

262215

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29.10.2007

Majandusaasta aruanne

140
Majandusaasta

Aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2006
Aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2006

Ärinimi: OÜ Univers Invest
Äriregistri kood: 11010800
Aadress: Rävala pst 7 – 91
Telefon: 372 666 2030
Faks: 372 666 2031
Elektronpost: info@entsik.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara hooldamine
Tegevjuht: Eerik Entsik

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	6
Rahavoogude aruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	7
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	7
Lisa 2. Raha	9
Lisa 3. Sidusettevõtte	9
Lisa 4. Pikaajalised nõuded.....	9
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud.....	10
Lisa 6. Laenukohustused.....	10
Lisa 7. Maksuvõlad.....	10
Lisa 8. Omakapital	10
Lisa 9. Müügitulu.....	11
Lisa 10. Muud äritulud.....	11
Lisa 11. Muud tegevuskulud.....	12
Lisa 12. Laenude tagatised.....	12
Lisa 13. Tehingud seotud osapoollega.....	12
Majandusaasta aruande allkirjad.....	13
Kasumi jaotamise ettepanek	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Osaühing Univers Invest registreeriti äriregistris 16.01.2004.

Muutmiskanne seoses osa müügilepinguga 26.02.2004. aastal registreeriti äriregistris 19.03.2004.

Olulisemad sündmused majandusaastal

Aruandeaasta tegevuse eesmärgiks oli äriühingu käivitamine . Teostati investeeringuid kinnisvarasse .

Arengusuunad järgmistel majandusaastatel

Järgneval majandusaastal plaanib osaühing Univers Invest jätkata kinnisvaraga seotud tegevusi .

Personal

Aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja äriühingus ei olnud 2006.aastal töötajaid.

Tallinnas, 27. juunil 2007

Eerik Entsik

juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Osaühing Univers Invest juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande ning deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et :

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga ;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid ;
3. osaühing Univers Invest on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas, 27. juunil 2007

Eerik Entsik

juhatuse liige



Bilanss

kroonides

AKTIVA (VARAD)		Lisad	31.12.2006	31.12.2005
KÄIBEVARA				
Raha	2		561 341	81 552
Nõuded				
Nõuded ostjate vastu			18 606	0
Kokku			18 606	0
KÄIBEVARA KOKKU			579 947	81 552
PÕHIVARA				
Pikaajalised finantsinvesteeringud				
Sidusettevõtte osad	3,13		20 000	0
Pikaajalised nõuded	4		230 092	177 213
Kokku			250 092	177 213
Kinnisvarainvesteeringud	5		2 347 241	0
PÕHIVARA KOKKU			2 597 333	177 213
AKTIVA (VARAD) KOKKU			3 177 280	258 765
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)				
KOHUSTUSED				
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED				
Laenukohustused				
Lühiajalised laenud	6		105 497	35 000
Kokku			105 497	35 000
Võlad				
Võlad teenuste eest			5 529	590
Maksuvõlad	7		4 131	1 710
Muud võlad			1 253	0
Kokku			10 913	2 300
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			116 410	37 300
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Laenud	6		1 168 779	0
Kokku			1 168 779	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			1 168 779	0
KOHUSTUSED KOKKU			1 285 189	37 300
OMAKAPITAL				
Osakapital nimiväärtuses	8		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital			4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)			177 465	-1 340
Muud reservid			0	1 340
Aruandeaasta kasum			1 670 626	181 465
OMAKAPITAL KOKKU			1 892 091	221 465
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU			3 177 280	258 765



Kasumiaruanne skeem 1

kroonides

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	9	208 083	120 000
Muud äritulud	10	1 734 685	72 908
Materjal ja teenused		-20 085	0
Muud tegevuskulud	11	-189 502	-13 702
Muud ärikskulud		-1 710	0
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		1 731 471	179 206
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-62 282	0
Muud finantstulud ja -kulud		1 437	2 259
Kokku finantstulud ja -kulud		-60 845	2 259
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		1 670 626	181 465
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)		1 670 626	181 465

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2006	2005
Ärikasum (- kahjum)		1 731 471	179 206
Korrigeerimised :			
Müügiootel vara müügikasum		0	-72 908
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		-1 796 953	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-18 606	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		8 613	960
Makstud intressid		-62 282	0
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		-137 757	107 258
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	5	-3 105 341	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 552 050	0
Sidusettevõtte soetus	3,13	-20 000	0
Müügiootel vara müük		0	72 908
Antud laenud		-172 879	-175 000
Antud laenude tagasimaksed		120 000	0
Saadud intressid		1 437	46
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-1 624 733	-102 046
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		2 653 006	145 000
Saadud laenude tagasimaksed		-410 727	-110 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		2 242 279	35 000
RAHAVOOD KOKKU		479 789	40 212
RAHA PERIOODI ALGUSES		81 552	41 340
RAHA MUUTUS		479 789	40 212
RAHA PERIOODI LÕPUS		561 341	81 552



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Muud reservid	kroonides Kokku
Saldo 31.detsembril 2004	40 000	0	-1 340	1 340	40 000
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0	0	181 465	0	181 465
Saldo 31.detsembril 2005	40 000	0	180 125	1 340	221 465
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0	4 000	-4 000	0	0
Reservi likvideerimine	0	0	1 340	-1 340	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0	0	1 670 626	0	1 670 626
Saldo 31.detsembril 2006	40 000	4 000	1 848 091	0	1 892 091

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Univers Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande valmimise kuupäevani. Majandusaastal kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib uute asjaolude selgumisel erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

OÜ Univers Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides (täpsusaste on täiskroon).

Raha

Rahana kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Finantsvara

Finantsvaraks loetakse raha ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus).

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest osadest.

Investeeringut sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna ja kapitalirendi tingimustel rendituna turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Hinnanguliselt õiglase väärtuse muutust aruandeperioodil ei tekkinud ning kasumit / kahjumit kinnisvarainvesteeringutest kasumiaruandes ei kajastatud.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad teenuste eest, võetud laenud ning muud lühi-ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31.12.2006) 22/78 alates 01.01.2007) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kasutusrent

OÜ Univers Invest on kasutusrendi tingimustel välja rentinud vara .

Tulu vara kasutada andmise lepingust kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva Eesti Panga valuutakursi alusel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	100 000	41 340
Arvelduskonto	461 341	40 212
Kokku	561 341	81 552

Lisa 3. Sidusettevõte

	31.12.2006	31.12.2005	Osalus	Lisa
OÜ UK Kinnisvara	20 000	0	50%	13
Kokku	20 000	0		

Lisa 4. Pikaajalised nõuded

	31.12.2006	31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Muud nõuded	230 092	177 213	tähtajatu	0%
Kokku	230 092	177 213		



Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005	Lisa
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3 105 341	0	
Kinnisvarainvesteeringute müük	2 560 000	0	
Saldo seisuga 31. detsember 2006	2 347 241	0	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 083	0	9
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-28 563	0	
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	19 520	0	

Lisa 6. Laenukohustused

	31.12.2006	12 kuu jooksul	Üle 1 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Pikaajalised pangalaenud	1 274 276	105 497	1 168 779	03.04.2016	Euro 6 kuu EURIBOR + 2,25%
Kokku	1 274 276	105 497	1 168 779		

Lisa 7. Maksuvõlad

	31.12.2006	31.12.2005
Käibemaks	4 131	1 710
Kokku	4 131	1 710

Lisa 8. Omakapital

		31.12.2006	31.12.2005
Osakapital	kroonides	40 000	40 000
Osade arv	tk	1	1
Osa nimiväärtus	kroonides	40 000	40 000



Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2006 moodustas 1 848 091 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01. jaanuarist 2007 kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 441 511 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 406 580 krooni.

Lisa 9. Müügitulu

OÜ Univers Invest müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt :

	2006	2005
Eesti Vabariik	208 083	120 000
Kokku	208 083	120 000

OÜ Univers Invest müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt :

	2006	2005	Lisa
Üüritulud	48 083	0	5
Vara kasutada andmise leping	160 000	120 000	13
Kokku	208 083	120 000	

Lisa 10. Muud äritulud

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringute müük	1 734 385	0
Saadud hüvitus	300	0
Tulu vara müügist	0	72 908
Kokku	1 734 685	72 908



Lisa 11. Muud tegevuskulud

	2006	2005
Ostetud teenused	92 872	13 627
Büroo halduskulud	36 199	0
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	28 563	0
Riigilõivud	10 510	0
Pangateenused	11 808	75
Maksud	7 605	0
Kindlustus	1 945	0
Kokku	189 502	13 702

Lisa 12. Laenude tagatised

Hansapanga laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule summas 1 300 000 eesti krooni.

Lisa 13. Tehingud seotud osapoolega

OÜ Univers Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapooleks juhatuse liiget. (omanikku).

Tehingud seotud osapoolega :

	2006	2006	2005	2005	Lisa
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid	
Sidusettevõtte	20 000	0	0	0	3
Juhatusel liikmest seotud ettevõtte		160 000	0	120 000	9
Kokku	20 000	160 000	0	120 000	

Saldod seotud osapoolega :

	31.12.2006	31.12.2005	Lisa
Lühiajaline kohustus	0	35 000	6
Kokku	0	35 000	



Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Univers Invest juhatus on koostanud 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 27.06. 2007 ainuosaniku poolt ning millele on alla kirjutanud juhatuse liige.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
------	--------------	---------

Eerik Entsik	juhatuse liige	
--------------	----------------	--

Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Univers Invest juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada .

Jaotamata kasum :	176 125	eesti krooni
Aruandeaasta puhaskasum	1 677 801	eesti krooni
Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 27. juuni 2007	1 848 091	eesti krooni

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
------	--------------	---------

Eerik Entsik	juhatuse liige	
--------------	----------------	--

Osaühing Univers Invest
(registrikood: 11010800)
OSANIKE NIMEKIRI seisuga 27.06.2007

Jrk nr	Osaniku nimi	Elukoht	Isikukood	Osa nimiväärtus Eesti kroonides	Omandamise Aeg
1	Eerik Entsik	Rävala pst 7 – 91 Tallinn	37607252720	40 000	26.02.2004

Eerik Entsik

juhatuse liige

