

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Univers Invest

registrikood: 11010800

tänava/talu nimi, Raua tn 16-6

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

Univers Invest OÜ asutati 2004.aastal.

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

2014. aastal jätkati kinnisvara arenduse, haldamise ja rentimisega. Täiendati kunstikogu.

Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 205	1 360	2
Finantsinvesteeringud	5 778	8 778	3
Nõuded ja ettemaksed	211 577	219 235	4
Kokku käibevara	230 560	229 373	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	491 630	496 586	5
Materiaalne põhivara	282 988	249 449	6
Kokku põhivara	774 618	746 035	
Kokku varad	1 005 178	975 408	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	67 359	25 775	7
Võlad ja ettemaksed	7 616	8 567	8
Kokku lühiajalised kohustused	74 975	34 342	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	105 499	129 512	7
Kokku pikaajalised kohustused	105 499	129 512	
Kokku kohustused	180 474	163 854	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	808 742	709 200	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 150	99 542	
Kokku omakapital	824 704	811 554	
Kokku kohustused ja omakapital	1 005 178	975 408	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	93 532	183 758	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 091	-50 139	11
Brutokasum (-kahjum)	75 441	133 619	
Üldhalduskulud	-18 707	-24 371	12
Muud äritulud	0	5 803	
Muud ärikulud	-2	-7	
Äriksus (kahjum)	56 732	115 044	
Intressikulud	-4 396	-4 837	14
Muud finantstulud ja -kulud	-39 186	-10 665	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 150	99 542	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 150	99 542	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	56 732	115 044	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 760	10 964	
Kokku korrigeerimised	14 760	10 964	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 237	5 976	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 166	3 915	
Kokku rahavood äritegevusest	67 563	135 899	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-37 335	-88 147	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 009	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	2 500	-3 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	3 000	82 367	
Antud laenud	-56 900	-162 500	
Antud laenude tagasimaksed	21 100	150 174	
Laekunud intressid	4 000	3 607	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-69 644	-17 499	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	84 500	3 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-66 394	-116 188	
Makstud intressid	-4 180	-4 837	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 926	-118 025	
Kokku rahavood	11 845	375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 360	985	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 845	375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 205	1 360	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	709 200	712 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)			99 542	99 542
31.12.2013	2 556	256	808 742	811 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 150	13 150
31.12.2014	2 556	256	821 892	824 704

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ 2014 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 õiglasel 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 ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevust kajastab 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 õiglasel 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639€

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

Finantskohustused

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	13 205	1 360

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2012	82 367	82 367
Soetamine	3 000	3 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-82 367	-82 367
Muud	5 778	5 778
31.12.2013	8 778	8 778
Soetamine	2 500	2 500
Müük müügihinnas või lunastamine	-5 500	-5 500
31.12.2014	5 778	5 778

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	921	921
Ostjatelt laekumata arved	921	921
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	753	753
Muud nõuded	209 903	209 903
Laenunõuded	204 000	204 000
Intressinõuded	5 903	5 903
Kokku nõuded ja ettemaksed	211 577	211 577
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 911	2 911
Ostjatelt laekumata arved	2 911	2 911
Muud nõuded	216 324	216 324
Laenunõuded	210 750	210 750
Intressinõuded	5 574	5 574
Kokku nõuded ja ettemaksed	219 235	219 235

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	153 919	365 474	519 393
Akumuleeritud kulum	0	-11 843	-11 843
Jääkmaksumus	153 919	353 631	507 550
Amortisatsioonikulu		-10 964	-10 964
31.12.2013			
Soetusmaksumus	153 919	365 474	519 393
Akumuleeritud kulum	0	-22 807	-22 807
Jääkmaksumus	153 919	342 667	496 586
Ostud ja parendused		6 009	6 009
Amortisatsioonikulu		-10 965	-10 965
31.12.2014			
Soetusmaksumus	153 919	371 483	525 402
Akumuleeritud kulum	0	-33 772	-33 772
Jääkmaksumus	153 919	337 711	491 630

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 824	25 849
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 127	-14 796

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	229 939	229 939
Akumuleeritud kulum	-1 122	-1 122
Jääkmaksumus	228 817	228 817
Ostud ja parendused	61 669	61 669
Amortisatsioonikulu	-2 037	-2 037
Muud muutused	-39 000	-39 000
31.12.2013		
Soetusmaksumus	252 608	252 608
Akumuleeritud kulum	-3 159	-3 159
Jääkmaksumus	249 449	249 449
Ostud ja parendused	37 335	37 335
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
31.12.2014		
Soetusmaksumus	289 943	289 943
Akumuleeritud kulum	-6 955	-6 955
Jääkmaksumus	282 988	282 988

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	43 965	43 965			3%	euro	31.15.2015
Lühiajalised laenud kokku	43 965	43 965					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	128 893	23 394	105 499		2,336-2,670%	euro	16.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	128 893	23 394	105 499				
Laenukohustused kokku	172 858	67 359	105 499				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	3 000	3 000			3%	euro	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	3 000	3 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	152 287	22 775	129 512		2,336-2,670%	euro	03.04.2016
Pikaajalised laenud kokku	152 287	22 775	129 512				
Laenukohustused kokku	155 287	25 775	129 512				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	106 349	106 349
Kokku	106 349	106 349

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	617	617
Muud võlad	217	217
Intressivõlad	217	217
Saadud ettemaksed	6 782	6 782
Muud saadud ettemaksed	6 782	6 782
Kokku võlad ja ettemaksed	7 616	7 616
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 070	5 070
Maksuvõlad	1 664	1 664
Saadud ettemaksed	1 833	1 833
Muud saadud ettemaksed	1 833	1 833
Kokku võlad ja ettemaksed	8 567	8 567

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	93 532	183 758
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	93 532	183 758
Kokku müügitulu	93 532	183 758
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbeesemete kasutusrent	19 200	19 200
Arenguprojektid, ärinõustamine	50 768	128 849
Kinnisvarahaldus	19 824	25 849
Juhtimiskonsultatsioonid	3 740	9 860
Kokku müügitulu	93 532	183 758

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

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7 127	-24 134
Alltöövõtutööd	0	-19 609
Amortisatsioonikulu	-10 964	-6 396
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 091	-50 139

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	-5 194	-134
Amortisatsioonikulu	-3 796	-2 037
Konsultatsioonikulud	-9 717	-22 200
Kokku üldhalduskulud	-18 707	-24 371

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-4 396	-4 837
Kokku intressikulud	-4 396	-4 837

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	209 903	0	0	3 000

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes on arvesse võetud ja kajastatud kõik teadaolevad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2014 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: 16.06.2015

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	16.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	808 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 150
Kokku	821 892
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	821 892
Kokku	821 892

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	69968	74.81%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19824	21.19%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	3740	4.00%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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