

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

Tegevusaruanne

Univers Invest OÜ asutati 2004.aastal.

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

2022. aastal jätkati kinnisvara arenduse ja haldamisega. 2022.a detsembris ühinesid Kreutzwaldi Varahaldus OÜ, Toiger Inkasso OÜ ja Univers Invest OÜ. Ühendajaks oli Univers Invest OÜ.

Lähituleviku investeeringud sõltuvad majanduskeskkonna muutustest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 106	41	
Finantsinvesteeringud	62 044	18 033	
Nõuded ja ettemaksed	97 048	198 001	2
Kokku käibevarad	161 198	216 075	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	325 021	376 282	3
Kinnisvarainvesteeringud	679 804	49 144	4
Materiaalsed põhivarad	15 358	755 835	5
Kokku põhivarad	1 020 183	1 181 261	
Kokku varad	1 181 381	1 397 336	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	331 295	247 977	6
Võlad ja ettemaksed	13 946	10 620	7
Kokku lühiajalised kohustised	345 241	258 597	
Kokku kohustised	345 241	258 597	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 135 926	1 080 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-302 598	55 122	
Kokku omakapital	836 140	1 138 739	
Kokku kohustised ja omakapital	1 181 381	1 397 336	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	9 348	56 714	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 689	-545	10
Brutokasum (-kahjum)	4 659	56 169	
Üldhalduskulud	-13 756	-9 134	11
Muud äritulud	35	0	
Ärikasum (kahjum)	-9 062	47 035	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-300 506	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 614	5 177	
Intressitulud	4 730	4 282	
Intressikulud	-1 374	-1 372	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-302 598	55 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-302 598	55 122	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Univers Invest OÜ on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande 2022.aasta kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Univers Invest OÜ 2022.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 emaettevõttele 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 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 ärilistele 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 376	1 376
Ostjatelt laekumata arved	1 376	1 376
Laenunõuded	67 300	67 300
Muud nõuded	1 972	1 972
Intressinõuded	1 972	1 972
Ettemaksed	26 400	26 400
Muud makstud ettemaksed	26 400	26 400
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 048	97 048
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Laenunõuded	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

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	323 743	375 004
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	325 021	376 282

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-150 138	-150 138
Lisandumised äriühenduste kaudu		780 798	780 798
31.12.2022			
Soetusmaksumus	47 570	786 807	834 377
Akumuleeritud kulum		-154 573	-154 573
Jääkmaksumus	47 570	632 234	679 804

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 147	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-249	-545

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-9 721	-9 721
Müügid (jääkmaksumuses)	-730 756	-730 756
31.12.2022		
Soetusmaksumus	58 604	58 604
Akumuleeritud kulum	-43 246	-43 246
Jääkmaksumus	15 358	15 358

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	265 487	265 487			1,5%	euro	31.12.2023
Swedbank	65 808	65 808			3,633%	euro	20.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	331 295	331 295					
Laenukohustised kokku	331 295	331 295					

	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					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 147	1 147
Maksuvõlad	879	879
Muud võlad	11 920	11 920
Intressivõlad	11 920	11 920
Kokku võlad ja ettemaksed	13 946	13 946

	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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 348	56 714
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 348	56 714
Kokku müügitulu	9 348	56 714
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muude tarbeesemete kasutusrent	0	30 600
Arenguprojektid, ärinõustamine	4 602	4 602
Juhtimiskonsultatsioonid	3 600	21 512
Rendilepingud	1 146	0
Kokku müügitulu	9 348	56 714

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-240	0
Maarent	-9	-9
Amortisatsioonikulu	-4 440	-536
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 689	-545

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-4 035	-5 338
Amortisatsioonikulu	-9 721	-3 796
Kokku üldhalduskulud	-13 756	-9 134

Lisa 12 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-300 506	0
Ühinemine	-300 506	0
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-300 506	0

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-1 374	-1 372
Kokku intressikulud	-1 374	-1 372

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 300	162 389
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 300	162 389
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174 427	59 197
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 060	188 779
Kokku laenukohustised	265 487	247 976

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
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	162 389	81 683	-176 772	67 300	1 357
Kokku antud laenud	162 389	81 683	-176 772	67 300	1 357

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 197	140 970	25 740	174 427	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	188 779		97 719	91 060	1 374
Kokku laenukohustised	247 976	140 970	123 459	265 487	1 374

MÜÜDUD	2022
	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 146
Kokku müüdnud	1 146

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aruandes on arvesse võetud ja kajastatud kõik teadaolevad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2022 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: 31.05.2023

Osaühing Univers Invest (registrikood: 11010800) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERIK ENTSIK	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 135 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-302 598
Kokku	833 328

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	8202	87.74%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1146	12.26%	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