

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osäühing INVEST-EKSPERT

registrikood: 10535373

tänava/talu nimi, Turu tn 47/4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Muud nõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

OÜ Invest-Ekspert tegutseb alates 1999.aastast.

OÜ-le Invest-Ekspert kuulub kinnistu Tartu linnas aadressil Turu 47 pindalaga 16 946 m² ning kinnistu Turu 51 pindalaga 9894m². Ettevõtte põhitegevuseks 2019.a.oli büroo-, müügi- ja tööstusruumide üürile andmine ja haldamine (EMTAK 68201), mis moodustas 100% osaühingu müügitulust. Suuremateks rentnikeks on Henkel Balti Operations OÜ, Hydroscand AS,Würth AS,Energo Veritas OÜ,Rollmer OÜ,Maber OÜ, Moto Tehnika OÜ, West Car OÜ, Skarabeus Julgestusteenistus OÜ, Ekstreemmoto OÜ,XL Parts Baltics SIA Eesti filiaal,Pakendikeskus AS jne.. Renditud pindadel on avatud mootorrataste ja kaatrite müügisalong, autoremonditöökoda ning terve rida kauplusi ja ladusid. Üürile on antud ka büroopinnad ja veoautode parkimisplats. Aruandeaasta detsembrikuus sai kasutusloa vastvalminud büroo-ja ärihoone aadressil Turu 47/2 Tartus.Hoone üldpind on 2557m², ehitustöid teostas AS Tartu Ehitus.

Aruandeaastal moodustas üüritulu 645 066 eurot. Eelmise 2018.aasta üüritulu oli 596 029 eurot.

2019.a.majandusaasta lõppes kasumiga 340 138 eurot.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

	31.12.2019.a.	31.12.2018.a.
Varade tulukus ROA (%)	4,78	4,72
Puhaskasum/varad x100		
Müügitulu kasv (%)	8,23	35,01
(Aruandeaasta müügitulu-eelmise aasta müügitulu)/eelmise aasta müügitulu x100		
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	0,96	0,87
Kohustused/omakapital		

Osaühingu juhatus on üheliikmeline, nõukogu valitud ei ole. OÜ Invest-Ekspert juhatuse liikmele on 2019a. eest arvestatud töötasu 15 600 eurot.Osaühingus töötas aastalõpu seisuga 5 töötajat. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 72 618 eurot, sotsiaalmaksu maksti 21 446 eurot.

Järgmisel 2020.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 009	24 379	2
Nõuded ja ettemaksed	110 837	171 798	3
Kokku käibevarad	129 846	196 177	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 950 000	5 915 594	6
Materiaalsed põhivarad	41 463	53 944	7
Kokku põhivarad	6 991 463	5 969 538	
Kokku varad	7 121 309	6 165 715	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	318 069	279 942	8
Võlad ja ettemaksed	96 707	284 537	9
Kokku lühiajalised kohustised	414 776	564 479	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 987 920	2 249 275	8
Võlad ja ettemaksed	83 249	56 735	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 071 169	2 306 010	
Kokku kohustised	3 485 945	2 870 489	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	11
Ülekurs	24 925	24 925	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 200 000	2 908 714	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 138	291 286	
Kokku omakapital	3 635 364	3 295 226	
Kokku kohustised ja omakapital	7 121 309	6 165 715	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	645 066	596 029	12
Muud äritulud	136 804	897	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-183 593	-122 141	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 909	-24 546	
Tööjõukulud	-94 063	-85 005	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 481	-12 443	7
Muud ärikulud	-2 483	-1 143	
Ärikasum (kahjum)	429 341	351 648	
Intressikulud	-89 203	-60 362	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	340 138	291 286	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 138	291 286	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2019. 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 alljärgnevas 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 õiglasel väärtusel. Ehitusjärgus olevaid kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust pole võimalik bilansipäeval usaldusväärselt hinnata, kajastatakse ehitusmaksumuses.

Õiglane 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. On lähtutud eeldusest, et kinnisvara objektid on vähemalt 80% ulatuses rendilepingutega kaetud.

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 2-7% aastas

- Muu põhivara 20% aastas
- Masinad ja seadmed 10-15% aastas
- Autod ja muud transpordivahendid 10-20% aastas
- Inventar 10% 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 järgnevates 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarvetel	14 288	24 288
Sularaha	4 721	91
Kokku raha	19 009	24 379

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	60 711	60 711	
Ostjatelt laekumata arved	60 711	60 711	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	153	153	
Muud nõuded	46 368	46 368	5
Laenunõuded	45 524	45 524	
Intressinõuded	844	844	
Ettemaksed	3 417	3 417	
Tulevaste perioodide kulud	3 417	3 417	
aruandvad isikud	188	188	
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 837	110 837	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	63 148	63 148	
Ostjatelt laekumata arved	63 148	63 148	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 810	25 810	
Muud nõuded	81 162	81 162	
Laenunõuded	79 134	79 134	
Intressinõuded	2 028	2 028	
Ettemaksed	1 678	1 678	
Tulevaste perioodide kulud	1 678	1 678	
Kokku nõuded ja ettemaksed	171 798	171 798	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		9 039	25 702	
Üksikisiku tulumaks		1 359		1 399
Sotsiaalmaks		3 649		3 353
Kohustuslik kogumispension		221		218
Töötuskindlustusmaksed		265		261
Ettemaksukonto jääk	153		108	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	153	14 533	25 810	5 231

Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	45 524	45 524	4-8%	EUR	31.12.2020
Intressinõuded	844	844			
Kokku muud nõuded	46 368	46 368			
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	79 134	79 134	4-8%	EUR	31.12.2019.a.
Intressinõuded	2 028	2 028			
Kokku muud nõuded	81 162	81 162			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	5 200 580
Ostud ja parendused	715 014
31.12.2018	5 915 594
Ostud ja parendused	901 582
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	132 824
31.12.2019	6 950 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	645 066	596 029
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	183 593	122 141

Seisuga 31.12.2018.a.sisaldub kinnisrärainvesteeringu koosseisus ehitusjärgus objekt ehitusmaksumuses 715 014 eurot.
Seisuga 31.12.2019.a.ehitusjärgus objekte ei ole,kogu investeering kajastub õiglases väärtuses.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Ehitised	Transportivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017										
Soetusmaksumus	6 646	21 408	3 024	6 746	31 178	56 947	0	0	0	94 771
Akumuleeritud kulum	-221	-6 066	-1 570	-6 504	-14 140	-23 439	0	0	0	-37 800
Jääkmaksumus	6 425	15 342	1 454	242	17 038	33 508	0	0	0	56 971
Ostud ja parendused			7 266		7 266	2 150				9 416
Amortisatsioonikulu	-532	-2 141	-3 145	-132	-5 418	-6 493				-12 443
31.12.2018										
Soetusmaksumus	6 646	21 408	10 290	3 524	35 222	51 069	0	0	0	92 937
Akumuleeritud kulum	-753	-8 207	-4 715	-3 414	-16 336	-21 904	0	0	0	-38 993
Jääkmaksumus	5 893	13 201	5 575	110	18 886	29 165	0	0	0	53 944
Amortisatsioonikulu	-532	-2 141	-3 151	-110	-5 402	-6 547				-12 481
31.12.2019										
Soetusmaksumus	6 646	21 408	10 290	3 524	35 222	51 069	0	0	0	92 937
Akumuleeritud kulum	-1 285	-10 348	-7 866	-3 524	-21 738	-28 451	0	0	0	-51 474
Jääkmaksumus	5 361	11 060	2 424	0	13 484	22 618	0	0	0	41 463

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
äriühing(seotud ettevõtte)	9 800	9 800			4	EUR	31.12.2020
äriühing	30 000	30 000			7	EUR	30.06.2020
Lühiajalised laenud kokku	39 800	39 800					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	128 352	58 490	69 862		2,14	EUR	09.02.2022
Swedbank AS	1 670 588	141 177	1 529 411		2,8	EUR	25.10.2021
Swedbank AS	1 467 249	78 602	1 388 647		2,9	EUR	29.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	3 266 189	278 269	2 987 920				
Laenukohustised kokku	3 305 989	318 069	2 987 920				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühing(seotud ettevõtte)	9 800	9 800			4	EUR	31.12.2019
Juhatuse liige	15 000	15 000			0	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	24 800	24 800					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	185 534	57 144	128 390		2,22	EUR	09.02.2022
Swedbank AS	1 821	1 821	0		2,17	EUR	23.01.2019
Swedbank AS	1 811 765	141 177	1 670 588		2,8	EUR	25.10.2021
Swedbank AS	505 297	55 000	450 297		2,9	EUR	29.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 504 417	255 142	2 249 275				
Laenukohustised kokku	2 529 217	279 942	2 249 275				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	6 950 000	5 200 000
Kokku	6 950 000	5 200 000

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Turu 47 ja Turu 51.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 810	12 810		
Võlad töövõtjatele	11 642	11 642		
Maksuvõlad	14 533	14 533		
Muud võlad	57 722	57 722		
Intressivõlad	1 014	1 014		
Dividendivõlad	56 708	56 708		
Saadud ettemaksed	83 249		83 249	
Kokku võlad ja ettemaksed	179 956	96 707	83 249	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	211 291	211 291		
Võlad töövõtjatele	11 307	11 307		
Maksuvõlad	5 231	5 231		
Muud võlad	56 708	56 708		
Dividendivõlad	56 708	56 708		
Saadud ettemaksed	56 735	0	56 735	
Kokku võlad ja ettemaksed	341 272	284 537	56 735	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 832 110	2 560 000
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	708 028	640 000
Kokku tingimuslikud kohustised	3 540 138	3 200 000

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	63 910	63 910
Osade arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	645 066	596 029
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	645 066	596 029
Kokku müügitulu	645 066	596 029
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	645 066	596 029
Kokku müügitulu	645 066	596 029

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	132 824	0
Trahid, viivised ja hüvitised	3 980	897
Kokku muud äritulud	136 804	897

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	65 628	59 690
Sotsiaalmaksud	21 445	18 557
puhkusetasude reserv	6 990	6 758
Kokku tööjõukulud	94 063	85 005
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5

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	6 759	9 800	6 000	24 800

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
äriühing	35 000	35 000	759			4	EUR
juhatuse liige				15 000	0	0	EUR

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
juhatuse liige	15 000	7 000	0	EUR	31.12.2019
äriühing	4 650	4 650	4	EUR	
äriühing	0	20 000	4	EUR	31.12.2019

Garantiid

2019	Antud garantiid	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
äriühing	15 000	07.04.2022
äriühing	150 000	30.04.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	24	749

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018

Arvestatud tasu	15 600	15 600
muud olulised soodustused	0	0

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (Covid-19) levik maailmas ja Eestis ning Vabariigi Valitsuse kehtestatud eriolukord perioodil 13.03-17.05.2020 on mõjutanud ettevõtte majandustegevust. Käsitleme antud viirusepuhangut kui bilansijärgset mittekorrigeerivat sündmust.

Ettevõtte tuli vastu rentnikele, kelle käive järsult langes, vähendades aprillis-mais renti 20-50%. Tänase seisuga on kõik rentnikud alles ja loodetavasti suudavad kriisiga toime tulla. Ettevõtte on taotlenud ja saanud Eesti Töötukassalt töötasu hüvitist.

Kuigi koroonakriisi finantsmõju ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on juhtkond veendunud, et oma tegevuse ja riigipoolse abi kasutamise koostööl suudab ettevõtte kriisi üle elada ja tegevust jätkata.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2020

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GABRIEL KASK	Juhatuse liige	09.06.2020
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud osaühing INVEST-EKSPERT (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Invest-Ekspert OÜ pikaajaliste pangalaenude jääk seisuga 31.12.2019 on 3 266 189 eurot, millest 278 269 eurot on bilansis kajastatud lühiajalise kohustisena ja 2 987 920 eurot pikaajalise kohustisena. Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile (RTJ 2 p.19) kajastatakse laen bilansis lühiajalise kohustisena, juhul kui ettevõtte ei täida laenulepingus sätestatud eritingimusi. Invest-Ekspert OÜ ei ole täitnud pangalaenude lepingutes sätestatud võlteenuse kattekordaja miinimummäära. Laenu jääk seisuga 31.12.2019 oleks tulnud kajastada lühiajalise kohustisena summas 3 196 327 eurot ja pikaajalise kohustisena summas 69 862 eurot.

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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju.

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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 135

Steinberg Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 140

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

09.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	09.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 200 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 138
Kokku	3 540 138
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 540 138
Kokku	3 540 138

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 200 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	340 138
Kokku	3 540 138
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 540 138
Kokku	3 540 138

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	645066	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gabriel Kask	37202252749	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	44737 EUR (Lihtomand)
Meelis Birk	37211252737	Eesti	19173 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301353
Faks	+372 4301351
E-posti aadress	gabriel@lada.ee