

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing INVEST-EKSPERT

registrikood: 10535373

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Turu tn 47/4

postisihthnumber: 50106

telefon: +372 7301353

faks: +372 4301351

e-posti aadress: gabriel@lada.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kapitalirent	10
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Invest-Eksperit tegutseb alates 1999.aastast.

Ettevõttele kuuluvad kinnistud Tartu linnas Ropka tööstuspiirkonnas. Ettevõtte põhitegevuseks on büroo-, kaubandus- ja tööstusruumide üürile andmine ja haldamine. Renditud pindadel on avatud autoremonditöökoda ning rida kauplusi ja ladusid. Üüratakse ka büroopindasid.

Kinnistu hoonestamist alustati 90-ndate aastate lõpus, kui valmis büroohoone, remonditöökojad, parkimisplatsid. Viimastel aastatel on lisandunud kaks uut ärihoonet. Viimane hoone valmis 2019.aastal. Aruandeaastal renoveeriti täielikult valvurite maja.

Tegevusvaldkonna areng Eestis ja mõju ettevõtte majandustulemustele

Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. aastal kokku 51 107 võõrandamistehingut, millest 40 584 olid ostu-müügitehingud. 2022. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2023. aastal 29%, sh ostumüügitehingute arv 16%. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 17% võrra, olles 5,0 miljardit eurot. (Eesti Maa-ameti andmed)

Kinnisvarasektori kahanemine ei ole otseselt mõjutanud Invest-Eksperdi 2023. aasta majandustulemusi. Muutunud turusituatsioonist tulenevalt ettevõtte kinnisvara väärtus võrreldes eelmise aruaneperioodiga ei muutunud ja jäi tasemele 8,2 miljonit eurot. Ettevõtte puhaskasumiks 2023 aastal kujunes 257 tuhat eurot.

2023.aastal moodustas ettevõtte üüritulu 982 tuhat eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes 3,38%. 2023.aasta lõpus on täituvus endiselt 100%-line. Kõik pinnad on üürilepingutega kaetud.

Ettevõtte investeeris 2023 hoonetesse 19 tuhat eurot, summa kulus valvurite maja renoveerimisele. Jätkus päikesepaneelide paigaldamine, millesse investeeriti 104 tuhat eurot. Eesmärgiks on võimalikult energiasäästlikult ja keskkonnasõbralikult majandada. Eelpoolmainitud investeeringud summas 124 tuhat eurot ei suurendanud ettevõtte kinnisvara väärtust.

Ettevõtte investeerimislaenud on sõlmitud lõpptähtajaga 2026. Laenuintressi komponendiks on 3 kuu EURIBOR. Kõik ettevõtte äritehingud tehakse eurodes. Intressi- ja valuutakursside kõikumine ettevõtte äritegevusele märkimisväärsed riske ei põhjusta.

Ettevõttes töötab 4 inimest, kellest üks on juhatus liige. Alates detsembrist 2021 on ettevõttel kaks juhatus liiget. 2023.aasta tööjõu kulu oli 89 112 eurot, mis sisaldas juhatus liikmele makstud tasu summas 19 600 eurot.

Järgmisel majandusaastal planeeritakse jätkata sama majandustegevusega. Eesmärgiks on säilitada üüripindade 100%-line täituvus maksejõuliste üürnikega.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud võrdluses eelmise aastaga:

	31.12.2023.a.	31.12.2022.a.
Müügitulu kasv (%)	3,38	14,18
(Aruandeaasta müügitulu-eelmise aasta müügitulu)/eelmise aasta müügitulu x100)		
Varade tulukus ROA (%)	2,98	6,44
(Puhaskasum/varad x100)		
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	0,51	0,56
(Kohustused/omakapital)		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 706	65 270	2
Nõuded ja ettemaksed	187 539	203 511	3
Kokku käibevarad	247 245	268 781	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 200 000	8 200 000	5
Materiaalsed põhivarad	195 922	224 343	6
Kokku põhivarad	8 395 922	8 424 343	
Kokku varad	8 643 167	8 693 124	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	305 797	298 125	8
Võlad ja ettemaksed	177 619	166 978	9
Kokku lühiajalised kohustised	483 416	465 103	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 349 807	2 574 490	8
Võlad ja ettemaksed	91 505	92 586	9
Kokku pikaajalised kohustised	2 441 312	2 667 076	
Kokku kohustised	2 924 728	3 132 179	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	11
Ülekurss	24 925	24 925	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 365 719	4 905 844	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 494	559 875	
Kokku omakapital	5 718 439	5 560 945	
Kokku kohustised ja omakapital	8 643 167	8 693 124	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	982 151	950 008	12
Muud äritulud	7 819	129 511	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-245 506	-212 657	
Mitmesugused tegevuskulud	-58 545	-73 560	
Tööjõukulud	-89 111	-89 317	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 768	-26 358	6
Muud ärikulud	-133 954	-17 709	15
Ärikasum (kahjum)	434 086	659 918	
Intressikulud	-151 592	-75 043	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	282 494	584 875	
Tulumaks	-25 000	-25 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 494	559 875	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Invest-Ekspert OÜ on koostanud väikeettevõtja lihtsustatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Kasutatud arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetusega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Ehitusjärgus olevaid kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust pole võimalik bilansipäeval usaldusväärselt hinnata, kajastatakse ehitusmaksumuses.

Õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele on aruandeaastal läbi viidud sõltumatu eksperdi poolt. Hindamisel on kasutatud tulumeetodit (täpsemalt diskonteeritud rahavoogude meetodit). Hindamisel ei ole arvesse võetud vara koormavaid hüpoteeke.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1278 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- Hooned ja rajatised 2-8% aastas
- Muu põhivara 20% aastas
- Masinad ja seadmed 10-15% aastas

- Autod ja muud transpordivahendid 10-20% aastas
- Inventar 10-40% aastas

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Amortisatsioonimäärad määratakse igale varaobjektile eraldi, lähtudes konkreetse objekti eeldatavast kasulikust elueast ja kasutusintensiivsusest. Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

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 või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kinnisvarainvesteeringuna kajasatud vara renditakse välja kasutusrendi tingimustel. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiarvestuse aluseks on rendilepingud, mis on sõlmitud iga rentnikuga eraldi.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019.a kehtib regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. Madalama maksumääraga maksustatud dividendide maksmisel füüsilisele isikule kuulub kinnipidamisele tulumaks määraga 7%. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Invest-Ekspert OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanikke
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarvetel	50 751	55 115
Sularaha	8 955	10 155
Kokku raha	59 706	65 270

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	76 030	76 030	
Ostjatelt laekumata arved	76 030	76 030	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	521	521	
Laenunõuded	102 700	102 700	
Muud nõuded	1 900	1 900	
Intressinõuded	1 900	1 900	
Ettemaksed	6 388	6 388	
Tulevaste perioodide kulud	6 388	6 388	
Kokku nõuded ja ettemaksed	187 539	187 539	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	91 071	91 071	
Ostjatelt laekumata arved	91 071	91 071	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 907	5 907	
Laenunõuded	97 700	97 700	
Muud nõuded	2 243	2 243	
Intressinõuded	2 243	2 243	
Ettemaksed	6 590	6 590	
Tulevaste perioodide kulud	6 590	6 590	
Kokku nõuded ja ettemaksed	203 511	203 511	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				5 000
Käibemaks		10 311		5 366
Üksikisiku tulumaks		1 886		1 402
Erisoodustuse tulumaks				250
Sotsiaalmaks		3 413		3 363
Kohustuslik kogumispension		199		227
Töötuskindlustusmaksed		225		244
Ettemaksukonto jääk	521		5 907	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	521	16 034	5 907	15 852

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	7 900 000
Ostud ja parendused	185 170
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	114 830
31.12.2022	8 200 000
Ostud ja parendused	123 264
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-123 264
31.12.2023	8 200 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	982 151	950 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	245 506	212 657

Kinnisvarainvesteeringuna kajastub ärikinnisvara aadressil Turu 47 ja Turu 51. Kinnistul paiknevates hoonetes asuvad bürood, kaubandus- ja laopinnad. Lisaks kuulub kinnistute koosseisu kaarhall ja mitmed erinevad abihooned. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Turuväärtuse hindamiseks on valitud tulumeetod diskonteeritud rahavoogude alusel. Hindamisel on kasutatud diskontomäära 8,5-9%, kapitalisatsioonimäära 8-9%, vakantsi määra 5-10%, tulu kasvu määra 2%. Erinevatel hoonetel on kasutatud erinevaid määrasid, olenevalt hoonete vanusest. Aastaruande koostamise ajal on kõik äripinnad üürilepingutega kaetud.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2021										
Soetusmaksumus	16 100	128 491	12 583	3 524	144 598	53 144	0	0	0	213 842
Akumuleeritud kulum	-2 790	-18 872	-10 366	-3 524	-32 762	-41 376	0	0	0	-76 928
Jääkmaksumus	13 310	109 619	2 217	0	111 836	11 768	0	0	0	136 914
Ostud ja parendused		147 042	1 574		148 616	3 958				152 574
Amortisatsioonikulu	-1 288	-18 762	-1 284	0	-20 046	-5 024				-26 358
Müügid (jääkmaksumuses)		-38 787			-38 787					-38 787
31.12.2022										
Soetusmaksumus	16 100	232 033	14 157	3 524	249 714	57 102	0	0	0	322 916
Akumuleeritud kulum	-4 078	-32 921	-11 650	-3 524	-48 095	-46 400	0	0	0	-98 573
Jääkmaksumus	12 022	199 112	2 507	0	201 619	10 702	0	0	0	224 343
Ostud ja parendused		46 821			46 821	5 201				52 022
Amortisatsioonikulu	-1 288	-22 682	-1 547		-24 229	-3 251				-28 768
Müügid (jääkmaksumuses)		-51 675			-51 675					-51 675
31.12.2023										
Soetusmaksumus	16 100	221 437	14 157	3 524	239 118	62 303	0	0	0	317 521
Akumuleeritud kulum	-5 366	-49 861	-13 197	-3 524	-66 582	-49 651	0	0	0	-121 599
Jääkmaksumus	10 734	171 576	960	0	172 536	12 652	0	0	0	195 922

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	48 250	47 917
Transpordivahendid	48 250	47 917
Kokku	48 250	47 917

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	29 583	8 869	20 714	2,29+6k euribor	EUR	15,03,2027
Swedbank Liising AS	32 277	6 173	26 104	2,19+6k euribor	EUR	15,08,2026
Swedbank Liising AS	37 114	4 239	32 875	1,99+6k euribor	EUR	30,11,2028
Swedbank Liising AS	20 331	5 141	15 190	2,29+6k euribor	EUR	15,06,2027
Kapitalirendikohustised kokku	119 305	24 422	94 883			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	38 252	8 669	29 583	2,29+6kuu euribor	EUR	15,03,2027
Swedbank Liising AS	38 338	6 061	32 277	2,19+6kuu euribor	EUR	15,08,2026
Swedbank Liising AS	47 339	5 976	41 363	2,29+6kuu euribor	EUR	15,09,2027
Swedbank Liising AS	25 366	5 034	20 332	2,29+6kuu euribor	EUR	15,06,2027
Kapitalirendikohustised kokku	149 295	25 740	123 555			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	168 634	193 762
Kokku	168 634	193 762

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 269 778	232 091	2 037 687		6,46	EUR	04,10,2026
Swedbank AS	266 521	49 284	217 237		6,46	EUR	04,10,2026
Pikaajalised laenud kokku	2 536 299	281 375	2 254 924				
Kapitalirendikohustised kokku	119 305	24 422	94 883				
Laenukohustised kokku	2 655 604	305 797	2 349 807				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 496 221	226 443	2 269 778		3,67	EUR	04,10,2026
Swedbank AS	227 099	45 942	181 157		3,67	EUR	04,10,2026
Pikaajalised laenud kokku	2 723 320	272 385	2 450 935				
Kapitalirendikohustised kokku	149 295	25 740	123 555				
Laenukohustised kokku	2 872 615	298 125	2 574 490				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	8 200 000	8 200 000
Kokku	8 200 000	8 200 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	26 034	26 034		
Võlad töövõtjatele	11 941	11 941		
Maksuvõlad	16 034	16 034		
Muud võlad	123 286	123 286		
Dividendivõlad	123 286	123 286		
Saadud ettemaksed	91 505		91 505	
muud	324	324		
Kokku võlad ja ettemaksed	269 124	177 619	91 505	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	27 333	27 333		
Võlad töövõtjatele	10 182	10 182		
Maksuvõlad	15 852	15 852		
Muud võlad	113 286	113 286		
Dividendivõlad	113 286	113 286		
Saadud ettemaksed	92 586		92 586	
muud	325	325		
Kokku võlad ja ettemaksed	259 564	166 978	92 586	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 498 570	4 372 575
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 124 643	1 093 144
Kokku tingimuslikud kohustised	5 623 213	5 465 719

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	63 910	63 910
Osade arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	982 151	950 008
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	982 151	950 008
Kokku müügitulu	982 151	950 008
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	982 151	950 008
Kokku müügitulu	982 151	950 008

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	9 129
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	114 830
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 819	5 552
Kokku muud äritulud	7 819	129 511

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	63 147	64 056
Sotsiaalmaksud	18 754	19 293
puhkusetasude reserv	7 210	5 953
töötukassa palgahüvitis(brutotasu+Töötukassa poolt makstud tööandja maksud)	0	0
haigushüvitis tööandja poolne	0	15
Kokku tööjõukulud	89 111	89 317
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	3 425	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	123 264	0
maamaks	3 509	3 509
annetused Ukraina sõjaväele	3 000	10 000
annetuste tulumaks	750	2 500
muud	6	0
annetused tulumaksuvabad	0	1 700
Kokku muud ärikulud	133 954	17 709

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 600	76 682
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 600	76 682

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud 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	49 500	26 200	0	75 700	2 286
Kokku antud laenud	49 500	26 200	0	75 700	2 286

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 700	25 000	20 000	80 700	3 505
Kokku antud laenud	75 700	25 000	20 000	80 700	3 505

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0
Kokku laenukohustised	0	0

OSTETUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 900	6 300	5 567
Kokku ostetud	8 900	6 300	5 567

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	15 000	07,04,2027
Kokku antud garantiid/tagatised	15 000	15 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	19 600	15 600
muud olulised soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GABRIEL KASK	Juhatuse liige	06.06.2024
Resolutsioon:	kinnitan	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing INVEST-EKSPERT (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst 52-3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50706

07.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	07.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 365 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 494
Kokku	5 623 213
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 523 213
Kokku	5 623 213

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 365 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 494
Kokku	5 623 213
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 523 213
Kokku	5 623 213

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	982151	100.00%	Jah