

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Univers Invest OÜ asutati 2004.aastal.

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

2019. aastal jätkati kinnisvara arenduse, haldamise ja rentimisega samuti kunstikogu väljaüürimisega. Täiendati kunstikogu. Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3	50 473	
Nõuded ja ettemaksed	95 317	114 228	2
Kokku käibevarad	95 320	164 701	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	29 521	7 128	3
Kinnisvarainvesteeringud	167 374	458 583	4
Materiaalsed põhivarad	976 517	527 313	5
Kokku põhivarad	1 173 412	993 024	
Kokku varad	1 268 732	1 157 725	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	231 491	220 485	6
Võlad ja ettemaksed	8 285	7 265	7
Kokku lühiajalised kohustised	239 776	227 750	
Kokku kohustised	239 776	227 750	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	927 163	912 271	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 981	14 892	
Kokku omakapital	1 028 956	929 975	
Kokku kohustised ja omakapital	1 268 732	1 157 725	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	37 152	44 657	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 875	-18 465	11
Brutokasum (-kahjum)	24 277	26 192	
Üldhalduskulud	-11 018	-10 297	12
Muud äritulud	81 307	0	
Ärikasum (kahjum)	94 566	15 895	
Intressikulud	-2 403	-4 273	14
Muud finantstulud ja -kulud	6 818	3 270	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 981	14 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 981	14 892	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande 2019.aasta kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Univers Invest OÜ 2019.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 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] Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud nõuded	95 317	95 317
Laenu nõuded	91 900	91 900
Intressinõuded	3 417	3 417
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 317	95 317
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15
Muud nõuded	114 198	114 198
Laenu nõuded	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

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	28 243	5 850
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	29 521	7 128

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Müügid		-365 474	-365 474
Amortisatsioonikulu		74 265	74 265
31.12.2019			
Soetusmaksumus	153 919	16 819	170 738
Akumuleeritud kulum	0	-3 364	-3 364
Jääkmaksumus	153 919	13 455	167 374

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	150	5 762
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-9 511	-7 500

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
31.12.2018		
Soetusmaksumus	549 452	549 452
Akumuleeritud kulum	-22 139	-22 139
Jääkmaksumus	527 313	527 313
Ostud ja parendused	453 000	453 000
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 002 452	1 002 452
Akumuleeritud kulum	-25 935	-25 935
Jääkmaksumus	976 517	976 517

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	231 491	231 491			1,5%	euro	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	231 491	231 491					
Laenukohustised kokku	231 491	231 491					
	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	0	106 349
Kokku	0	106 349

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	125	125
Maksuvõlad	359	359
Muud võlad	7 801	7 801
Intressivõlad	7 801	7 801
Kokku võlad ja ettemaksed	8 285	8 285
	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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 152	44 657
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 152	44 657
Kokku müügitulu	37 152	44 657
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbeesemete kasutusrent	19 200	19 200
Arenguprojektid, ärinõustamine	14 202	15 595
Kinnisvarahaldus	150	5 762
Juhtimiskonsultatsioonid	3 600	4 100
Kokku müügitulu	37 152	44 657

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	81 307	0
Kokku muud äritulud	81 307	0

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-8 962	-6 953
Maarent	-549	-548
Amortisatsioonikulu	-3 364	-10 964
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 875	-18 465

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-7 222	-6 501
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
Kokku üldhalduskulud	-11 018	-10 297

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-2 403	-4 273
Kokku intressikulud	-2 403	-4 273

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud finantstulud ja -kulud	6 818	3 270
Kokku muud finantstulud ja -kulud	6 818	3 270

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 316	239 291	114 198	170 701

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aruandes on arvesse võetud ja kajastatud kõik teadaolevad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2019 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: 30.06.2020

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	927 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 981
Kokku	1 026 144

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	37002	99.60%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	150	0.40%	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