

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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

2016. aastal jätkati kinnisvara arenduse, haldamise ja rentimisega. Täiendati kunstikogu.

Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	145 405	80 949	2
Finantsinvesteeringud	7 128	8 278	3
Nõuded ja ettemaksed	177 150	210 623	4
Kokku käibevarad	329 683	299 850	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	469 702	480 666	5
Materiaalsed põhivarad	321 450	289 392	6
Kokku põhivarad	791 152	770 058	
Kokku varad	1 120 835	1 069 908	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	152 148	108 872	7
Võlad ja ettemaksed	5 675	4 182	8
Kokku lühiajalised kohustised	157 823	113 054	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	72 043	87 316	7
Kokku pikaajalised kohustised	72 043	87 316	
Kokku kohustised	229 866	200 370	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	866 726	815 891	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 431	50 835	
Kokku omakapital	890 969	869 538	
Kokku kohustised ja omakapital	1 120 835	1 069 908	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	52 697	62 519	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 574	-18 619	11
Brutokasum (-kahjum)	35 123	43 900	
Üldhalduskulud	-12 413	-7 995	12
Muud äritulud	0	5 000	
Ärikasum (kahjum)	22 710	40 905	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-2 500	0	
Intressikulud	-3 801	-4 374	14
Muud finantstulud ja -kulud	5 022	14 304	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 431	50 835	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 431	50 835	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ 2016 aasta 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. Finantsandmete esitusvaluuta on euro ja täpsusaste eurodes.

Finantsvarad

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest, 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 kohe kasumiaruandes tuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõtte 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.

Tütarettevõtete 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 õiglasest väärtusest 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 639€

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	145 405	80 949

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	5 778	5 778
Soetamine	2 500	2 500
31.12.2015	8 278	8 278
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	8 278	8 278
Soetamine	1 350	1 350
Muud	-2 500	-2 500
31.12.2016	7 128	7 128
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	7 128	7 128

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 064	1 064
Ostjatelt laekumata arved	1 064	1 064
Muud nõuded	209 289	209 289
Laenunõuded	201 600	201 600
Intressinõuded	7 689	7 689
Ettemaksed	270	270
Muud makstud ettemaksed	270	270
Kokku nõuded ja ettemaksed	210 623	210 623

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	153 919	371 483	525 402
Akumuleeritud kulum	0	-33 772	-33 772
Jääkmaksumus	153 919	337 711	491 630
Amortisatsioonikulu		-10 964	-10 964
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		-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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 145	23 568
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 610	-7 115

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	289 943	289 943
Akumuleeritud kulum	-6 955	-6 955
Jääkmaksumus	282 988	282 988
Ostud ja parendused	10 200	10 200
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	91 465	91 465			3%	euro	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	91 465	91 465					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	104 723	17 407	87 316		2,336-2,670%	euro	16.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	104 723	17 407	87 316				
Laenukohustised kokku	196 188	108 872	87 316				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	106 349	106 349
Kokku	106 349	106 349

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	790	790
Maksuvõlad	448	448
Muud võlad	505	505
Intressivõlad	505	505
Saadud ettemaksed	2 439	2 439
Muud saadud ettemaksed	2 439	2 439
Kokku võlad ja ettemaksed	4 182	4 182

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	52 697	62 519
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 697	62 519
Kokku müügitulu	52 697	62 519
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbeesemete kasutusrent	19 200	19 200
Arenguprojektid, ärinõustamine	7 752	16 451
Kinnisvarahaldus	22 145	23 568
Juhtimiskonsultatsioonid	3 600	3 300
Kokku müügitulu	52 697	62 519

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-6 070	-7 115
Maarent	-540	-540
Amortisatsioonikulu	-10 964	-10 964
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 574	-18 619

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-6 837	-4 199
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
Konsultatsioonikulud	-1 780	0
Kokku üldhalduskulud	-12 413	-7 995

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-3 801	-4 374
Kokku intressikulud	-3 801	-4 374

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174 838	139 232	209 289	91 970

Ostud ja müügid

	2016	2015
	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 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes on arvesse võetud ja kajastatud kõik teadaolevad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2016 ja aastaaruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	29.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	866 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 431
Kokku	888 157

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	30552	57.98%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22145	42.02%	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