

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Univers Invest

registrikood: 11010800

tänava/talu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 7-6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Univers Invest OÜ asutati 2004.aastal.

Äriühingu tegevusaladeks on kinnisvara arendus, haldamine ja üürile andmine. Tegeletakse ka kunstikogu väljaüürimisega ja konsultatsiooniteenuste osutamisega.

2017. aastal jätkati kinnisvara arenduse, haldamise ja rentimisega. Täiendati kunstikogu.

Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	193 767	145 405	
Finantsinvesteeringud	7 128	7 128	2
Nõuded ja ettemaksed	125 225	177 150	3
Kokku käibevarad	326 120	329 683	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	458 738	469 702	4
Materiaalsed põhivarad	346 829	321 450	5
Kokku põhivarad	805 567	791 152	
Kokku varad	1 131 687	1 120 835	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	152 503	152 148	6
Võlad ja ettemaksed	7 425	5 675	7
Kokku lühiajalised kohustised	159 928	157 823	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	56 676	72 043	6
Kokku pikaajalised kohustised	56 676	72 043	
Kokku kohustised	216 604	229 866	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	888 157	866 726	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 114	21 431	
Kokku omakapital	915 083	890 969	
Kokku kohustised ja omakapital	1 131 687	1 120 835	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	47 595	52 697	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 308	-17 574	10
Brutokasum (-kahjum)	30 287	35 123	
Üldhalduskulud	-8 992	-12 413	11
Ärikasum (kahjum)	21 295	22 710	
Intressikulud	-1 917	-3 801	13
Muud finantstulud ja -kulud	4 736	5 022	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 114	23 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 114	23 931	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande 2017.aasta kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Univers Invest OÜ 2017.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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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 ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte 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 tütarettevõtte 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 2% - 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 1000€

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 äriplaneerimisele) 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] Kontrolli või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2015	8 278	8 278
Soetamine	1 350	1 350
Muud	-2 500	-2 500
31.12.2016	7 128	7 128
31.12.2017	7 128	7 128

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 146	1 146
Ostjatelt laekumata arved	1 146	1 146
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	732	732
Muud nõuded	115 927	115 927
Laenunõuded	113 900	113 900
Intressinõuded	2 027	2 027
Ettemaksed	7 420	7 420
Muud makstud ettemaksed	7 420	7 420
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 225	125 225
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 242	2 242
Ostjatelt laekumata arved	2 242	2 242
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	70	70
Muud nõuded	174 838	174 838
Laenunõuded	163 500	163 500
Intressinõuded	11 338	11 338
Kokku nõuded ja ettemaksed	177 150	177 150

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	153 919	371 483	525 402
Akumuleeritud kulum	0	-44 736	-44 736
Jääkmaksumus	153 919	326 747	480 666
Amortisatsioonikulu	0	-10 964	-10 964
31.12.2016			
Soetusmaksumus	153 919	371 483	525 402
Akumuleeritud kulum	0	-55 700	-55 700
Jääkmaksumus	153 919	315 783	469 702
Amortisatsioonikulu	0	-10 964	-10 964
31.12.2017			
Soetusmaksumus	153 919	371 483	525 402
Akumuleeritud kulum	0	-66 664	-66 664
Jääkmaksumus	153 919	304 819	458 738

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 194	22 145
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 804	-6 610

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	300 143	300 143
Akumuleeritud kulum	-10 751	-10 751
Jääkmaksumus	289 392	289 392
Ostud ja parendused	35 854	35 854
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
31.12.2016		
Soetusmaksumus	335 997	335 997
Akumuleeritud kulum	-14 547	-14 547
Jääkmaksumus	321 450	321 450
Ostud ja parendused	29 175	29 175
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
31.12.2017		
Soetusmaksumus	365 172	365 172
Akumuleeritud kulum	-18 343	-18 343
Jääkmaksumus	346 829	346 829

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	137 390	137 390			3%	euro	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	137 390	137 390					
Pikaajalised laenud							
Swedbanki laen	71 789	15 113	56 676		2,396%	euro	16.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	71 789	15 113	56 676				
Laenukohustised kokku	209 179	152 503	56 676				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	137 390	137 390			3%	euro	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	137 390	137 390					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	86 801	14 758	72 043		2,396%	euro	16.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	86 801	14 758	72 043				
Laenukohustised kokku	224 191	152 148	72 043				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	106 349	106 349
Kokku	106 349	106 349

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	569	569
Muud võlad	5 056	5 056
Intressivõlad	5 056	5 056
Saadud ettemaksed	1 800	1 800
Muud saadud ettemaksed	1 800	1 800
Kokku võlad ja ettemaksed	7 425	7 425
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 394	1 394
Muud võlad	1 842	1 842
Intressivõlad	1 842	1 842
Saadud ettemaksed	2 439	2 439
Muud saadud ettemaksed	2 439	2 439
Kokku võlad ja ettemaksed	5 675	5 675

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 595	52 697
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 595	52 697
Kokku müügitulu	47 595	52 697
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbeesemete kasutusrent	19 200	19 200
Arenguprojektid, ärinõustamine	4 602	7 752
Kinnisvarahaldus	20 193	22 145
Juhtimiskonsultatsioonid	3 600	3 600
Kokku müügitulu	47 595	52 697

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-5 804	-6 070
Maarent	-540	-540
Amortisatsioonikulu	-10 964	-10 964
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 308	-17 574

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-5 196	-6 837
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
Konsultatsioonikulud	0	-1 780
Kokku üldhalduskulud	-8 992	-12 413

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-1 917	-3 801
Kokku intressikulud	-1 917	-3 801

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 927	142 446	174 838	139 232

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	19 200	19 200

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aruandes on arvesse võetud ja kajastatud kõik teadaolevad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2017 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: 29.06.2018

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	888 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 114
Kokku	912 271

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	27402	57.57%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20193	42.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eerik Entsik	37607252720		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6164660
Faks	+372 6164661
Mobiiltelefon	+372 5077073
E-posti aadress	eerik.entsik@entsik.ee