

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: osäühing INVEST-EKSPERT

registrikood: 10535373

tänava/talu 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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

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 2014.a.oli büroo-, müügi- ja tööstusruumide üürile andmine ja haldamine (EMTAK 68201), mis moodustas 97,46% osaühingu müügitulust. Suuremateks rentnikeks on AS Autospirit Tartu, OÜ Moto Tehnika, OÜ West Car, OÜ Skarabeus Julgestusteenistus, OÜ Üksteist,OÜ Eesti Metsade Grupp. Renditud pindadel on avatud autosalong, mootorrataste ja kaatrite müügisalong ning autoremonditöökoda. Üürile on antud ka büroopinnad ja veoautode parkimisplats.

Aruandeaastal moodustas üüritulu 230 215 eurot. Eelmise 2012.aasta üüritulu oli 228 354 eurot.

Lisaks kinnistule asukohaga Turu 47 kuulub OÜ-le Invest-Ekspert ka selle naabruses asuv hoonestamata kinnistu Turu 51 hoonestusõigusega OÜ Invest-Ekspert kasuks. OÜ Invest-Ekspert omandiks on samuti Luunja vallas asuv Teeserva maaüksus suurusga 1,2ha. Uus Maa Tartu büroo OÜ eksperthinnanguga 2014.a.mais on nende kinnisvara objektide maksumuseks 2 200 000 eurot.

2014.a.majandusaasta lõppes kasumiga 63 174 eurot.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

	31.12.2014.a.	31.12.2013.a.
Varade tulukus ROA % Puhaskasum/varad*100	2,52	5,90
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja Käibevara/lühiajalised kohustused	1,38	1,09
Võõrkapitali ja omakapitali suhe Kohustused/omakapital	0,32	0,31

Osaühingu juhatus on üheliikmeline, nõukogu valitud ei ole. OÜ Invest-Ekspert juhatuse liige on 2014a. jooksul saanud töötasu 12 260 eurot.Töötajate arvuks aruandeperioodi lõpuks oli 4. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 38 190 eurot, sotsiaalmaksu maksti 12 449 eurot.

Järgmisel 2015.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	120 864	24 453	2
Nõuded ja ettemaksed	134 168	146 163	3
Kokku käibevara	255 032	170 616	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 219 581	2 200 000	6
Materiaalne põhivara	29 222	31 584	7
Kokku põhivara	2 248 803	2 231 584	
Kokku varad	2 503 835	2 402 200	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	83 031	51 248	10
Võlad ja ettemaksed	101 490	105 196	11
Kokku lühiajalised kohustused	184 521	156 444	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	424 437	414 053	10
Kokku pikaajalised kohustused	424 437	414 053	
Kokku kohustused	608 958	570 497	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	14
Ülekurss	24 925	24 925	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 736 477	1 594 731	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 174	141 746	
Kokku omakapital	1 894 877	1 831 703	
Kokku kohustused ja omakapital	2 503 835	2 402 200	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	236 215	228 354	15
Muud äritulud	12 148	131 477	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-90 858	-62 204	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 382	-11 022	
Tööjõukulud	-55 015	-48 640	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 022	-4 556	
Muud ärikulud	-1 595	-84 997	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	71 491	148 412	
Intressikulud	-9 328	-14 463	
Muud finantstulud ja -kulud	1 011	7 797	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 174	141 746	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 174	141 746	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	71 491	148 412	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 022	4 556	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	3 822	
Muud korrigeerimised	0	-49 169	
Kokku korrigeerimised	5 022	-40 791	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 809	9 290	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 851	-5 339	
Makstud intressid	-14 720	-14 400	
Kokku rahavood äritegevusest	65 835	97 172	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 660	-26 677	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	21 300	
Antud laenud	-120 800	0	
Antud laenude tagasimaksed	122 787	95 860	
Laekunud intressid	8 663	16 540	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-19 581	-171 431	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 591	-64 408	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	111 800	10 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-66 367	-58 066	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 266	-8 086	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	42 167	-56 152	
Kokku rahavood	96 411	-23 388	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 453	47 841	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	96 411	-23 388	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	120 864	24 453	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	63 910	24 925	6 391	1 594 731	1 689 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)				141 746	141 746
31.12.2013	63 910	24 925	6 391	1 736 477	1 831 703
Aruandeaasta kasum (kahjum)				63 174	63 174
31.12.2014	63 910	24 925	6 391	1 799 651	1 894 877

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2014. 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 rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, 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 õiglasel 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Finantskohustused

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. Rendiinvestuse 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 21/79 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Arveldusarvetel	119 165	24 401
Sularaha	1 699	52
Kokku raha	120 864	24 453

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 651	29 651
Ostjatelt laekumata arved	29 651	29 651
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Muud nõuded	98 586	98 586
Laenunõuded	94 733	94 733
Intressinõuded	3 853	3 853
Ettemaksed	177	177
Tulevaste perioodide kulud	177	177
muud	5 752	5 752
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 168	134 168
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 862	24 862
Ostjatelt laekumata arved	24 862	24 862
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 483	11 483
Muud nõuded	103 908	103 908
Laenunõuded	96 720	96 720
Intressinõuded	7 188	7 188
Ettemaksed	158	158
Tulevaste perioodide kulud	158	158
muud	5 752	5 752
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 163	146 163

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		15 978		
Käibemaks		2 663	11 483	
Üksikisiku tulumaks		1 225		1 060
Sotsiaalmaks		2 261		2 086
Kohustuslik kogumispension		172		136
Töötuskindlustusmaksed		200		190
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				16 989
Ettemaksukonto jääk	2			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	22 499	11 483	20 461

Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	94 733	94 733	5,0	EUR	31.12.2015
Intressinõuded	3 853	3 853			
Kokku muud nõuded	98 586	98 586			
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	96 720	96 720	4,8	EUR	31.12.2014
Intressinõuded	7 188	7 188			
Kokku muud nõuded	103 908	103 908			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 979 400
Ostud ja parendused	171 431
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	49 169
31.12.2013	2 200 000
Ostud ja parendused	19 581
31.12.2014	2 219 581

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	230 215	228 354
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	90 858	62 204

Kinnisvarainvesteeringu objektide õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud sõltumatute ekspertide hinnanguid. Hindamismeetodiks on valitud kapitaliseeritud tulumeetod (välja renditud ärikompleks) ja võrdlusmeetod (hoonestamata kinnistud).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012							
Soetusmaksumus	16 312	6 746	23 058	17 007	539	539	40 604
Akumuleeritud kulum	-6 294	-5 843	-12 137	-10 882			-23 019
Jääkmaksumus	10 018	903	10 921	6 125	539	539	17 585
Ostud ja parendused	24 286		24 286	2 391			26 677
Amortisatsioonikulu	-2 653	-132	-2 785	-1 771			-4 556
Müügid	-8 122		-8 122				-8 122
31.12.2013							
Soetusmaksumus	31 316	6 746	38 062	19 398	539	539	57 999
Akumuleeritud kulum	-7 787	-5 975	-13 762	-12 653			-26 415
Jääkmaksumus	23 529	771	24 300	6 745	539	539	31 584
Ostud ja parendused				2 660			2 660
Amortisatsioonikulu	-3 089	-132	-3 221	-1 801			-5 022
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2014	2013
Masinad ja seadmed		4 300
Transpordivahendid		4 300
Kokku		4 300

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	11 871	3 358	8 513	2,79	EUR	30.05.2018
Kapitalirendikohustused kokku	11 871	3 358	8 513			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	15 137	3 266	11 871	2,79	EUR	30.05.2018
Kapitalirendikohustused kokku	15 137	3 266	11 871			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Masinad ja seadmed	20 441	22 869
Kokku	20 441	22 869

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	230 215	228 354
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	230 000	228 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 569 581	1 550 000
Kokku	1 569 581	1 550 000

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
äriühing	9 800	9 800			4	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	9 800	9 800					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	400 563	49 896	250 476	100 191	2,7	EUR	09.02.2022
Swedbank AS	85 234	19 977	65 257		2,8	EUR	23.01.2019
Pikaajalised laenud kokku	485 797	69 873	315 733	100 191			
Kapitalirendikohustused kokku	11 871	3 358	8 513				
Laenukohustused kokku	507 468	83 031	324 246	100 191			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	450 164	47 982	239 910	162 272	3,88	EUR	09.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	450 164	47 982	239 910	162 272			
Kapitalirendikohustused kokku	15 137	3 266	11 871				
Laenukohustused kokku	465 301	51 248	251 781	162 272			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	2 059 581	2 040 000
Kokku	2 059 581	2 040 000

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 400	7 400
Võlad töövõtjatele	7 679	7 679
Maksuvõlad	22 499	22 499
Muud võlad	63 912	63 912
Dividendivõlad	63 912	63 912
Kokku võlad ja ettemaksed	101 490	101 490
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 310	14 310
Võlad töövõtjatele	6 450	6 450
Maksuvõlad	20 461	20 461
Muud võlad	63 975	63 975
Intressivõlad	63	63
Dividendivõlad	63 912	63 912
Kokku võlad ja ettemaksed	105 196	105 196

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Dividendivõlad	63 912	63 912
Kokku muud võlad	63 912	63 912
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Intressivõlad	63	63
Dividendivõlad	63 912	63 912
Kokku muud võlad	63 975	63 975

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 439 721	1 371 817
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	359 930	364 660
Kokku tingimuslikud kohustused	1 799 651	1 736 477

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	63 910	63 910
Osade arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	236 215	228 354
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	236 215	228 354
Kokku müügitulu	236 215	228 354
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	230 215	228 354
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	4 083	0
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	1 917	0
Kokku müügitulu	236 215	228 354

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	123 600
Trahhid, viivised ja hüvitised	12 148	7 877
Kokku muud äritulud	12 148	131 477

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	38 190	33 449
Sotsiaalmaksud	12 449	11 372
puhkusetasude reserv	4 376	3 819
Kokku tööjõukulud	55 015	48 640
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	3 822
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	74 431
annetused	400	0
Muud	1 195	6 744
Kokku muud ärikulud	1 595	84 997

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		9 800		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	624		0	63

2014	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 917	106 000	106 000	11 800	2 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 192	14 800	14 800		

2013	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 175	14 800	24 660	10 000	10 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	12 260	11 839
muud olulised soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2015

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GABRIEL KASK	Juhatuse liige	29.06.2015
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing INVEST-EKSPERT raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

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 ülevaatusseaduse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatusseaduse 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

Ülevaatusseaduse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt osaühing INVEST-EKSPERT finantsseisundit seisuga 31.12.2014 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

29.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 736 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 174
Kokku	1 799 651
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 799 651
Kokku	1 799 651

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 736 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 174
Kokku	1 799 651
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 799 651
Kokku	1 799 651

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	230215	97.46%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4083	1.73%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	1917	0.81%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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