

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Univers Invest

registrikood: 11010800

tänava/talu nimi, Raua tn 16-6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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.

2015. aastal jätkati kinnisvara arenduse, haldamise ja rentimisega. Täiendati kunstikogu.

Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	80 949	13 205	2
Finantsinvesteeringud	8 278	5 778	3
Nõuded ja ettemaksed	210 623	211 577	4
Kokku käibevara	299 850	230 560	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	480 666	491 630	5
Materiaalne põhivara	289 392	282 988	6
Kokku põhivara	770 058	774 618	
Kokku varad	1 069 908	1 005 178	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	108 872	67 359	7
Võlad ja ettemaksed	4 182	7 616	8
Kokku lühiajalised kohustused	113 054	74 975	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	87 316	105 499	7
Kokku pikaajalised kohustused	87 316	105 499	
Kokku kohustused	200 370	180 474	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	815 891	808 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 835	13 150	
Kokku omakapital	869 538	824 704	
Kokku kohustused ja omakapital	1 069 908	1 005 178	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	62 519	93 532	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 619	-18 091	11
Brutokasum (-kahjum)	43 900	75 441	
Üldhalduskulud	-7 995	-18 707	12
Muud äritulud	5 000	0	
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	40 905	56 732	
Intressikulud	-4 374	-4 396	14
Muud finantstulud ja -kulud	14 304	-39 186	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 835	13 150	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 835	13 150	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	40 905	56 732	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 760	14 760	
Kokku korrigeerimised	14 760	14 760	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	341	1 237	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 209	-166	
Kokku rahavood äritegevusest	54 797	72 563	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 200	-37 335	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-6 009	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 500	-2 500	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	3 000	
Antud laenud	-44 500	-56 900	
Antud laenude tagasimaksed	46 900	21 100	
Laekunud intressid	4 004	4 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 296	-74 644	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	64 500	84 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-41 170	-66 394	
Makstud intressid	-4 087	-4 180	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	19 243	13 926	
Kokku rahavood	67 744	11 845	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 205	1 360	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	67 744	11 845	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	80 949	13 205	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			50 834	50 834
Makstud dividendid			-6 000	-6 000
31.12.2015	2 556	256	866 726	869 538

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ 2015 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% 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 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 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	80 949	13 205

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
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
Soetamine	2 500	2 500
31.12.2015	8 278	8 278

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	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

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
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

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 568	19 824
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 115	-7 127

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
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
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

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud 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				
Laenukohustused kokku	196 188	108 872	87 316				
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	106 349	106 349
Kokku	106 349	106 349

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	62 519	93 532
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	62 519	93 532
Kokku müügitulu	62 519	93 532
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbeesemete kasutusrent	19 200	19 200
Arenguprojektid, ärinõustamine	16 451	50 768
Kinnisvarahaldus	23 568	19 824
Juhtimiskonsultatsioonid	3 300	3 740
Kokku müügitulu	62 519	93 532

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

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7 115	-7 127
Maarent	-540	0
Amortisatsioonikulu	-10 964	-10 964
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 619	-18 091

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-4 199	-5 194
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
Konsultatsioonikulud	0	-9 717
Kokku üldhalduskulud	-7 995	-18 707

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-4 374	-4 396
Kokku intressikulud	-4 374	-4 396

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	209 289	91 970	209 903	26 983

2015	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 200	44 500	46 900	64 500

2014	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 200	21 100	56 900	67 500	43 535

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 31.12.2015 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: 18.05.2016

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	29.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	815 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 835
Kokku	866 726

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	35651	57.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23568	37.70%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	3300	5.28%	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