

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus
Aruandeaasta lõpp

01.jaanuar 2008
31.detsember 2008

Ärinimi

Äriregistri kood

Tänavanimi, maja ja korteri
number

Linn

Postisihtnumber

Maakond

Telefon:

Faks:

E-mail:

OÜ Univers Invest

11010800

Rävala puiestee 7 -91

Tallinn

10143

Harjumaa

372 616 4660

372 616 4661

info@entsik.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Sidusettevõtted	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	11
Lisa 9 Laenukohustused	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Maksuvõlad	12
Lisa 12 Omakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Muud äritulud	13
Lisa 15 Muud tegevuskulud	13
Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad	13
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	13
LISATUD DOKUMENDID	14
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	14
Majandusaasta müügitulu EMTAK-i järgi	15



TEGEVUSARUANNE

Osaühing Univers Invest registreeriti äriregistris 16.01.2004.

Muutmiskanne seoses osa müügilepinguga 26.02.2004. aastal registreeriti äriregistris 19.03.2004.

Ettevõtte tegevusaladeks on kinnisvara arendus , haldamine ja ost – müük . Samuti tegeletakse muude tarbesemete väljaüürimisega .

Osaühing Univers Invest juhatus on üheliikmeline . Aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja äriühingus ei olnud 2008.aastal töötajaid.



Eerik Entsik
Juhatuses liige

Tallinn, 29. juuni 2009



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Osaühing Univers Invest juhatus on äriseadustikust lähtuvalt lehekülgedel 4 - 13 koostanud aruandeaasta 01.01.2008 – 31.12.2008 raamatupidamise aastaaruande ning deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise, õigsuse ja täielikkuse 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.



Eerik Entsik
Juhatuse liige

Tallinn, 29. juuni 2009



Bilanss

(Eesti kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	179 945	527 593
Nõuded ja ettemaksed	3,4	1 160 127	1 134 300
Käibevara kokku		1 340 072	1 661 893
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5,6	353 365	391 149
Kinnisvarainvesteeringud	7	2 237 941	2 237 941
Materiaalne põhivara	8	339 870	0
Põhivara kokku		2 931 176	2 629 090
VARAD KOKKU		4 271 248	4 290 983
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	112 144	111 712
Võlad ja ettemaksed	10,11	20 245	142 393
Lühiajalised kohustused kokku		132 389	254 105
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	952 545	1 059 171
Pikaajalised kohustused kokku		952 545	1 059 171
KOHUSTUSED KOKKU		1 084 934	1 313 276
Omakapital	12		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 933 707	1 848 091
Aruandeaasta kasum		208 607	1 085 616
OMAKAPITAL KOKKU		3 186 314	2 977 707
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 271 248	4 290 983



Kasumiaruanne

(Eesti kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	13	300 000	240 000
Muud äritulud	14	0	517 905
Materjal ja teenused		0	-12 686
Muud tegevuskulud	15	-72 209	-48 771
Muud ärikulud		-408	-387
Ärikasum		227 383	696 061
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt sidusettevõtetesse		-37 784	371 149
Intressikulud		-81 082	-77 828
Muud finantstulud ja -kulud		100 090	96 234
Finantstulud ja -kulud kokku		-18 776	389 555
Aruandeaasta puhaskasum		208 607	1 085 616



Rahavoogude aruanne

(Eesti kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		227 383	696 061
<u>Korrigeerimised:</u>			
Kasum/kahjum (-/+) kinnisvarainvesteeringute müügist		0	-517 905
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		89	722
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-122 148	-3 520
Makstud intressid		-81 082	-77 828
Kokku rahavood äritegevusest		24 242	97 530
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-339 870	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	780 000
Antud laenud		-140 000	-1 117 879
Antud laenude tagasimaksed		210 000	307 879
Saadud intressid		4 174	2 115
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-265 696	-27 885
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-106 194	-103 393
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-106 194	-103 393
Rahavood kokku		-347 648	-33 748
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	527 593	561 341
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-347 648	-33 748
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	179 945	527 593

Omakapitali muutuste aruanne

(Eesti kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	1 848 091	1 892 091
2007.a puhaskasum (korrigeeritud)	0	0	1 085 616	1 085 616
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	2 933 707	2 977 707
Aruandeperioodi puhaskasum			208 607	208 607
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	3 142 314	3 186 314



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Univers Invest 01.01.2008 – 31.12.2008 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 aastaaruanne nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ja kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande valmimise kuupäevani. Majandusaastal kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib uute asjaolude selgumisel erineda käesoleval perioodil antud hinnagust.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Sidusettevõtte

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle äriühingul on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli.

Investeeringut sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte kunstikogu.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast.

Piiramata kasutuseaga objekte (püsiva väärtusega kunstiteosed) ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad teenuste eest, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.



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

Finantskohustus 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.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Kasutusrent

OÜ Univers Invest on kasutusrendi tingimustel välja rentinud vara.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Sularaha kassas ja pangakontol	179 945	527 593
Raha	179 945	527 593

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Maksude ettemaksed	0	89
Muud lühiajalised nõuded (lisa 4)	1 160 127	1 134 211
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 160 127	1 134 300



Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	intressimäär
Nõuded sidusettevõtete vastu (lisa 17)	251 294	251 294	31 12 2009	6%
Antud laen seotud osapoolele (lisa 17)	808 833	808 833	31.12.2009	12%
Antud laen	100 000	100 000	31.12.2009	6%
Kokku	1 160 127	1 160 127		

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	intressimäär
Nõuded sidusettevõtete vastu (lisa 17)	237 621	237 621	31 12 2008	6%
Antud laen seotud osapoolele (lisa 17)	886 033	886 033	31.12.2008	12%
Antud laen	10 557	10 557	31.12.2008	6%
Kokku	1 134 211	1 134 211		

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtete osad (lisa 6)	353 365	391 149
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	353 365	391 149

Lisa 6 Sidusettevõtted

2008. a omas OÜ Univer Invest osalust järgmises sidusettevõttes:

	OÜ UK Kinnisvara
Asukoht	Eesti
Osaluse % aasta alguses	50%
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	391 149
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum (-)	-37 784
Osaluse % aasta lõpus	50%
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	353 365



Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-27 086	-27 847
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-27 086	-27 847
 Soetusmaksumus aasta alguses	 2 237 941	 2 347 241
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	135 000
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	-244 300
Soetusmaksumus aasta lõpus	2 237 941	2 237 941

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Kunstikogu
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	0
 2008. a toimunud muutused	
Ostud	339 870
 Saldo seisuga 31.12.2008	
Soetusmaksumus	339 870

Lisa 9 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Üle 1 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Sisemine intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	1 064 689	112 144	952 545	03.04.2016	Euro 6 kuu EURIBOR+2,25%
Kokku	1 064 689	112 144	952 545		

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Üle 1 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Sisemine intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	1 170 883	111 712	1 059 171	03.04.2016	Euro 6 kuu EURIBOR+2,25%
Kokku	1 170 833	111 712	1 059 171		



Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	14 533	137 563
Maksuvõlad (lisa 10)	4 459	3 577
Muud võlad	1 253	1 253
Võlad ja ettemaksed kokku	20 245	142 393

Lisa 11 Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik		
Käibemaks	4 459	3 577
Maksuvõlad kokku	4 459	3 577

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (Eesti kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (Eesti kroonides)	40 000	40 000

Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on maksimaalsed võimalikud netodividendid ja tulumaksukulud alljärgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Jaotamata kasum	3 142 314	2 933 707
Tulumaksumäär	21/79	21/79
Netodividendid	2 482 428	2 317 629
Tulumaksukulu	659 886	616 078

Lisa 13 Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	300 000	240 000
Kokku	300 000	240 000

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2008	2007
Muude tarbeesemete kasutusrent	300 000	240 000
Kokku	300 000	240 000



Lisa 14 Muud äritulud

	2008	2007
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	517 905
Muud äritulud kokku	0	517 905

Lisa 15 Muud tegevuskulud

	2008	2007
Ostetud teenused	43 873	17 003
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	27 086	27 847
Pangateenused	1 250	178
Maksud	0	917
Sidekulud	0	2 826
Muud tegevuskulud kokku	72 209	48 771

Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad

Swedbank laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule summas 1 300 000 Eesti krooni.

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanik
- sidusettevõtte;
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isiku poolt kontrollitavat ettevõtet.

	Müügid	Müügid
Juhatuse liikmega seotud ettevõtte	300 000	240 000
Teenuste müük kokku	300 000	240 000

Saldod seotud osapooltega :

	31.12.2008	31.12.2007
Juhatuse liikmega seotud ettevõtte (lisa 4)	808 833	886 033
Sidusettevõtte (lisa 4)	251 294	237 621
Lühiajalised nõuded kokku	300 000	1 123 654



LISATUD DOKUMENDID**Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek**

OÜ Univers Invest bilansiline kasum on moodustunud järgmiselt:

Kasumi moodustumise periood	Summa (Eesti krooni)
Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	2 933 707
Aruandeaasta kasum	208 607
Jaotamata kasum kokku	3 142 314

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada .



Eerik Entsik
Juhatuse liige

Tallinn, 29. juuni 2009



Majandusaasta müügitulu EMTAK-i järgi

Tegevusala EMTAK-i järgi Nimetus	kood	Müügitulu (Eesti krooni)
Muude tarbeesemete kasutarent	77291	300 000
Kokku		300 000



Eerik Entsik
Juhatuse liige

Tallinn, 29. juuni 2009



Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11010800	Osühing Univers Invest	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@entsik.ee
Faks	+372 6662031
Mobiiltelefon	+3725077073
Telefon	+372 6662030

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Eerik Entsik	37607252720	Tallinn	40000

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Eerik Entsik (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009