

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 7301350

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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Kasutusrent	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Muud võlad	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 15 Osakapital	16
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Muud äritulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Muud ärikulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	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 2013.a.oli büroo-, müügi- ja tööstusruumide üürile andmine ja haldamine (EMTAK 68201), mis moodustas 100% 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 ehitati ühele osale hoonest II korrus ning juurde tekkinud büroopinnad (280m²) on kõik välja renditud.

Aruandeaastal moodustas üüritulu 228 354 eurot. Eelmise 2012.aasta üüritulu oli 202 256 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 suurusega 1,2ha. Uus Maa Tartu büroo OÜ eksperthinnanguga 2014.a.mais on nende kinnisvara objektide maksumuseks 2 200 000 eurot.

2013.a.majandusaasta lõppes kasumiga 141 746 eurot.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

	31.12.2013.a.	31.12.2012.a.
Varade tulukus ROA % Puhaskasum/varad*100	5,90	2,24
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja Käibevara/lühiajalised kohustused	1,09	1,46
Võõrkapitali ja omakapitali suhe Kohustused/omakapital	0,31	0,36

Osaühingu juhatus on üheliikmeline, nõukogu valitud ei ole. OÜ Invest-Ekspert juhatuse liige on 2013a. jooksul saanud töötasu 11 839 eurot.Töötajate arvuks aruandeperioodi lõpuks oli 4. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 37 268 eurot, sotsiaalmaksu maksti 11 372 eurot.

Järgmisel 2014.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 453	47 841	2
Nõuded ja ettemaksed	146 163	166 975	3
Kokku käibevara	170 616	214 816	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	81 597	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 200 000	1 979 400	7
Materiaalne põhivara	31 584	17 585	8
Kokku põhivara	2 231 584	2 078 582	
Kokku varad	2 402 200	2 293 398	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	51 248	48 479	11
Võlad ja ettemaksed	105 196	98 989	12
Kokku lühiajalised kohustused	156 444	147 468	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	414 053	455 973	11
Kokku pikaajalised kohustused	414 053	455 973	
Kokku kohustused	570 497	603 441	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 910	63 910	15
Ülekurss	24 925	24 925	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 594 731	1 543 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 746	51 429	
Kokku omakapital	1 831 703	1 689 957	
Kokku kohustused ja omakapital	2 402 200	2 293 398	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	228 354	202 256	16
Muud äritulud	131 477	16	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 204	-67 918	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 022	-11 862	
Tööjõukulud	-48 640	-40 439	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 556	-4 000	
Muud ärikulud	-84 997	-12 057	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	148 412	65 996	
Intressikulud	-14 463	-23 067	
Muud finantstulud ja -kulud	7 797	8 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 746	51 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 746	51 429	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	148 412	65 996	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 556	4 000	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	3 822	0	
Muud korrigeerimised	-49 169	-8 731	7
Kokku korrigeerimised	-40 791	-4 731	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 290	15 630	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 339	1 132	
Makstud intressid	-14 400	-23 067	
Kokku rahavood äritegevusest	97 172	54 960	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-26 677	0	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	21 300	0	
Antud laenud	0	-40 000	
Antud laenude tagasimaksed	95 860	84 463	
Laekunud intressid	16 540	8 234	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-171 431	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-64 408	52 697	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 000	530 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-58 066	-678 299	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8 086	-3 059	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-56 152	-151 358	
Kokku rahavood	-23 388	-43 701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 841	91 542	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 388	-43 701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 453	47 841	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	63 910	24 925	6 391	1 543 302	1 638 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)				51 429	51 429
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2013. 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 alljärgnevides 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 kasu-tata 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.

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 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.

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 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 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arveldusarvetel	24 401	47 705
Sularaha	52	136
Kokku raha	24 453	47 841

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta 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	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 135	33 135	
Ostjatelt laekumata arved	33 135	33 135	
Muud nõuded	208 511	126 914	81 597
Laenunõuded	192 581	110 984	81 597
Intressinõuded	15 930	15 930	
Ettemaksed	1 174	1 174	
Tulevaste perioodide kulud	1 174	1 174	
muud	5 752	5 752	
Kokku nõuded ja ettemaksed	248 572	166 975	81 597

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	24 862	33 135
Kokku nõuded ostjate vastu	24 862	33 135

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 483		2 331
Üksikisiku tulumaks		1 060	826
Sotsiaalmaks		2 086	1 656
Kohustuslik kogumispension		136	100
Töötuskindlustusmaksed		190	181
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		16 989	16 989
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 483	20 461	22 083

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	96 720	96 720			4,8	EUR	31.12.2014
Intressinõuded	7 188	7 188					
Kokku muud nõuded	103 908	103 908					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	192 581	110 984	81 597				
Intressinõuded	15 930	15 930					
Kokku muud nõuded	208 511	126 914	81 597				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	1 979 400
31.12.2012	1 979 400
Ostud ja parendused	171 431
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	49 169
31.12.2013	2 200 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	228 354	202 256
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	233 635	67 918

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

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011							
Soetusmaksumus	7 030	6 746	13 776	17 007	539	539	31 322
Akumuleeritud kulum	-4 516	-5 392	-9 908	-9 111			-19 019
Jääkmaksumus	2 514	1 354	3 868	7 896	539	539	12 303
Ostud ja parendused	9 282		9 282				9 282
Amortisatsioonikulu	-1 778	-451	-2 229	-1 771			-4 000
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	4 300	
Transpordivahendid	4 300	
Kokku	4 300	

Kapitalirendi tingimustel soetati sõiduauto maksumusega 24286 eurot.

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS DNB Pank	6 222	2 339	3 883		4,56	EUR	28.07.2015
Kapitalirendikohustused kokku	6 222	2 339	3 883				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinaid ja seadmeid	22 869	8 431
Kokku	22 869	8 431

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	228 354	202 256
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	228 000	220 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 550 000	1 453 000
Kokku	1 550 000	1 453 000

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud 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			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	498 230	46 140	230 700	221 390	3,88 %	EUR	09.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	498 230	46 140	230 700	221 390			
Kapitalirendikohustused kokku	6 222	2 339	3 883				
Laenukohustused kokku	504 452	48 479	234 583	221 390			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	2 040 000	1 927 900
Kokku	2 040 000	1 927 900

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 809	7 809		
Võlad töövõtjatele	5 185	5 185		
Maksuvõlad	22 083	22 083		
Muud võlad	63 912	63 912		
Dividendivõlad	63 912	63 912		
Kokku võlad ja ettemaksed	98 989	98 989		

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	63	63		
Dividendivõlad	63 912	63 912		
Kokku muud võlad	63 975	63 975		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendivõlad	63 912	63 912		
Kokku muud võlad	63 912	63 912		

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 371 817	1 259 838
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	364 660	334 893
Kokku tingimuslikud kohustused	1 736 477	1 594 731

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	63 910	63 910
Osade arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	228 354	202 256
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	228 354	202 256
Kokku müügitulu	228 354	202 256
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus EMTAK kood 68201	228 354	202 256
Kokku müügitulu	228 354	202 256

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	123 600	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 877	16
Kokku muud äritulud	131 477	16

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	33 449	27 722
Sotsiaalmaksud	11 372	9 526
puhkusetasude reserv	3 819	3 191
Kokku tööjõukulud	48 640	40 439
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum materiaalse põhivara müügist	3 822	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	74 431	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	10 442
kahjum põhivara allahindlusest	0	0
Muud	6 744	1 615
Kokku muud ärikulud	84 997	12 057

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	63	27 299	0

2013	Müügid	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	9 860	10 000	10 000

2012	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 024	67 662	19 813

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	11 839	10 073

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2014

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GABRIEL KASK	Juhatuse liige	20.06.2014
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Olen üle vaadanud osaühing INVEST-EKSPERT raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Minu kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes minupoolsele ülevaatusele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Ma viisin oma ülevaatuse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et ma planeerin ja teostan ülevaatuse omandamaks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Ma ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda ma auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes minupoolsele ülevaatusele, ei ole mulle teatavaks saanud midagi, mis sunniks mind uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades osaühing INVEST-EKSPERT finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeauditori number 135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst.52-3, Tartu

21.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	21.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 594 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 746
Kokku	1 736 477
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 736 477
Kokku	1 736 477

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 594 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 746
Kokku	1 736 477
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 736 477
Kokku	1 736 477

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	228354	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erki Roos	37210232718	Võru tn 30-7, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	9586 EUR
Gabriel Kask	37202252749	J. Koorti tn 14, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	35151 EUR
Meelis Birk	37211252737	Kalevi tn 47-3A, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	19173 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301350
Faks	+372 4301351
E-posti aadress	gabriel@lada.ee