

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	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	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Univers Invest OÜ asutati 2004.aastal.

Äriühingu tegevusaladeks on kinnisvara arendus ja haldamine. Tegeletakse veel juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamisega.

2021. aastal jätkati kinnisvara arenduse ja haldamise ning samuti kunstikogu väljaüürimisega. Täiendati kunstikogu.

Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41	14	
Finantsinvesteeringud	18 033	8 377	
Nõuded ja ettemaksed	198 001	221 270	2
Kokku käibevarad	216 075	229 661	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	376 282	76 282	3
Kinnisvarainvesteeringud	49 144	49 679	4
Materiaalsed põhivarad	755 835	1 049 532	5
Kokku põhivarad	1 181 261	1 175 493	
Kokku varad	1 397 336	1 405 154	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	247 977	311 969	6
Võlad ja ettemaksed	10 620	9 568	7
Kokku lühiajalised kohustised	258 597	321 537	
Kokku kohustised	258 597	321 537	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 080 805	1 026 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 122	54 661	
Kokku omakapital	1 138 739	1 083 617	
Kokku kohustised ja omakapital	1 397 336	1 405 154	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	56 714	27 402	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-545	-1 791	11
Brutokasum (-kahjum)	56 169	25 611	
Üldhalduskulud	-9 134	-8 513	12
Muud äritulud	0	37 841	10
Ärikasum (kahjum)	47 035	54 939	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5 177	299	
Intressitulud	4 282	0	
Intressikulud	-1 372	-1 372	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	795	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 122	54 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 122	54 661	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande 2021.aasta kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Univers Invest OÜ 2021.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsarvestuse Standarditega.

Finantsvarad

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, 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 aktsiatest 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 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 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 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 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	162 389	162 389
Muud nõuded	9 212	9 212
Intressinõuded	9 212	9 212
Ettemaksed	26 400	26 400
Muud makstud ettemaksed	26 400	26 400
Kokku nõuded ja ettemaksed	198 001	198 001
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Laenu nõuded	216 339	216 339
Muud nõuded	4 931	4 931
Intressinõuded	4 931	4 931
Kokku nõuded ja ettemaksed	221 270	221 270

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	375 004	75 004
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	376 282	76 282

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-535	-535
31.12.2021			
Soetusmaksumus	47 570	6 009	53 579
Akumuleeritud kulum		-4 435	-4 435
Jääkmaksumus	47 570	1 574	49 144

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-545	-1 791

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	10 099	10 099
Muud ostud ja parendused	10 099	10 099
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
Müügid (jääkmaksumuses)	-300 000	-300 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	789 360	789 360
Akumuleeritud kulum	-33 525	-33 525
Jääkmaksumus	755 835	755 835

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	247 977	247 977			1,5%	euro	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	247 977	247 977					
Laenukohustised kokku	247 977	247 977					
	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					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	75	75
Muud võlad	10 545	10 545
Intressivõlad	10 545	10 545
Kokku võlad ja ettemaksed	10 620	10 620
	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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 714	27 402
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 714	27 402
Kokku müügitulu	56 714	27 402
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbeesemete kasutusrent	30 600	19 200
Arenguprojektid, ärinõustamine	4 602	4 602
Juhtimiskonsultatsioonid	21 512	3 600
Kokku müügitulu	56 714	27 402

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	37 841
Kokku muud äritulud	0	37 841

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	-979
Maarent	-9	-276
Amortisatsioonikulu	-536	-536
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-545	-1 791

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-5 338	-4 717
Amortisatsioonikulu	-3 796	-3 796
Kokku üldhalduskulud	-9 134	-8 513

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-1 372	-1 372
Kokku intressikulud	-1 372	-1 372

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud finantstulud ja -kulud	0	795
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	795

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	162 389	116 339
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 389	116 339
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	247 977	281 969
Kokku laenukohustised	247 977	281 969

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	116 339	53 150	-7 100	162 389	4 282
Kokku antud laenud	116 339	53 150	-7 100	162 389	4 282

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	281 969	36 538	-70 530	247 977	1 372
Kokku laenukohustised	281 969	36 538	-70 530	247 977	1 372

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aruandes on arvesse võetud ja kajastatud kõik teadaolevad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2021 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: 23.05.2022

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	23.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 080 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 122
Kokku	1 135 927

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	56714	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