

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Univers Invest

registrikood: 11010800

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
F. R. Kreutzwaldi tn 7-6

postisihthnumber: 10152

telefon: +372 5077073, +372 6164660

faks: +372 6164661

e-posti aadress: eerik.entsik@entsik.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Kasum (kahjum) tütaretevõtjatelt	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Univers Invest OÜ asutati 2004.aastal.

Äriühingu tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja haldamine. Tegeletakse veel juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamisega.

2023. aastal jätkati kinnisvara arenduse ja haldamisega. 2023.a mais ühines UK Kinnisvara OÜ Univers Invest OÜ-ga. Ühendajaks oli Univers Invest OÜ.

Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 448	2 106	
Finantsinvesteeringud	14 992	62 044	
Nõuded ja ettemaksed	73 849	97 048	2
Kokku käibevarad	91 289	161 198	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	323 743	325 021	3
Kinnisvarainvesteeringud	846 580	679 804	4
Materiaalsed põhivarad	3 637	15 358	5
Kokku põhivarad	1 173 960	1 020 183	
Kokku varad	1 265 249	1 181 381	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	186 014	331 295	6
Võlad ja ettemaksed	3 911	13 946	7
Kokku lühiajalised kohustised	189 925	345 241	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	125 714	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	125 714	0	
Kokku kohustised	315 639	345 241	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	833 328	1 135 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 470	-302 598	
Kokku omakapital	949 610	836 140	
Kokku kohustised ja omakapital	1 265 249	1 181 381	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	129 911	9 348	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-63 994	-4 689	10
Brutokasum (-kahjum)	65 917	4 659	
Üldhalduskulud	-49 337	-13 756	11
Muud äritulud	0	35	
Äri kasum (kahjum)	16 580	-9 062	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	101 630	-300 506	13
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-15	3 614	
Intressitulud	2 118	4 730	
Intressikulud	-6 843	-1 374	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	113 470	-302 598	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 470	-302 598	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande 2023.aasta kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Univers Invest OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsarvestuse Standarditega.

Finantsvarad

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Finantsinvesteeringud

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena. Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud aruandes immateriaalse varana. Sidusettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse investeeringu osana sidusettevõttesse.

Positiivset firmaväärtust loetakse määramata pikkusega kasuliku elueaga varaks ja sellest tulenevalt seda ei amortiseerita. Firmaväärtuse kontrollimiseks teostatakse igal bilansipäeval väärtuse test ning juhul kui kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse firmaväärtuse bilansiline maksumus alla.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt kasumiaruandes tuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtte loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

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

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega.

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, 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 soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvara investeeringuid kajastatakse analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Vajadusel viiakse kinnisvarainvesteeringutes bilansipäeval läbi kaetava väärtuse test. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Amortisatsiooni normid jäävad 1% - 10% vahele arvestatuna vastavalt vara kasulikule elueale.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000€

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju[1] all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted
4. Tütarettevõtted
5. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted)
6. Sidusettevõtted

[1] Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 859	1 859
Ostjatelt laekumata arved	1 859	1 859
Laenunõuded	67 900	67 900
Muud nõuded	4 090	4 090
Intressinõuded	4 090	4 090
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 849	73 849
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 376	1 376
Ostjatelt laekumata arved	1 376	1 376
Laenunõuded	67 300	67 300
Muud nõuded	1 972	1 972
Intressinõuded	1 972	1 972
Ettemaksed	26 400	26 400
Muud makstud ettemaksed	26 400	26 400
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 048	97 048

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	323 743	323 743
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 278
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	323 743	325 021

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	47 570	6 009	53 579
Akumuleeritud kulum		-4 435	-4 435
Jääkmaksumus	47 570	1 574	49 144
Amortisatsioonikulu		-150 138	-150 138
Lisandumised äriühenduste kaudu		780 798	780 798
31.12.2022			
Soetusmaksumus	47 570	786 807	834 377
Akumuleeritud kulum		-154 573	-154 573
Jääkmaksumus	47 570	632 234	679 804
Ostud ja parendused		176 000	176 000
Amortisatsioonikulu		-9 224	-9 224
31.12.2023			
Soetusmaksumus	47 570	962 807	1 010 377
Akumuleeritud kulum		-163 797	-163 797
Jääkmaksumus	47 570	799 010	846 580

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	121 709	1 147
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-63 994	-249

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	789 360	789 360
Akumuleeritud kulum	-33 525	-33 525
Jääkmaksumus	755 835	755 835
Amortisatsioonikulu	-9 721	-9 721
Müügid (jääkmaksumuses)	-730 756	-730 756
31.12.2022		
Soetusmaksumus	58 604	58 604
Akumuleeritud kulum	-43 246	-43 246
Jääkmaksumus	15 358	15 358
Amortisatsioonikulu	-11 721	-11 721
31.12.2023		
Soetusmaksumus	58 604	58 604
Akumuleeritud kulum	-54 967	-54 967
Jääkmaksumus	3 637	3 637

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	170 928	170 928			0%	euro	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	170 928	170 928					
Pikaajalised laenud							
Swedbank 23-028755-JI	140 800	15 086	125 714		3,648%	euro	27.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	140 800	15 086	125 714				
Laenukohustised kokku	311 728	186 014	125 714				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	265 487	265 487			1,5%	euro	31.12.2023
Swedbank	65 808	65 808			3,633%	euro	20.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	331 295	331 295					
Laenukohustised kokku	331 295	331 295					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 873	1 873
Maksuvõlad	1 368	1 368
Tagatisrahad	670	670
Kokku võlad ja ettemaksed	3 911	3 911

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 147	1 147
Maksuvõlad	879	879
Muud võlad	11 920	11 920
Intressivõlad	11 920	11 920
Kokku võlad ja ettemaksed	13 946	13 946

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	129 911	9 348
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	129 911	9 348
Kokku müügitulu	129 911	9 348
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Arenguprojektid, ärinõustamine	4 602	4 602
Juhtimiskonsultatsioonid	3 600	3 600
Rendilepingud	121 709	1 146
Kokku müügitulu	129 911	9 348

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 300	-240
Maarent	-631	-9
Amortisatsioonikulu	-9 224	-4 440
Muud	-51 839	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-63 994	-4 689

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-37 067	-4 035
Riiklikud ja kohalikud maksud	-550	0
Amortisatsioonikulu	-11 720	-9 721
Kokku üldhalduskulud	-49 337	-13 756

Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	101 630	-300 506
Ühinemine	101 630	-300 506
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	101 630	-300 506

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-6 843	-1 374
Kokku intressikulud	-6 843	-1 374

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 989	67 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 989	67 300
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 928	174 427
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	91 060
Kokku laenukohustised	170 928	265 487

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	162 389	81 683	-176 772	67 300	1 357
Kokku antud laenud	162 389	81 683	-176 772	67 300	1 357

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	67 300	14 000	13 400	67 900	2 117
Kokku antud laenud	67 300	14 000	13 400	67 900	2 117

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	59 197	140 970	25 740	174 427	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	188 779		97 719	91 060	1 374
Kokku laenukohustised	247 976	140 970	123 459	265 487	1 374

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	174 427	43 500	47 000	170 927
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	91 060		91 060	0
Kokku laenukohustised	265 487	43 500	138 060	170 927

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	120 107	1 146
Kokku müüdnud	120 107	1 146

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aruandes on arvesse võetud ja kajastatud kõik teadaolevad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemise bilansi kuupäeva 31.12.2023 ja aastaaruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid olid seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande valmimise kuupäevani.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	833 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 470
Kokku	946 798

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	121709	93.69%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	8202	6.31%	Ei