed põhivarad	48 658	48 377	9
Kokku põhivarad	2 841 047	2 721 350	
Kokku varad	3 532 007	3 809 195	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	293 442	299 903	11
Võlad ja ettemaksed	564 695	461 419	12
Kokku lühiajalised kohustised	858 137	761 322	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 836 165	2 266 724	11
Kokku pikaajalised kohustised	1 836 165	2 266 724	
Kokku kohustised	2 694 302	3 028 046	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	575	575	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	778 018	579 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 556	198 446	
Kokku omakapital	837 705	781 149	
Kokku kohustised ja omakapital	3 532 007	3 809 195	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	417 133	86 094	15
Muud äritulud	367	104 367	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-302 850	-83 817	
Mitmesugused tegevuskulud	-42 989	-38 406	
Tööjõukulud	-10 703	-8 874	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 685	-3 156	9
Olulised käibevara allahindlused	-3 000	-58 514	
Muud ärikulud	-250	0	
Ärikasum (kahjum)	54 023	-2 306	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	119 416	237 813	7
Intressitulud	4 896	27 014	
Intressikulud	-121 779	-174 075	
Muud finantstulud ja -kulud	0	110 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 556	198 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 556	198 446	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Unire Invest 2023 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.

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	91 618	83 734
Arvelduskontod	12 221	752
Kokku raha	103 839	84 486

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 058	9 058	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 058	9 058	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	5
Laenunõuded	178 450	176 900	1 550	
Muud nõuded	3 336	3 336	0	
Intressinõuded	3 336	3 336	0	
Ettemaksed	463	463	0	
Tulevaste perioodide kulud	33	33	0	
Muud makstud ettemaksed	430	430	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	191 309	189 759	1 550	

	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	
Laenunõuded	321 537	321 537	0	
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	397 362	646 490
Müügiks ostetud kinnisvara	397 362	646 490
Kokku varud	397 362	646 490

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 541	1 595
Üksikisiku tulumaks	0	32	63
Sotsiaalmaks	0	148	160
Töötuskindlustusmaksed	0	26	26
Ettemaksukonto jääk	2		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	6 747	1 844

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	431 105	311 689	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	431 105	311 689	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määär (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11698713	Mulsannex Invest OÜ		Kinnisvaraarendus	50	50
14026244	Monoland OÜ		Kinnisvaraarendus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Mulsannex Invest OÜ	2 706	81	2 787
Monoland OÜ	308 983	119 335	428 318
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	311 689	119 416	431 105

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

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
31.12.2023	2 359 734

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 000	45 900
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 774	-13 559
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	30 000

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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	0	-3 156	0	0		0	-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	0	48 377
Ostud ja parendused	0	0	3 966	0	3 966	0	3 966
Muud ostud ja parendused			3 966	0	3 966	0	3 966
Amortisatsioonikulu	0	-3 156	-529	0	-529	0	-3 685
31.12.2023							
Soetusmaksumus	18 228	63 185	13 965	29 382	43 347	828	125 588
Akumuleeritud kulum	0	-36 192	-10 528	-29 382	-39 910	-828	-76 930
Jääkmaksumus	18 228	26 993	3 437	0	3 437	0	48 658

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	5 168	7 451
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	3 524	7 742
1-5 aasta jooksul	8 798	14 256

Ettevõtte on üks kasutusrendileping, mille tähtaeg on 2025 aastal.

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud juriidilistelt isikutelt	293 442	293 442			12%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	293 442	293 442					
Pikaajalised laenud							
Juriidilistelt isikutelt saadud laen	1 836 165	0	1 836 165		4%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 836 165	0	1 836 165				
Laenukohustised kokku	2 129 607	293 442	1 836 165				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud juriidilistelt isikutelt	277 450	277 450			12%	EUR	31.12.2023
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
Pikaajalised laenud kokku	2 289 177	22 453	2 266 724				
Laenukohustised kokku	2 566 627	299 903	2 266 724				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	18 228	18 228
Ehitised	866 993	870 149
Kokku	885 221	888 377

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 363	2 363	
Võlad töövõtjatele	826	826	
Maksuvõlad	6 747	6 747	5
Muud võlad	552 101	552 101	
Intressivõlad	552 101	552 101	
Saadud ettemaksed	2 658	2 658	
Muud saadud ettemaksed	2 658	2 658	
Kokku võlad ja ettemaksed	564 695	564 695	

	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	
Saadud ettemaksed	2 658	2 658	
Muud saadud ettemaksed	2 658	2 658	
Kokku võlad ja ettemaksed	461 419	461 419	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	667 659	622 414
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	166 915	155 604
Kokku tingimuslikud kohustised	834 574	778 018

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	417 133	86 094
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	417 133	86 094
Kokku müügitulu	417 133	86 094
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	357 000	30 000
Kinnisvara üürimine	49 103	52 179
Masinate rent	930	3 915
Projekteerimine	10 100	0
Kokku müügitulu	417 133	86 094

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	9 909	8 217
Sotsiaalmaksud	794	657
Kokku tööjõukulud	10 703	8 874
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 942	255 727
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	50 482	304 267
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	293 442	277 450
Kokku laenukohustised	293 442	277 450
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	552 101	452 122

Kokku võlad ja ettemaksed	552 101	452 122
----------------------------------	----------------	----------------

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 836 165	2 026 906
Kokku laenukohustised	1 836 165	2 026 906

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	564 700	788 500	1 160 000	193 200	23 974
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
Kokku antud laenud	613 240	788 500	1 160 000	241 740	23 974

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	193 200	124 442	316 092	1 550	3 253
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
Kokku antud laenud	241 740	124 442	316 092	50 090	3 253

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 304 356	777 316	952 065	2 129 607	118 130
Kokku laenukohustised	2 304 356	777 316	952 065	2 129 607	118 130

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	10 100	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 600	21 600
Kokku müüdud	31 700	21 600

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	9 909	8 217

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

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2024. aastal on ettevõtte müünud Kirsimäe kinnistu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.09.2024

OÜ UNIRE INVEST (registrikood: 10507929) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KUKK	Juhatuse liige	17.09.2024

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 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. 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 eetikanoodeid.

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 31.12.2023 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

20.09.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ UNIRE INVEST (registrikood: 10507929) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE KIISK	Vandeaudiitor	20.09.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	778 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 556
Kokku	834 574

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	778 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 556
Kokku	834 574

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	357000	85.58%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60133	14.42%	Ei