

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Univers Invest

registrikood: 11010800

tänava/talu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 7-6

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
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	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	11
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.

2020. aastal jätkati kinnisvara arenduse, haldamise ja rentimisega samuti kunstikogu väljaüürimisega. Täiendati kunstikogu. Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14	3	
Finantsinvesteeringud	8 377	0	
Nõuded ja ettemaksed	221 270	95 317	2
Kokku käibevarad	229 661	95 320	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	76 282	29 521	3
Kinnisvarainvesteeringud	49 679	167 374	4
Materiaalsed põhivarad	1 049 532	976 517	5
Kokku põhivarad	1 175 493	1 173 412	
Kokku varad	1 405 154	1 268 732	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	311 969	231 491	6
Võlad ja ettemaksed	9 568	8 285	7
Kokku lühiajalised kohustised	321 537	239 776	
Kokku kohustised	321 537	239 776	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 026 144	927 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 661	98 981	
Kokku omakapital	1 083 617	1 028 956	
Kokku kohustised ja omakapital	1 405 154	1 268 732	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	27 402	37 152	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 791	-12 875	11
Brutokasum (-kahjum)	25 611	24 277	
Üldhalduskulud	-8 513	-11 018	12
Muud äritulud	37 841	81 307	10
Äri kasum (kahjum)	54 939	94 566	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	299	0	
Intressikulud	-1 372	-2 403	14
Muud finantstulud ja -kulud	795	6 818	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	54 661	98 981	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 661	98 981	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande 2020.aasta kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Univers Invest OÜ 2020.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsarvestuse Standarditega.

Finantsvarad

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtusel, 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

Firmaväärtust 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 õiglasel väärtusel 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 1% - 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 akumuleeritud 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud nõuded	221 270	221 270
Laenunõuded	216 339	216 339
Intressinõuded	4 931	4 931
Kokku nõuded ja ettemaksed	221 270	221 270
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud nõuded	95 317	95 317
Laenunõuded	91 900	91 900
Intressinõuded	3 417	3 417
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 317	95 317

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	75 004	28 243
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	76 282	29 521

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Müügid	-106 349	-10 810	-117 159
Amortisatsioonikulu	0	-536	-536
31.12.2020			
Soetusmaksumus	47 570	6 009	53 579
Akumuleeritud kulum		-3 900	-3 900
Jääkmaksumus	47 570	2 109	49 679

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	150
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 791	-9 511

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	76 811	76 811
Muud ostud ja parendused	76 811	76 811
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 079 261	1 079 261
Akumuleeritud kulum	-29 729	-29 729
Jääkmaksumus	1 049 532	1 049 532

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	311 969	311 969			1,5%	euro	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	311 969	311 969					
Laenukohustised kokku	311 969	311 969					
	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					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	395	395
Muud võlad	9 173	9 173
Intressivõlad	9 173	9 173
Kokku võlad ja ettemaksed	9 568	9 568
	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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 402	37 152
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27 402	37 152
Kokku müügitulu	27 402	37 152
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbeesemete kasutusrent	19 200	19 200
Arenguprojektid, ärinõustamine	4 602	14 202
Kinnisvarahaldus	0	150
Juhtimiskonsultatsioonid	3 600	3 600
Kokku müügitulu	27 402	37 152

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	37 841	81 307
Kokku muud äritulud	37 841	81 307

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-979	-8 962
Maarent	-276	-549
Amortisatsioonikulu	-536	-3 364
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 791	-12 875

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	-4 717	-7 222
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
Kokku üldhalduskulud	-8 513	-11 018

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-1 372	-2 403
Kokku intressikulud	-1 372	-2 403

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud finantstulud ja -kulud	795	6 818
Kokku muud finantstulud ja -kulud	795	6 818

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 270	281 969	95 316	239 291

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aruandes on arvesse võetud ja kajastatud kõik teadaolevad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2020 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: 30.06.2021

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 026 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 661
Kokku	1 080 805

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	27402	100.00%	Jah

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