

MAJANDUS- ja KASVU-
MINISTRIKABINETT
Majandus- ja arengus
osakond

10110 Tallinn

Arvutus- ja aruandekomisjon

Arvutus- ja aruandekomisjoni
liikme

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2007
Aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2007

Ärinimi:	OÜ Univers Invest
Äriregistri kood	11010800
Tänavanimi	Rävala puiestee
Maja ja korteri number	7 – 91
Linn	Tallinn
Postisihtnumber	10143
Maakond	Harjumaa
Telefon	372 616 4660
Faks	372 616 4661
E-posti aadress	info@entsik.ee

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	6
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	7
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2. Raha	9
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded	9
Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6. Sidusettevõtte	10
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8. Laenukohustused	10
Lisa 9. Võlad ja ettemakased	10
Lisa 10. Maksuvõlad	11
Lisa 11. Omakapital	11
Lisa 12. Müügitulu	11
Lisa 13. Muud äritulud	11
Lisa 14. Muud tegevuskulud	12
Lisa 15. Laenude tagatised	12
Lisa 16. Tehingud seotud osapoollega	12
Majandusaasta aruande allkiri	13
Kasumi jaotamise ettepanek	13



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 tarbeesemete väljaüürimisega .

Osaühing Univers Invest juhatus on üheliikmeline . Aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja äriühingus ei olnud 2007.aastal töötajaid.

Tallinnas, 23. mail 2008

Eerik Entsik

juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Osaühing Univers Invest juhatus on äriseadustikust lähtuvalt lehekülgedel 4 - 12 koostanud aruandeaasta 01.01.2007 – 31.12.2007 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 raamatupidamiskohustustlase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid ;
3. osaühing Univers Invest on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas, 23. mail 2008

Eerik Entsik

juhatuse liige



Bilanss

Eesti kroonides

AKTIVA (VARAD)		Lisad	31.12.2007	31.12.2006
KÄIBEVARA				
Raha	2		527 593	561 341
Nõuded ja ettemaksed	3,4		1 134 300	18 606
KÄIBEVARA KOKKU			1 661 893	579 947
PÕHIVARA				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5,6		391 149	250 092
Kinnisvarainvesteeringud	7		2 237 941	2 347 241
PÕHIVARA KOKKU			2 629 090	2 597 333
AKTIVA (VARAD) KOKKU			4 290 983	3 177 280
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)				
KOHUSTUSED				
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED				
Laenukohustused	8		111 712	105 497
Võlad ja ettemaksed	9,10		142 393	10 913
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			254 105	116 410
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Laenud	8		1 059 171	1 168 779
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU			1 059 171	1 168 779
KOHUSTUSED KOKKU			1 313 276	1 285 189
OMAKAPITAL				
	11			
Osakapital nimiväärtuses			40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital			4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)			1 848 091	177 465
Aruandeaasta kasum			1 085 616	1 670 626
OMAKAPITAL KOKKU			2 977 707	1 892 091
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU			4 290 983	3 177 280



Kasumiaruanne skeem 1

Eesti kroonides

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	12	240 000	208 083
Muud äritulud	13	517 905	1 734 685
Materjal ja teenused		-12 686	-20 085
Muud tegevuskulud	14	-48 771	-189 502
Muud ärikulud		-387	-1 710
ÄRIKASUM		696 061	1 731 471
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulu investeringult sidusettevõttesse	6	371 149	0
Intressikulud		-77 828	-62 282
Muud finantstulud ja -kulud		96 234	1 437
Kokku finantstulud ja -kulud		389 555	-60 845
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		1 085 616	1 670 626

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

Eesti kroonides

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2007	2006
Ärikasum (- kahjum)		696 061	1 731 471
Korrigeerimised :			
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		-517 905	-1 796 953
Äritegevusega seotud nõuete muutus		722	-18 606
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-3 520	8 613
Makstud intressid		-77 828	-62 282
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		97 530	-137 757
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetus		0	-3 105 341
Kinnisvarainvesteeringute müük		780 000	1 552 050
Sidusettevõtte soetus		0	-20 000
Antud laenud		-1 117 879	-172 879
Antud laenude tagasimaksed		307 879	120 000
Saadud intressid		2 115	1 437
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-27 885	-1 624 733
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		0	2 653 006
Saadud laenude tagasimaksed		-103 393	-410 727
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-103 393	2 242 279
RAHAVOOD KOKKU		-33 748	479 789
RAHA PERIOODI ALGUSES	2	561 341	81 552
RAHA MUUTUS		-33 748	479 789
RAHA PERIOODI LÕPUS	2	527 593	561 341

Omakapitali muutuste aruanne

Eesti kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (-kahjum)	Muud reservid	Kokku
Saldo 31.detsembril 2005	40 000	0	180 125	1 340	221 465
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0	4 000	-4 000	0	0
Reservi likvideerimine	0	0	1 340	-1 340	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0	0	1 670 626	0	1 670 626
Saldo 31.detsembril 2006	40 000	4 000	1 848 091	0	1 892 091
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0	0	1 085 616	0	1 085 616
Saldo 31.detsembril 2007	40 000	4 000	2 933 707	0	2 977 707

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Univers Invest raamatupidamise 01.01.2007 – 31.12.2007 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 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.

OÜ Univers Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides (täpsusaste on täiskroon).

Raha

Rahana kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Finantsvara

Finantsvaraks loetakse raha ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ostjate vastu

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

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emasettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest osadest.

Investeeringut sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad teenuste eest, võetud laenud ning muud lühi-ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kasutusrent

OÜ Univers Invest on kasutusrendi tingimustel välja rentinud vara .

Tulu vara kasutada andmise lepingust kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva Eesti Panga valuutakursi alusel.



Lisa nr 1 (järg)

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas ja arvelduskontol	527 593	561 341
Kokku	527 593	561 341

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	0	18 606
Maksude ettemaksed	89	0
Muud lühiajalised nõuded	1 134 211	0
Kokku	1 134 211	18 606

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi määr
Sidusettevõttele antud laen (lisa16)	237 621	237 621	31.12.2008	6%
Antud laen (lisa16)	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

	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtte osad (lisa 6)	391 149	20 000
Kokku	391 149	20 000



Lisa 6. Sidusettevõte

Seisuga 31.12.2007 omas OÜ Univers Invest osalust järgmises sidusettevõttes :

	OÜ UK
	Kinnisvara
Asukoht	Eesti Vabariik
Osaluse % aasta alguses	50%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	20 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	371 149
Osaluse % aasta lõpus	50%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	391 149

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Soetusmaksumus aasta alguses	2 347 241	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	135 000	3 105 341
Kinnisvarainvesteeringute müük	-244 300	-758 100
Soetusmaksumus aasta lõpus	2 237 941	2 347 241
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud (lisa 14)	-27 847	-28 563
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-27 847	19 520

Lisa 8. Laenukohustused

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

	31.12.2006	12 kuu jooksul	Üle 1 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi määr
Pikaajalised pangalaenud	1 274 276	105 497	1 168 779	03.04.2016	Euro 6 kuu EURIBOR + 2,25%
Kokku	1 274 276	105 497	1 168 779		

Lisa 9. Võlad ja ettemakased

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	137 563	4 991
Maksuvõlad (lisa 10)	3 577	4 131
Muud võlad	1 253	1 791
Kokku	142 393	10 913



Lisa 10. Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks (lisa 9)	3 577	4 131
Kokku	3 577	4 131

Lisa 11. Omakapital

		31.12.2007	31.12.2006
Osakapital	Eesti kroonides	40 000	40 000
Osade arv	tk	1	1
Osa nimiväärtus	Eesti kroonides	40 000	40 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 2 933 707 Eesti krooni (seisuga 31.12.2006 moodustas 1 848 091 Eesti krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.12.2007 maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 2 317 629 Eesti krooni (seisuga 31.12.2006 : 1 441 511 Eesti krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 616 078 Eesti krooni (seisuga 31.12.2006 : 406 580 Eesti krooni).

Lisa 12. Müügitulu

OÜ Univers Invest müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt :

	2007	2006
Eesti Vabariik	240 000	208 083
Kokku	240 000	208 083

OÜ Univers Invest müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt :

	EMTAK	2007	2006
Muu kinnisvarahaldus	68329	0	48 083
Muude tarbeesemete kasutusrent	77291	240 000	160 000
Kokku		240 000	208 083

Lisa 13. Muud äritulud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringute müük	517 905	1 734 385
Saadud hüvitus	0	300
Kokku	517 905	1 734 685

Lisa 14. Muud tegevuskulud

	2007	2006
Ostetud teenused	17 003	92 872
Büroo halduskulud	0	36 199
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud (lisa 7)	27 847	28 563
Pangateenused	178	11 808
Riigilõivud	0	10 510
Maksud	917	7 605
Kindlustus	0	1 945
Sidekulud	2 826	0
Kokku	48 771	189 502

Lisa 15. Laenude tagatised

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

Lisa 16. Tehingud seotud osapoolega

OÜ Univers Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapooleks juhatuse liiget. (omanikku).

Tehingud seotud osapoolega :

	2007 Ostud	2007 Müügid	2006 Ostud	2006 Müügid
Sidusettevõtte (lisa 6)	0	0	20 000	0
Juhatuse liikmega seotud ettevõtte	0	240 000	0	160 000
Kokku	0	240 000	20 000	160 000

Saldod seotud osapoolega :

	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtte (lisa 4)	237 621	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted (lisa 4)	886 033	0
Lühiajalised nõuded kokku	1 123 654	0

	31.12.2007	31.12.2006
Juhatuse liige	1 253	1 253
Lühiajalised kohustused kokku	1 253	1 253

Majandusaasta aruande allkiri

OÜ Univers Invest juhatus on koostanud 01.01.2007 – 31.12.2007 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 23. mail 2008 ainuosaniku poolt ning millele on alla kirjutanud juhatuse liige.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
------	--------------	---------

Eerik Entsik	juhatuse liige	
--------------	----------------	--

Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Univers Invest juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada .

Jaotamata kasum 31.12.2006	1 848 091	Eesti krooni
Aruandeaasta puhaskasum	1 085 616	Eesti krooni
Jaotamata kasum 31.12.2007	2 933 707	Eesti krooni

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
------	--------------	---------

Eerik Entsik	juhatuse liige	
--------------	----------------	--

Osaühing Univers Invest
(registrikood: 11010800)

OSANIKE NIMEKIRI seisuga 23.mai 2008.

Jrk nr	Osaniku nimi	Elukoht	Isikukood	Osa nimiväärtus Eesti kroonides	Omandamise Aeg
1	Eerik Entsik	Rävala pst 7 – 91 Tallinn	37607252720	40 000	26.02.2004

Eerik Entsik

juhatuse liige

