

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**ärinimi või sihtasutuse nimi:** osaühing INVEST-EKSPERT**registrikood: 10535373**

tänava/talu nimi, Turu 47
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postsihtnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: 7301-353

faks: 7301-351

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

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	10
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 Osakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Muud äritulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	15
Lisa 18 Muud ärikulud	16
Lisa 19 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 m²(sihtotstarbega 50% - ärimaa, 50% - tootmismaa).

Ettevõtte põhitegevuseks 2010.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, AS Inter-Veod, 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 2 979 146.-EEK. Võrreldes eelmise 2009.aastaga on üüritulu langenud 496 222.- EEK võrra ning moodustab 85,7 % 2009.a.üüritulust.

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 eksperthinnangute alusel on 2010.a.lõpuks nende kolme kinnisvara objekti maksumus 30 970 880.-EEK, mis moodustab 88,6% eelmises majandusaastaaruandes kajastatud maksumusest. Seega kinnisvara investeeringute väärtus langes 2010.a.jooksul 3 979 120.-EEK võrra.

2010.a.majandusaasta lõppes kahjumiga 3 022 014.-EEK, mille põhjustas kinnisvara investeeringute väärtuse langus.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

	31.12.2009.a.	31.12.2009.a.	
Varade tulukus ROA %	-8,48	-18,4	Puhaskasum/varad*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,48	1,08	Käibevara/lühiajalised kohustused
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	0,41	0,43	Kohustused/omakapital

Osaühingu juhatus on kolmeliikmeline, nõukogu valitud ei ole. Üks OÜ Invest-Ekspert juhatuse liige on 2010a. jooksul saanud töötasu 157 609.-EEK.Töötajate arvaks aruandeperioodi lõpuks oli 3. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 422 915.- EEK, sotsiaalmaksu maksti 135 453.- EEK.

Järgmisel 2011.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	288 121	15 266	2
Nõuded ja ettemaksed	2 139 974	3 004 206	3,4,6
Kokku käibevara	2 428 095	3 019 472	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 003 260	1 032 860	3,6
Kinnisvarainvesteeringud	30 970 880	34 950 000	7
Materiaalne põhivara	1 217 567	1 402 612	8
Kokku põhivara	33 191 707	37 385 472	
Kokku varad	35 619 802	40 404 944	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 236 161	999 311	9
Võlad ja ettemaksed	1 827 469	1 805 187	10,11,12,13,5
Kokku lühiajalised kohustused	5 063 630	2 804 498	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 250 707	9 272 967	9
Kokku pikaajalised kohustused	5 250 707	9 272 967	
Kokku kohustused	10 314 337	12 077 465	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	14
Ülekurss	390 000	390 000	
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 837 479	34 271 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 022 014	-7 434 366	
Kokku omakapital	25 305 465	28 327 479	
Kokku kohustused ja omakapital	35 619 802	40 404 944	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 979 146	3 475 368	15
Muud äritulud	30 421	2 052 901	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-895 728	-691 776	
Mitmesugused tegevuskulud	-118 968	-129 210	
Tööjõukulud	-558 368	-661 202	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-185 045	-180 878	8
Muud ärikulud	-3 998 267	-10 683 046	18
Ärikasum (-kahjum)	-2 746 809	-6 817 843	
Finantstulud ja -kulud	-275 205	-616 523	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 022 014	-7 434 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 022 014	-7 434 366	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 746 809	-6 817 843	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 164 164	10 840 438	8,7
Muud korrigeerimised		-2 052 480	
Kokku korrigeerimised	4 164 164	8 787 958	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-538 112	-68 787	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-44 859	6 338	
Laekunud intressid	331 479	149 867	
Makstud intressid	-294 241	-1 021 717	
Muud rahavood äritegevusest	-4	-428	
Kokku rahavood äritegevusest	871 618	1 035 388	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-90 667	
Antud laenud	-33 500	0	
Antud laenude tagasimaksed	63 100	2 486 830	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	29 600	2 396 163	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	555 896	809 561	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 181 978	-4 252 358	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-626 082	-3 442 797	
Kokku rahavood	275 136	-11 246	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 266	27 416	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	275 136	-11 246	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 281	-904	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	288 121	15 266	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 000 000	390 000	100 000	34 271 845	35 761 845
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-7 434 366	-7 434 366
31.12.2009	1 000 000	390 000	100 000	26 837 479	28 327 479
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-3 022 014	-3 022 014
31.12.2010	1 000 000	390 000	100 000	23 815 465	25 305 465

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2010. 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 Eesti kroonides ümardatuna täiskroonidesse.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2010.a. aastaaruande koostamisel kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1.

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 kajastatavatel 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 20000 krooni 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 20000**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 kajastatud vara renditakse välja kasutusrendi tingimustel. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiarvestuse aluseks on rendilepingud, mis on sõlmitud iga rentnikuga eraldi.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	37 745	8 759
Arvelduskontod	250 376	6 507
Kokku raha	288 121	15 266

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	493 673	684 367	4
Ostjatelt laekumata arved	493 673	684 367	4
Muud nõuded	2 644 070	3 343 295	6
Laenunõuded			
Intressinõuded			
Ettemaksed	5 491	9 404	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 143 234	4 037 066	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	493 673	684 367	
Kokku nõuded ostjate vastu	493 673	684 367	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	36 877	37 742
Üksikisiku tulumaks	13 027	12 985
Sotsiaalmaks	25 916	30 390
Kohustuslik kogumispension	787	263
Töötuskindlustusmaksed	3 300	3 231
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	265 823	265 823
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	345 730	350 434

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	2 222 509	1 219 249	1 003 260		
Intressinõuded	331 561	331 561			
Muud nõuded	90 000	90 000			
Kokku muud nõuded	2 644 070	1 640 810	1 003 260		3

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	2 740 795	1 707 935	1 032 860		
Intressinõuded	511 983	511 983			
Muud nõuded	90 517	90 517			
Kokku muud nõuded	3 343 295	2 310 435	1 032 860		

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		45 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-10 650 000
31.12.2009		34 950 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-3 979 120
31.12.2010		30 970 880
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 979 146	3 475 368
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 005 157	799 772

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

								Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2008								
Soetusmaksumus	1 213 352	85 000	423 285	508 285	288 733	8 441	8 441	2 018 811
Akumuleeritud kulum	-224 082	-33 421	-171 175	-204 596	-87 750			-516 428
Jääkmaksumus	989 270	51 579	252 110	303 689	200 983	8 441	8 441	1 502 383
Ostud ja parendused		35 000	20 667	55 667	35 000			90 667
Amortisatsioonikulu	-77 292	-12 421	-56 108	-68 529	-35 057			-180 878
Allahindlused väärtuse languse tõttu					-9 560			-9 560
31.12.2009								
Soetusmaksumus	1 213 352	120 000	443 952	563 952	311 233	8 441	8 441	2 096 978
Akumuleeritud kulum	-301 374	-45 842	-227 283	-273 125	-119 867			-694 366
Jääkmaksumus	911 978	74 158	216 669	290 827	191 366	8 441	8 441	1 402 612
Amortisatsioonikulu	-77 293	-16 504	-57 320	-73 824	-33 928			-185 045
31.12.2010								
Soetusmaksumus	1 213 352	120 000	443 952	563 952	311 233	8 441	8 441	2 096 978
Akumuleeritud kulum	-378 667	-62 346	-284 603	-346 949	-153 795			-879 411
Jääkmaksumus	834 685	57 654	159 349	217 003	157 438	8 441	8 441	1 217 567

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	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.)	232 800	232 800			4	EEK	31,12,2011
Katalor AS	156 549	156 549			5	EEK	31,12,2011
Bralock Holding OÜ	62 586	62 586			4	EUR	31,12,2011
Eraisik	158 428	158 428			0	EEK	31,12,2011
Agrela Holding LTD	1 637 657	1 637 657			4	USD,EUR	31,12,2011
Lühiajalised laenud kokku	2 248 020	2 248 020					
Pikaajalised laenud							
AS Citadele banka Eesti filiaal	5 928 848	988 141	4 940 707		4,69	EUR	28,12,2016
Inter-Veod AS (likv.)	310 000		310 000		3,5	EEK	24,07,2012
Pikaajalised laenud kokku	6 238 848	988 141	5 250 707				
Laenukohustused kokku	8 486 868	3 236 161	5 250 707				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisik	30 000	30 000					
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000					
Pikaajalised laenud							
Parex Bank AS	6 785 176	969 311	5 815 865				
AS Inter-Veod	1 764 721		1 042 800	721 921			
AS Katalor	320 199		320 199				
Eraisik	270 428		270 428				
Agrela Holding Ltd	1 101 754		1 101 754				
Pikaajalised laenud kokku	10 242 278	969 311	8 551 046	721 921			
Laenukohustused kokku	10 272 278	999 311	8 551 046	721 921			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	30 165 080	30 165 080
31.12.2009	34 300 000	34 300 000

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.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	100 852	136 678	11
Võlad töövõtjatele	59 572	63 902	12
Maksuvõlad	345 730	350 434	5
Muud võlad	1 321 315	1 254 173	13
Intressivõlad	321 315		13
Dividendivõlad	1 000 000		13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 827 469	1 805 187	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	100 852	136 678	
Kokku võlad tarnijatele	100 852	136 678	10

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	31 159	39 518	
Puhkusereserv	28 413	24 384	
Kokku võlad töövõtjatele	59 572	63 902	10

Lisa 13 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	321 315	321 315			10
Dividendivõlad	1 000 000	1 000 000			10
Kokku muud võlad	1 321 315	1 321 315			10

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	254 173	254 173			
Muud võlad	1 000 000	1 000 000			
Kokku muud võlad	1 254 173	1 254 173			

Lisa 14 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	1 000 000	1 000 000
Osade arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 979 146	3 475 368
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 979 146	3 475 368
Kokku müügitulu	2 979 146	3 475 368
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus EMTAK kood 68201	2 979 146	3 475 368
Kokku müügitulu	2 979 146	3 475 368

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Traavid, viivised ja hüvitised		2 052 480
Muud	30 421	421
Kokku muud äritulud	30 421	2 052 901

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	422 915	498 887
Sotsiaalmaksud	135 453	162 315
Kokku tööjõukulud	558 368	661 202
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	6

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 979 120	10 650 000
Trahhid, viivised ja hüvitised	359	4 190
Muud	18 788	28 856
Kokku muud ärikulud	3 998 267	10 683 046

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		158 428		300 428
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 154 632	715 526	1 480 421	2 091 678

	2010	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 710	417 129

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	157 609	75 670

Seotud osapoolteks on:

1. Juhatus liige, kellelt on võetud intressita laen ning laenujääk on 158 428.-
 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) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GABRIEL KASK	Juhatuse liige	06.06.2011
VALERI STEFANOVIT	Juhatuse liige	06.06.2011
SANDU HUBAN	Juhatuse liige	13.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Olen üle vaadanud osaühing INVEST-EKSPERT raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Ma viisin oma ülevaatuse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). 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 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Epp Steinberg

Vandeauditiitori number135

Steinberg Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 140

Kaunase pst.52-3, Tartu 50706

16.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	16.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 837 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 022 014
Kokku	23 815 465
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 815 465
Kokku	23 815 465

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 837 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 022 014
Kokku	23 815 465
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 815 465
Kokku	23 815 465

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2979146	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Erki Roos	37210232718	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	200000 EEK
Oleg Litvjakov	36607022773	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	300000 EEK
Gabriel Kask	37202252749	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	500000 EEK

Sidevahendid

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