

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osäühing INVEST-EKSPERT

registrikood: 10535373

tänava/talu nimi, Turu tn 47/4

maja ja korteri number:

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 Kasutusrent	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori 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 2018.a.oli büroo-, müügi- ja tööstusruumide üürile andmine ja haldamine (EMTAK 68201), mis moodustas 100% osaühingu müügitulust. Suuremateks rentnikeks on Henkel Balti Operations OÜ, Autospirit Tartu OÜ,Hydroscand AS,Würth AS,Energo Veritas OÜ,Rollmer OÜ,Maber OÜ, Moto Tehnika OÜ, West Car OÜ, Skarabeus Julgestusteenistus OÜ, Üksteist OÜ. Renditud pindadel on avatud autosalong, mootorrataste ja kaatrite müügisalong, autoremonditöökoda ning terve rida kauplusi ja ladusid. Üürile on antud ka büroopinnad ja veoautode parkimisplats. Aruandeaasta lõpus alustati kaubandushoone ehitust aadressil Turu 47/2 Tartus.Hoone üldpind on 2557m², ehitustöid teostab AS Tartu Ehitus ning hoone valmib mais 2019.a. Aastaruande esitamise ajaks on sõlmitud ka mõned üürilepingud tulevaste rentnikega.Nendeks on XL Parts Baltics SIA Eesti filiaal,Baltic Systems OÜ,Skanton Kinnisvara Tartu OÜ,Inmedias Res OÜ,Ekstreemmoto OÜ.

Aruandeaastal moodustas üüritulu 596 029 eurot. Eelmise 2017.aasta üüritulu oli 441 480 eurot.

2018.a.majandusaasta lõppes kasumiga 291 286 eurot.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

	31.12.2018.a.	31.12.2017.a.
Varade tulukus ROA % Puhaskasum/varad*100	4,72	17,86
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja Käibevara/lühiajalised kohustused	0,34	0,40
Võõrkapitali ja omakapitali suhe Kohustused/omakapital	0,87	0,80

Osaühingu juhatus on üheliikmeline, nõukogu valitud ei ole. OÜ Invest-Ekspert juhatuse liikmele on 2018a. eest arvestatud töötasu 15 600 eurot.Osaühingus töötas aastalõpu seisuga 5 töötajat. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 66 448 eurot, sotsiaalmaksu maksti 18 556 eurot.

Järgmisel 2019.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 379	6 222	2
Nõuded ja ettemaksed	171 798	133 068	3
Kokku käibevarad	196 177	139 290	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 915 594	5 200 580	6
Materiaalsed põhivarad	53 944	56 971	7
Kokku põhivarad	5 969 538	5 257 551	
Kokku varad	6 165 715	5 396 841	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	279 942	256 019	9
Võlad ja ettemaksed	284 537	92 274	10
Kokku lühiajalised kohustised	564 479	348 293	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 249 275	1 999 116	9
Võlad ja ettemaksed	56 735	45 492	10
Kokku pikaajalised kohustised	2 306 010	2 044 608	
Kokku kohustised	2 870 489	2 392 901	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	12
Ülekurss	24 925	24 925	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 908 714	1 944 605	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 286	964 109	
Kokku omakapital	3 295 226	3 003 940	
Kokku kohustised ja omakapital	6 165 715	5 396 841	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	596 029	441 480	13
Muud äritulud	897	915 087	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-122 141	-199 350	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 546	-36 480	
Tööjõukulud	-85 005	-88 695	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 443	-10 228	
Muud ärikulud	-1 143	-4 808	16
Ärikasum (kahjum)	351 648	1 017 006	
Intressikulud	-60 362	-52 897	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	291 286	964 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 286	964 109	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2018. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. 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; hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei

kasutata enda majandustegevuses.

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Selliseid kinnisvara objekte, millele õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

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. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarvetel	24 288	3 742
Sularaha	91	2 480
Kokku raha	24 379	6 222

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	4
Muud nõuded	81 162	81 162	5
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	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52 436	52 436	
Ostjatelt laekumata arved	52 436	52 436	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	65	65	4
Muud nõuded	79 157	79 157	5
Laenunõuded	77 134	77 134	
Intressinõuded	2 023	2 023	
Ettemaksed	1 410	1 410	
Tulevaste perioodide kulud	1 410	1 410	
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 068	133 068	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				11 342
Käibemaks	25 702			7 807
Üksikisiku tulumaks		1 399		1 734
Sotsiaalmaks		3 353		3 481
Kohustuslik kogumispension		218		226
Töötuskindlustusmaksed		261		274
Ettemaksukonto jääk	108		65	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 810	5 231	65	24 864

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	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			

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	77 134	77 134	4	EUR	31.12.2018.a.
Intressinõuded	2 023	2 023			
Kokku muud nõuded	79 157	79 157			

Laenunõuded sisaldavad nõuet seotud osapoole vastu summas 6000 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	2 836 666
Ostud ja parendused	1 453 172
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	910 742
31.12.2017	5 200 580
Ostud ja parendused	715 014
31.12.2018	5 915 594

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	596 029	439 563
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	122 141	199 350

Kinnisvarainvesteering koosneb kolmest objektist: kinnistust Turu 47-4 ja Turu 51 ning pooleliolevast ärihoonest Turu 47-2. Kinnisvaraobjektid Turu 47-4 ja Turu 51 kajastuvad bilansis seisuga 31.12.2018 õiglaselt väärtuses kokku summas 5 200 000 eurot. Hindamine on läbi viidud märtsis 2018 sõltumatu eksperdi poolt. Hindamisel on kasutatud tulumetodit (täpsemalt diskonteeritud rahavoogude meetodit). Pooleliolev ärihoone kajastub seisuga 31.12.2018 soetusmaksumuses 715 594 eurot. Ärihoone valmib mais 2019. Juhtkond plaanib kõik varaobjektid hinnata ja kogu kinnisvarainvesteeringu õiglaselt väärtuses kajastada seisuga 31.12.2019.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised									Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016										
Soetusmaksumus		45 694	3 024	6 746	55 464	34 897	0	0	0	90 361
Akumuleeritud kulum		-12 627	-360	-6 372	-19 359	-18 939	0	0	0	-38 298
Jääkmaksumus		33 067	2 664	374	36 105	15 958	0	0	0	52 063
Ostud ja parendused	6 646					22 050				28 696
Amortisatsioonikulu	-221	-4 165	-1 210	-132	-5 507	-4 500				-10 228
Müügid		-13 560			-13 560					-13 560
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed		10 000
Transpordi- vahendid		10 000
Kokku	0	10 000

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	596 029	439 563
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	700 000	500 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 200 000	5 200 000
Kokku	5 200 000	5 200 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Äriühing(seotud ettevõtte)	9 800	9 800			4	EUR	31.12.2019	17
Juhatusel liige	15 000	15 000			0	EUR	31.12.2019	17
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					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Äriühing	29 800	29 800			4	EUR	31.12.2018	17
juhatuse liige	7 000	7 000			0	EUR	31.12.2018	17
Lühiajalised laenud kokku	36 800	36 800						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	241 424	55 893	185 531		2,22	EUR	09.02.2022	
Swedbank AS	23 415	21 594	1 821		2,17	EUR	23.01.2019	
Swedbank AS	1 952 941	141 177	1 811 764		2,8	EUR	25.10.2021	
Pikaajalised laenud kokku	2 217 780	218 664	1 999 116					
Kapitalirendikohustised kokku	555	555						
Laenukohustised kokku	2 255 135	256 019	1 999 116					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	5 200 000	5 200 000
Kokku	5 200 000	5 200 000

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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		4
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	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 099	12 099		
Võlad töövõtjatele	9 944	9 944		
Maksuvõlad	24 864	24 864		4
Muud võlad	45 367	45 367		
Dividendivõlad	45 367	45 367		
Saadud ettemaksed	45 492	0	45 492	
Kokku võlad ja ettemaksed	137 766	92 274	45 492	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 560 000	2 326 971
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	640 000	581 743
Kokku tingimuslikud kohustised	3 200 000	2 908 714

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	63 910	63 910
Osade arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	596 029	441 480
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	596 029	441 480
Kokku müügitulu	596 029	441 480
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	596 029	439 563
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	0	1 917
Kokku müügitulu	596 029	441 480

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	910 742
Trahvid, viivised ja hüvitised	897	4 345
Kokku muud äritulud	897	915 087

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	59 690	63 737
Sotsiaalmaksud	18 557	19 840
puhkusetasude reserv	6 758	5 118
Kokku tööjõukulud	85 005	88 695
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	0	3 560
annetused	0	100
Muud	1 143	1 148
Kokku muud ärikulud	1 143	4 808

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	24 800	6 000	36 800

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

2017	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		3 000	0	EUR	31.12.2018
äriühing	20 000	25 000	4	EUR	31.12.2018
äriühing					

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	899	1 917

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	15 600	2 961
muud olulised soodustused	0	0

Seotud ettevõttele antud laenudelt on intresse saadud 240 eurot, seotud ettevõttelt saadud laenudelt on makstud intresse 550 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2019

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GABRIEL KASK	Juhatuse liige	24.05.2019
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing INVEST-EKSPERT (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 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 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 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.

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 arvamus. 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 arvamus. 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 140

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

24.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	24.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 908 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 286
Kokku	3 200 000
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 200 000
Kokku	3 200 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 908 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	291 286
Kokku	3 200 000
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 200 000
Kokku	3 200 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	596029	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