

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Univers Invest

registrikood: 11010800

tänavatalu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 7-6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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.

2018. aastal jätkati kinnisvara arenduse, haldamise ja rentimisega samuti kunstikogu väljaüürimisega. Täiendati kunstikogu. Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 473	193 767	
Finantsinvesteeringud	7 128	7 128	2
Nõuded ja ettemaksed	114 228	125 225	3
Kokku käibevarad	171 829	326 120	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	458 583	458 738	4
Materiaalsed põhivarad	527 313	346 829	5
Kokku põhivarad	985 896	805 567	
Kokku varad	1 157 725	1 131 687	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	220 485	152 503	6
Võlad ja ettemaksed	7 265	7 425	7
Kokku lühiajalised kohustised	227 750	159 928	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	56 676	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	56 676	
Kokku kohustised	227 750	216 604	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	912 271	888 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 892	24 114	
Kokku omakapital	929 975	915 083	
Kokku kohustised ja omakapital	1 157 725	1 131 687	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	44 657	47 595	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 465	-17 308	10
Brutokasum (-kahjum)	26 192	30 287	
Üldhalduskulud	-10 297	-8 992	11
Äri kasum (kahjum)	15 895	21 295	
Intressikulud	-4 273	-1 917	13
Muud finantstulud ja -kulud	3 270	4 736	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 892	24 114	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 892	24 114	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande 2018.aasta kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Univers Invest OÜ 2018.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.

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 ettevõtte, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtte loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 tütar-ettevõtte 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 aktsiastest 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 äriolulistele otsustele) 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] Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2016	7 128	7 128
31.12.2017	7 128	7 128
31.12.2018	7 128	7 128

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15
Muud nõuded	114 198	114 198
Laenunõuded	108 900	108 900
Intressinõuded	5 298	5 298
Ettemaksed	15	15
Muud makstud ettemaksed	15	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 228	114 228
	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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	10 810	10 810
Amortisatsioonikulu	0	-10 965	-10 965
31.12.2018			
Soetusmaksumus	153 919	382 293	536 212
Akumuleeritud kulum	0	-77 629	-77 629
Jääkmaksumus	153 919	304 664	458 583

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 762	20 194
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 500	-5 804

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	184 280	184 280
Muud ostud ja parendused	184 280	184 280
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
31.12.2018		
Soetusmaksumus	549 452	549 452
Akumuleeritud kulum	-22 139	-22 139
Jääkmaksumus	527 313	527 313

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilised isikud	164 273	164 273			1,5%	euro	31.12.2019
Swedbanki laen	56 212	56 212			2,396%	euro	06.02.2019
Lühiajalised laenud kokku	220 485	220 485					
Laenukohustised kokku	220 485	220 485					
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	106 349	106 349
Kokku	106 349	106 349

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	837	837
Muud võlad	6 428	6 428
Intressivõlad	6 428	6 428
Kokku võlad ja ettemaksed	7 265	7 265
	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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 657	47 595
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 657	47 595
Kokku müügitulu	44 657	47 595
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbesemete kasutusrent	19 200	19 200
Arenguprojektid, ärinõustamine	15 595	4 602
Kinnisvarahaldus	5 762	20 193
Juhtimiskonsultatsioonid	4 100	3 600
Kokku müügitulu	44 657	47 595

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

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-6 953	-5 804
Maarent	-548	-540
Amortisatsioonikulu	-10 964	-10 964
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 465	-17 308

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-6 501	-5 196
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
Kokku üldhalduskulud	-10 297	-8 992

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-4 273	-1 917
Kokku intressikulud	-4 273	-1 917

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	114 198	170 701	115 927	142 446

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	30 193	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 31.12.2018 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: 03.07.2019

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	03.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	912 271
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 892
Kokku	927 163

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	38895	87.10%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5762	12.90%	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