

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing INVEST-EKSPERT

registrikood: 10535373

tänavatalu nimi, Turu 47

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

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 Muud nõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Kapitalirent	11
Lisa 9 Kasutusrent	11
Lisa 10 Laenukohustised	12
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 13 Osakapital	13
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Muud äritulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Muud ärikulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	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(sihtotstarbega 50% - ärimaa, 50% - tootmismaa).

Ettevõtte põhitegevuseks 2016.a.oli büroo-, müügi- ja tööstusruumide üürile andmine ja haldamine (EMTAK 68201), mis moodustas 99,25% osaühingu müügitulust. Suuremateks rentnikeks on AS Autospirit Tartu, OÜ Moto Tehnika, OÜ West Car, OÜ Skarabeus Julgestusteenistus, OÜ Üksteist. Renditud pindadel on avatud autosalong, mootorrataste ja kaatrite müügisalong ning autoremonditöökoda. Üürile on antud ka büroopinnad ja veoautode parkimisplats.

Aruandeaastal moodustas üüritulu 252 384 eurot. Eelmise 2015.aasta üüritulu oli 252 097 eurot.

Lisaks kinnistule asukohaga Turu 47 kuulub OÜ-le Invest-Ekspert ka selle naabruses asuv kinnistu Turu 51 hoonestusõigusega OÜ Invest-Ekspert kasuks.Aruandeaasta lõpus alustati antud territooriumile äri-ja laohoone ehitamist.

Uues hoones on üürile antavat pinda 4400m².Aastaaaruande esitamise ajal on hoone vastuvõtmise järgus,suurema osa rentnikega on rendilepingud juba sõlmitud.

OÜ Invest-Ekspert omandiks olnud Luunja vallas asuv Teeserva maaüksus suurusega 1,2ha müüdi 2016.a.lõpus hinnaga 200 000 eurot,millega teeniti kasumit 40 000 eurot.

2016.a.majandusaasta lõppes kasumiga 91 368 eurot.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

	31.12.2016.a.	31.12.2015.a.
Varade tulukus ROA %	2,77	2,17
Puhaskasum/varad*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,58	1,16
Käibevara/lühiajalised kohustused		
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	0,62	0,27
Kohustused/omakapital		

Osaühingu juhatus on üheliikmeline, nõukogu valitud ei ole. OÜ Invest-Ekspert juhatuse liige on 2016a. jooksul saanud töötasu 7 620 eurot.Töötajate arvuks aruandeperioodi lõpuks oli 5. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 59 142 eurot, sotsiaalmaksu maksti 18 446eurot.

Järgmisel 2017.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 932	53 023	2
Nõuded ja ettemaksed	401 906	144 507	3
Kokku käibevarad	414 838	197 530	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 836 666	2 224 581	6
Materiaalsed põhivarad	52 063	50 155	7
Kokku põhivarad	2 888 729	2 274 736	
Kokku varad	3 303 567	2 472 266	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	145 300	92 055	10
Võlad ja ettemaksed	564 229	77 643	11
Kokku lühiajalised kohustised	709 529	169 698	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	554 207	354 105	10
Kokku pikaajalised kohustised	554 207	354 105	
Kokku kohustised	1 263 736	523 803	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	13
Ülekurss	24 925	24 925	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 853 237	1 799 651	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 368	53 586	
Kokku omakapital	2 039 831	1 948 463	
Kokku kohustised ja omakapital	3 303 567	2 472 266	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	254 301	254 014	14
Muud äritulud	55 165	2 723	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-71 180	-74 390	
Mitmesugused tegevuskulud	-41 538	-46 580	
Tööjõukulud	-84 060	-66 150	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 889	-6 002	
Muud ärikulud	-7 152	-1 423	17
Ärikasum (kahjum)	97 647	62 192	
Intressikulud	-6 279	-8 606	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	91 368	53 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 368	53 586	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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. 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse otsearvestuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

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 kõiki 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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 ilmnunud 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 maksamisele 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarvetel	9 864	51 555
Sularaha	3 068	1 468
Kokku raha	12 932	53 023

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 302	28 302
Ostjatelt laekumata arved	28 302	28 302
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	129 220	129 220
Muud nõuded	104 156	104 156
Laenunõuded	102 134	102 134
Intressinõuded	2 022	2 022
Ettemaksed	228	228
Tulevaste perioodide kulud	228	228
nõue müüdud kinnistu eest	140 000	140 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	401 906	401 906

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 696	28 696
Ostjatelt laekumata arved	28 696	28 696
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	12
Muud nõuded	109 805	109 805
Laenunõuded	107 134	107 134
Intressinõuded	2 671	2 671
Ettemaksed	242	242
Tulevaste perioodide kulud	242	242
muud	5 752	5 752
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 507	144 507

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		11 342		11 342
Käibemaks	74 301			1 470
Üksikisiku tulumaks		1 749		1 344
Sotsiaalmaks		3 353		2 517
Kohustuslik kogumispension		269		192
Töötuskindlustusmaksed		263		200
Ettemaksukonto jääk	54 919		12	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	129 220	16 976	12	17 065

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	102 134	102 134	5,0	EUR	31.12.2017
Intressinõuded	2 022	2 022			
Kokku muud nõuded	104 156	104 156			
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	107 134	107 134	5,0	EUR	31.12.2016
Intressinõuded	2 671	2 671			
Kokku muud nõuded	109 805	109 805			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	2 219 581
Ostud ja parendused	5 000
31.12.2015	2 224 581
Ostud ja parendused	772 085
Müügid	-160 000
31.12.2016	2 836 666

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	252 384	252 097
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	71 180	74 390
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	200 000	

Kinnisvarainvesteering sisaldab büroohoonet Turu 47 ja ehitusjärgus ärihoonet Turu 51. Ärihoone Turu 51 valmib juunis 2017. Seisuga 31.12.2016 ei ole pooleliolevale ehitisele hindamist tellitud. Nimetatud hoone kajastub bilansis soetusmaksumuses 1 267 085 eurot. Juhtkond on otsustanud tellida mõlemale kinnisvaraobjektile eksperthinnangu seisuga 31.12.2017.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014									
Soetusmaksumus	31 316		6 746	38 062	22 058	539		539	60 659
Akumuleeritud kulum	-10 876		-6 107	-16 983	-14 454				-31 437
Jääkmaksumus	20 440		639	21 079	7 604	539		539	29 222
Ostud ja parendused	21 408			21 408	3 277		2 250	2 250	26 935
Amortisatsioonikulu	-4 212		-132	-4 344	-1 658				-6 002
31.12.2015									
Soetusmaksumus	50 487		6 746	57 233	25 335	539	2 250	2 789	85 357
Akumuleeritud kulum	-12 851		-6 239	-19 090	-16 112				-35 202
Jääkmaksumus	37 636		507	38 143	9 223	539	2 250	2 789	50 155
Ostud ja parendused		3 024		3 024	9 562	-539	-2 250	-2 789	9 797
Amortisatsioonikulu	-4 569	-360	-133	-5 062	-2 827				-7 889
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2016	2015
Masinad ja seadmed	500	100
Transpordivahendid	500	100
Kokku	500	100

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	5 060	3 551	1 509	2,79	EUR	30.05.2018
Nordea Finance Estonia AS	7 123	6 568	555	2,4	EUR	31.01.2018
Kapitalirendikohustised kokku	12 183	10 119	2 064			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	8 513	3 453	5 060	2,79	EUR	30.05.2018
Nordea Finance Estonia AS	13 532	6 408	7 124	2,4	EUR	31.07.2018
Kapitalirendikohustised kokku	22 045	9 861	12 184			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	33 067	37 636
Kokku	33 067	37 636

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	252 384	252 097
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	450 000	250 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 569 581	1 569 581
Kokku	1 569 581	1 569 581

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühing	9 800	9 800			4,0	EUR	31.12.2017
juhatuse liige	10 000	10 000			0,0	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	19 800	19 800					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	296 024	53 956	242 068		2,63	EUR	09.02.2022
Swedbank AS	44 539	21 142	23 397		2,8	EUR	23.01.2019
Swedbank AS	326 961	40 283	286 678		3,0	EUR	25.10.2021
Pikaajalised laenud kokku	667 524	115 381	552 143				
Kapitalirendikohustised kokku	12 183	10 119	2 064				
Laenukohustised kokku	699 507	145 300	554 207				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
äriühing	9 800	9 800			4	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	9 800	9 800					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	349 147	51 848	287 709	9 590	2,7	EUR	09.02.2022
Swedbank AS	65 168	20 546	44 622		2,8	EUR	23.01.2019
Pikaajalised laenud kokku	414 315	72 394	332 331	9 590			
Kapitalirendikohustised kokku	22 045	9 861	12 184				
Laenukohustised kokku	446 160	92 055	344 515	9 590			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	2 836 666	2 059 581
Kokku	2 836 666	2 059 581

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	478 236	478 236
Võlad töövõtjatele	10 850	10 850
Maksuvõlad	16 976	16 976
Muud võlad	45 367	45 367
Dividendivõlad	45 367	45 367
Saadud ettemaksed	12 800	12 800
Kokku võlad ja ettemaksed	564 229	564 229
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 554	6 554
Võlad töövõtjatele	8 657	8 657
Maksuvõlad	17 065	17 065
Muud võlad	45 367	45 367
Dividendivõlad	45 367	45 367
Kokku võlad ja ettemaksed	77 643	77 643

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 555 684	1 482 590
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	388 921	370 647
Kokku tingimuslikud kohustised	1 944 605	1 853 237

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	63 910	63 910
Osade arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	254 301	254 014
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	254 301	254 014
Kokku müügitulu	254 301	254 014
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	252 384	252 097
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	0	0
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	1 917	1 917
Kokku müügitulu	254 301	254 014

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	40 000	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	500	100
Trahvid, viivised ja hüvitised	14 665	2 623
Kokku muud äritulud	55 165	2 723

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	59 142	46 485
Sotsiaalmaksud	18 446	14 306
puhkusetasude reserv	6 472	5 315
Muud	0	44
Kokku tööjõukulud	84 060	66 150
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
annetused	200	200
Muud	6 952	1 223
Kokku muud ärikulud	7 152	1 423

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 192	19 800	26 192	9 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 854		3 055	

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
juhatuse liige	10 000	0	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 917	1 917
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 801	24 053

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	7 620	15 120
muud olulised soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2017

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GABRIEL KASK	Juhatuse liige	05.06.2017
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing INVEST-EKSPERT raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing INVEST-EKSPERT finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

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

08.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	08.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 853 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 368
Kokku	1 944 605
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 944 605
Kokku	1 944 605

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 853 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 368
Kokku	1 944 605
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 944 605
Kokku	1 944 605

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	252384	99.25%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	1917	0.75%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erki Roos	37210232718	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	9586 EUR (Lihtomand)
Gabriel Kask	37202252749	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	35151 EUR (Lihtomand)
Meelis Birk	37211252737	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	19173 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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