

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**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 Laenukohustused                    | 13 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed               | 14 |
| Lisa 11 Võlad tarnijatele                 | 14 |
| Lisa 12 Võlad töövõtjatele                | 14 |
| Lisa 13 Muud võlad                        | 14 |
| Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad | 15 |
| Lisa 15 Osakapital                        | 15 |
| Lisa 16 Müügitulu                         | 15 |
| Lisa 17 Muud äritulud                     | 15 |
| Lisa 18 Tööjõukulud                       | 16 |
| Lisa 19 Muud ärikulud                     | 16 |
| Lisa 20 Seotud osapooled                  | 16 |

## Tegevusaruanne

### Tegevusaruanne

OÜ Invest-Ekspert tegutseb alates 1999.aastast.

OÜ-le Invest-Ekspert kuulub kinnistu Tartu linnas aadressil Turu 47 pindalaga 16 946 m<sup>2</sup>(sihtotstarbega 50% - ärimaa, 50% - tootmismaa).

Ettevõtte põhitegevuseks 2011.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. Renditud pindadel on avatud autosalong, mootorrataste ja kaatrite müügisalong ning autoremonditöökoda. Üürile on antud ka büroopinnad ja veoautode parkimisplats.

Aruandeaastal oli üüritulu 201 622eurot. Võrreldes eelmise 2010.aastaga on üüritulu suurenenud 11 220 euro võrra e.5,9%.

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 suuruselt 1,2ha. Uus Maa Tartu büroo OÜ eksperthinnanguga 2011.a.märtsis on nende kinnisvara objektide maksumuseks 1 979 400 eurot ning ei erine eelmises majandusaastaruandes kajastatud maksumusest.

2011.a.majandusaasta lõppes kasumiga 21 215 eurot.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

|                                      | 31.12.2011.a. | 31.12.2010.a. |                                   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------------|
| Varade tulukus ROA %                 | 0,9           | -8,48         | Puhaskasum/varad*100              |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,44          | 0,48          | Käibevara/lühiajalised kohustused |
| Võõrkapitali ja omakapitali suhe     | 0,47          | 0,41          | Kohustused/omakapital             |

Osaühingu juhatus on üheliikmeline, nõukogu valitud ei ole. OÜ Invest-Ekspert juhatuse liige on 2011a. jooksul saanud töötasu 10 073 eurot. Töötajate arvuks aruandeperioodi lõpuks oli 3. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 28 765 eurot, sotsiaalmaksu maksti 9 895 eurot.

Järgmisel 2012.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011       | 31.12.2010       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 91 542           | 18 414           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 239 617          | 136 770          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>331 159</b>   | <b>155 184</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 81 597           | 64 120           | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 979 400        | 1 979 400        | 7       |
| Materiaalne põhivara                         | 12 303           | 77 816           | 8       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>2 073 300</b> | <b>2 121 336</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 404 459</b> | <b>2 276 520</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 646 528          | 206 828          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 99 590           | 116 797          | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>746 118</b>   | <b>323 625</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 19 813           | 335 581          | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>19 813</b>    | <b>335 581</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>765 931</b>   | <b>659 206</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 63 910           | 63 912           | 15      |
| Ülekurss                                     | 24 925           | 24 925           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 6 391            | 6 391            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 522 087        | 1 715 228        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 21 215           | -193 142         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 638 528</b> | <b>1 617 314</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 404 459</b> | <b>2 276 520</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011          | 2010            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 201 622       | 190 402         | 16      |
| Muud äritulud                               | 23 208        | 1 944           | 17      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -52 960       | -57 248         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -23 944       | -7 603          |         |
| Tööjõukulud                                 | -41 879       | -35 686         | 18      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -4 164        | -11 826         | 8       |
| Muud ärikulud                               | -62 550       | -255 536        | 19      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>39 333</b> | <b>-175 553</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -18 118       | -17 589         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>21 215</b> | <b>-193 142</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>21 215</b> | <b>-193 142</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2011           | 2010           | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 39 333         | -175 553       |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                |                |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 65 513         | 266 139        | 8        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>65 513</b>  | <b>266 139</b> |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -30 852        | -34 393        |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 1 596          | -2 867         |          |
| Laekunud intressid                                    | 17 719         | 21 185         |          |
| Makstud intressid                                     | -53 711        | -18 805        |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>39 598</b>  | <b>55 706</b>  |          |
|                                                       |                |                |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |                |          |
| Antud laenud                                          | -315 427       | -2 141         |          |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 220 427        | 4 033          |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-95 000</b> | <b>1 892</b>   |          |
|                                                       |                |                |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                |          |
| Saadud laenud                                         | 310 000        | 35 528         |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -186 068       | -75 542        |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>123 932</b> | <b>-40 014</b> |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>68 530</b>  | <b>17 584</b>  |          |
|                                                       |                |                |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>18 414</b>  | <b>976</b>     | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>68 530</b>  | <b>17 584</b>  |          |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | 4 598          | -146           |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>91 542</b>  | <b>18 414</b>  | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |                             |          |                              |                             | Kokku     |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                       | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| <b>31.12.2009</b>                     | 63 912                      | 24 925   | 6 391                        | 1 715 228                   | 1 810 456 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             |          |                              | -193 142                    | -193 142  |
| <b>31.12.2010</b>                     | 63 912                      | 24 925   | 6 391                        | 1 522 086                   | 1 617 314 |
| Arvestuspõhimõtete muutuste mõju      | -2                          |          |                              | 1                           | -1        |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2010</b> | 63 910                      | 24 925   | 6 391                        | 1 522 087                   | 1 617 313 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             |          |                              | 21 215                      | 21 215    |
| <b>31.12.2011</b>                     | 63 910                      | 24 925   | 6 391                        | 1 543 302                   | 1 638 528 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2011. 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.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2011.a. aastaaruande koostamisel kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi

### 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 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.

### **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.

### **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.

### **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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 4 361         | 2 412         |
| Arvelduskontod    | 87 181        | 16 002        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>91 542</b> | <b>18 414</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 42 309         | 31 552         | 4       |
| Ostjatelt laekumata arved         | 42 309         | 31 552         |         |
| Muud nõuded                       | 277 633        | 168 987        | 6       |
| Laenunõuded                       | 237 044        | 142 044        |         |
| Intressinõuded                    | 15 664         | 21 191         |         |
| muud nõuded                       | 24 925         | 5 752          |         |
| Ettemaksed                        | 1 272          | 351            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>321 214</b> | <b>200 890</b> |         |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 42 309        | 31 552        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>42 309</b> | <b>31 552</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 2 347         | 2 357         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 825           | 833           |
| Sotsiaalmaks                                  | 1 656         | 1 656         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 83            | 50            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 211           | 211           |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 16 989        | 16 989        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>22 111</b> | <b>22 096</b> |

## Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

|                          | 31.12.2011     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 237 044        | 155 447                          | 81 597              |             |
| Intressinõuded           | 15 664         | 15 664                           |                     |             |
| muud                     | 24 925         | 24 925                           |                     |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>277 633</b> | <b>196 036</b>                   | <b>81 597</b>       |             |

  

|                          | 31.12.2010     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 142 044        | 77 924                           | 64 120              |             |
| Intressinõuded           | 21 191         | 21 191                           |                     |             |
| muud                     | 5 752          | 5 752                            |                     |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>168 987</b> | <b>104 867</b>                   | <b>64 120</b>       |             |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2009</b>                         | 2 233 712 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -254 312  |
| <b>31.12.2010</b>                         | 1 979 400 |
| <b>31.12.2011</b>                         | 1 979 400 |

|                                                 | 2011    | 2010    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 201 622 | 190 402 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 52 960  | 64 241  |

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                                         |          |                         |                               |                       |                                |                         |                                          | Kokku   |
|-----------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------|
|                                         | Ehitised | Transpordi-<br>vahendid | Muud<br>masinad ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Lõpetamata<br>projektid | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |         |
| <b>31.12.2009</b>                       |          |                         |                               |                       |                                |                         |                                          |         |
| Soetusmaksumus                          | 77 547   | 7 669                   | 28 374                        | 36 043                | 19 891                         | 539                     | 539                                      | 134 020 |
| Akumuleeritud kulum                     | -19 261  | -2 930                  | -14 526                       | -17 456               | -7 661                         |                         |                                          | -44 378 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                     | 58 286   | 4 739                   | 13 848                        | 18 587                | 12 230                         | 539                     | 539                                      | 89 642  |
|                                         |          |                         |                               |                       |                                |                         |                                          |         |
| Amortisatsioonikulu                     | -4 940   | -1 055                  | -3 663                        | -4 718                | -2 168                         |                         |                                          | -11 826 |
|                                         |          |                         |                               |                       |                                |                         |                                          |         |
| <b>31.12.2010</b>                       |          |                         |                               |                       |                                |                         |                                          |         |
| Soetusmaksumus                          | 77 547   | 7 669                   | 28 374                        | 36 043                | 19 891                         | 539                     | 539                                      | 134 020 |
| Akumuleeritud kulum                     | -24 201  | -3 985                  | -18 189                       | -22 174               | -9 829                         |                         |                                          | -56 204 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                     | 53 346   | 3 684                   | 10 185                        | 13 869                | 10 062                         | 539                     | 539                                      | 77 816  |
|                                         |          |                         |                               |                       |                                |                         |                                          |         |
| Amortisatsioonikulu                     | 0        | -1 170                  | -1 008                        | -2 178                | -1 986                         |                         |                                          | -4 164  |
| Allahindlused väärtuse<br>languse tõttu | -53 346  |                         | -7 823                        | -7 823                | -180                           |                         |                                          | -61 349 |
|                                         |          |                         |                               |                       |                                |                         |                                          |         |
| <b>31.12.2011</b>                       |          |                         |                               |                       |                                |                         |                                          |         |
| Soetusmaksumus                          | 0        | 7 030                   | 6 746                         | 13 776                | 17 007                         | 539                     | 539                                      | 31 322  |
| Akumuleeritud kulum                     | 0        | -4 516                  | -5 392                        | -9 908                | -9 111                         |                         |                                          | -19 019 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                     | 0        | 2 514                   | 1 354                         | 3 868                 | 7 896                          | 539                     | 539                                      | 12 303  |

Kinnisvara kapitaliseeritud kulutused, mis olid kajastatud põhivarana, kanti maha, sest kogu kinnisvara on ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks. Nimetatud kapitaliseeritud kulutused sisalduvad kinnisvarainvesteeringu koosseisus ning on hinnatud õiglasele väärtusele.

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg   |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |               |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |               |
| As Citadele Banka Eesti Filiaal  | 646 528    | 646 528                           |                     |             | 4,69         | EUR         | 10,05,2012,a. |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 646 528    | 646 528                           |                     |             |              |             |               |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |               |
| AS Inter-Veod                    | 19 813     |                                   | 19 813              |             | 3,5          | EEK         | 24,07,2014.a. |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 19 813     |                                   | 19 813              |             |              |             |               |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 666 341    | 646 528                           | 19 813              |             |              |             |               |

  

|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Inter-Veod AS(likv.)             | 14 879     | 14 879                            |                     |             | 4            | EEK         | 31,12,2011  |
| Katalor AS                       | 10 005     | 10 005                            |                     |             | 5            | EEK         | 31,12,2011  |
| Bralock Holding OÜ               | 4 000      | 4 000                             |                     |             | 4            | EUR         | 31,12,2011  |
| Eraisik                          | 10 125     | 10 125                            |                     |             | 0            | EEK         | 31,12,2011  |
| Agrela Holding LTD               | 104 665    | 104 665                           |                     |             | 4            | USD,EUR     | 31,12,2011  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 143 674    | 143 674                           |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| AS Citadele banka Eesti filiaal  | 378 922    | 63 154                            | 315 768             |             | 4,69         | EUR         | 28,12,2016  |
| Inter-Veod AS (likv.)            | 19 813     |                                   | 19 813              |             | 3,5          | EEK         | 24,07,2012  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 398 735    | 63 154                            | 335 581             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 542 409    | 206 828                           | 335 581             |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2011       | 31.12.2010       |
| Ehitised                                              | 1 927 900        | 1 927 900        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 927 900</b> | <b>1 927 900</b> |

Vastavalt OÜ Invest Ekspert avaldusele on kinnistutele nr.4620603 aadressiga Turu 51,Tartu ning nr.179603 aadressiga Turu 47,Tartu seatud hüpoteek summas 46 340 580.-EEK e. 2 961 703.-EUR AS Citadele banka (reg.kood 40003074590)kasuks.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal toimus AS Citadele Banka Eesti filiaali pikaajalise laenu refinantseerimine Swedbank AS poolt.Laenu summaks on 530 000 eurot,laenu tagastamise tähtajaeg on 09.02.2022.a.ning laenuintress 2,5%+6 kuu euribor.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | 31.12.2010     | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 6 637         | 6 446          | 11      |
| Võlad töövõtjatele               | 5 196         | 3 807          | 12      |
| Maksuvõlad                       | 22 111        | 22 096         | 5       |
| Muud võlad                       | 65 646        | 84 448         | 13      |
| Intressivõlad                    | 1 734         | 20 536         |         |
| Dividendivõlad                   | 63 912        | 63 912         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>99 590</b> | <b>116 797</b> |         |

## Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele              | 6 637        | 6 446        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>6 637</b> | <b>6 446</b> |

## Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad töövõtjatele              | 1 978        | 1 991        |
| Puhkusereserv                   | 3 218        | 1 816        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>5 196</b> | <b>3 807</b> |

## Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2010    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressivõlad           | 20 536        | 20 536                           |                     |             |
| Dividendivõlad          | 63 912        | 63 912                           |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>84 448</b> | <b>84 448</b>                    |                     |             |
|                         |               |                                  |                     |             |
|                         | 31.12.2011    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                         |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressivõlad           | 1 734         | 1 734                            |                     |             |
| Dividendivõlad          | 63 912        | 63 912                           |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>65 646</b> | <b>65 646</b>                    |                     |             |

## Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2011       | 31.12.2010       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 219 209        | 1 202 448        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 324 093          | 319 638          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>1 543 302</b> | <b>1 522 086</b> |

## Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 63 910     | 63 912     |
| Osade arv (tk) | 10 000     | 10 000     |

## Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

|                                                                           | 2011           | 2010           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                               |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                              |                |                |
| Eesti                                                                     | 201 622        | 190 402        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                                | <b>201 622</b> | <b>190 402</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                                    | <b>201 622</b> | <b>190 402</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                                             |                |                |
| Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus<br>EMTAK kood 68201 | 201 622        | 190 402        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                                    | <b>201 622</b> | <b>190 402</b> |

## Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2011          | 2010         |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 21 926        | 0            |
| Muud                           | 1 282         | 1 944        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>23 208</b> | <b>1 944</b> |

## Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                       | 2011          | 2010          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                             | 28 765        | 25 213        |
| Sotsiaalmaksud                                        | 9 896         | 8 657         |
| puhkusetasude reserv                                  | 3 218         | 1 816         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>41 879</b> | <b>35 686</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>3</b>      | <b>3</b>      |

## Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2011          | 2010           |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0             | 254 312        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                              | 0             | 23             |
| kahjum põhivara allahindlusest                              | 61 349        | 0              |
| Muud                                                        | 1 201         | 1 201          |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>62 550</b> | <b>255 536</b> |

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud                                                                                    |            | 0          |            | 10 125     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 125 993    | 21 547     | 73 794     | 45 730     |

|                                                                                                                                                         | 2011  |        | 2010  |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                                                                                                                                         | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 240 | 37 748 | 3 113 | 26 659 |

|                                                                                      |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |             |             |
|                                                                                      | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
| Arvestatud tasu                                                                      | 10 073      | 10 073      |



Seotud osapoolteks on:

1. Juhatuseliige, kellele on 2011. a. jooksul arvestatud töötasu 10073 eurot.
  2. Kaks juriidilist isikut, kes on seotud tegev- ja kõrgema juhtkonna kaudu.
- Tehingutes seotud osapooltega on lähtutud turuhindadest.

## Aruande digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| GABRIEL KASK       | Juhatuse liige     | 22.06.2012           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Olen üle vaadanud osaühing INVEST-EKSPERT raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 olulistel osades osaühing INVEST-EKSPERT finantsseisundit seisuga 31.12.2011 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

22.06.2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EPP STEINBERG      | Vandeaudiitor      | 22.06.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 522 087        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 21 215           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 543 302</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 543 302        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 543 302</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 522 087        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 21 215           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 543 302</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 543 302        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 543 302</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 201622          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Erki Roos      | 37210232718                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 12782 EUR                 |
| Oleg Litvjakov | 36607022773                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 19173 EUR                 |
| Gabriel Kask   | 37202252749                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 31955 EUR                 |

## Sidevahendid

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