

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

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

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

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

valid:

postisihtnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: 7301350

faks: 7301351

e-posti aadress: gabriel@lada.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad tarnijatele	15
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 13 Muud võlad	15
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17

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 2009.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 K-Valve, OÜ Üksteist. Renditud pindadel on avatud autosalong, mootorrataste ja kaatrite müügisalong ning autoremonditöökoda. Üürile on antud ka büroopinnad ja veoautode parkimisplats.

Aruandeaastal oli üüritulu 3 475 368.-EEK. Võrreldes eelmise 2008.aastaga on üüritulu langenud 1 056 858.- EEK võrra ning moodustab 76,7 % 2008.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 2009.a.lõpuks nende kolme kinnisvara objekti maksumus 34 950 000.-EEK, mis moodustab 76,6% eelmises majandusaastaruandes kajastatud maksumusest. Seega kinnisvara investeeringute väärtus langes 2009.a.jooksul 10 650 000.-EEK võrra.

2009.a.majandusaasta lõppes kahjumiga 7 434 366.-EEK, mille põhjustas kinnisvara investeeringute väärtuse langus.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

	31.12.2009.a.	31.12.2008.a.	
Varade tulukus ROA %	-18,4	-13,1	
Puhaskasum/varad*100			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,08	0,66	Käibevara/lühiajalised kohustused
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	0,43	0,57	Kohustused/omakapital

Osaühingu juhatus on kolmeliikmeline, nõukogu valitud ei ole. Üks OÜ Invest-Ekspert juhatuse liige on 2009a. jooksul saanud töötasu 75 670.-EEK.Töötajate arvuks aruandeperioodi jooksul oli 6. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 474 503.- EEK, sotsiaalmaksu maksti 157 441.- EEK.

Järgmisel 2010.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Invest-Ekspert juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid (vara, kohustusi ja omakapitali). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2009a. ja aastaaruande koostamispäeva 10.06.2009a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Invest-Ekspert jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

10.06.2010.a.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 266	27 416	2
Nõuded ja ettemaksed	3 004 206	3 505 923	3
Kokku käibevara	3 019 472	3 533 339	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 032 860	5 609 900	
Kinnisvarainvesteeringud	34 950 000	45 600 000	7
Materiaalne põhivara	1 402 612	1 502 383	8
Kokku põhivara	37 385 472	52 712 283	
Kokku varad	40 404 944	56 245 622	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	999 311	3 526 413	9
Võlad ja ettemaksed	1 805 187	1 802 311	10
Kokku lühiajalised kohustused	2 804 498	5 328 724	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 272 967	15 155 053	9
Kokku pikaajalised kohustused	9 272 967	15 155 053	
Kokku kohustused	12 077 465	20 483 777	
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)	34 271 845	41 634 179	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 434 366	-7 362 334	
Kokku omakapital	28 327 479	35 761 845	
Kokku kohustused ja omakapital	40 404 944	56 245 622	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 475 368	4 532 226	15
Muud äritulud	2 052 901	16 228	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-691 776	-702 935	
Mitmesugused tegevuskulud	-129 210	-246 047	
Tööjõukulud	-661 202	-920 431	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-180 878	-178 090	
Muud ärikulud	-10 683 046	-9 059 334	18
Ärikasum (-kahjum)	-6 817 843	-6 558 383	
Finantstulud ja -kulud	-616 523	-803 951	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 434 366	-7 362 334	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 434 366	-7 362 334	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 817 843	-6 558 383	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 840 438	9 228 090	7,8
Muud korrigeerimised	-1 902 613		
Kokku korrigeerimised	8 937 825	9 228 090	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68 787	318 171	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 338	-143 805	
Makstud intressid	-1 021 717	-1 239 299	
Muud rahavood äritegevusest	-428		
Kokku rahavood äritegevusest	1 035 388	1 604 774	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-90 667	-12 000	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	30 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-8 441	
Antud laenud	0	-3 352 200	
Antud laenude tagasimaksed	2 486 830	3 827 325	
Laekunud intressid		238 376	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 396 163	723 060	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	809 561	12 241 512	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 252 358	-14 571 466	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 442 797	-2 329 954	
Kokku rahavood	-11 246	-2 120	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 416	72 002	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 246	-2 120	
Valuutakursside muutuste mõju	-904	-42 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 266	27 416	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 000 000	390 000	4 000	41 730 179	43 124 179
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-7 362 334	-7 362 334
Muutused reservides			96 000	-96 000	0
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest-Ekspert 2009. 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

2009.a. aastaaruande koostamisel muutis OÜ Invest -Ekspert kasumiaruande skeemi. Varasemalt oli kasutusel kasumiaruande skeem nr.2. Juhtkonna hinnangul annab kasumiaruande skeem nr.1 parema ülevaate firma kuludest. Seetõttu koostati 2009..a. kasumiaruanne skeem 1-st lähtuvalt. Vastavalt sellele on korrigeeritud eelmise aasta kasumiaruannet.

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 5000 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 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 5000**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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. Rendarvestuse aluseks on rendilepingud, mis on sõlmitud iga rentnikuga eraldi.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	8 759	25 733
Arvelduskontod	6 507	1 683
Kokku raha	15 266	27 416

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	684 367	2 906 911	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	15 581	5
Muud nõuded	3 343 295	6 186 942	6
Ettemaksed	9 404	6 389	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	4 037 066	9 115 823	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	684 367	2 906 911
Kokku nõuded ostjate vastu	684 367	2 906 911

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	37 742	15 581	
Üksikisiku tulumaks	12 985		16 071
Sotsiaalmaks	30 390		34 525
Kohustuslik kogumispension	263		1 553
Töötuskindlustusmaksed	3 231		803
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	265 823		265 823
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	350 434	15 581	318 775

Real-muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad- näidatud 265 823.- on arvestatud tulumaks väljamaksmata dividendidelt.

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	5 609 900		5 609 900	
Intressinõuded	486 867	486 867		
Muud nõuded	90 175	90 175		
Kokku muud nõuded	6 186 942	577 042	5 609 900	

Lühiajalisteks laenunõueteks on:

OÜ-le West Car antud laen summas 850 000.-

OÜ-le Auto Frollo antud laen summas 857 935.-

Pikaajaliseks laenunõudeks on:

AS-le Katalor antud laen summas 1 032 800.-

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		54 650 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-9 050 000
31.12.2008		45 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-10 650 000
31.12.2009		34 950 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 475 368	4 532 226
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	799 772	795 954

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

								Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007								
Soetusmaksumus	1 213 352	85 000	411 285	496 285	288 733			1 998 370
Akumuleeritud kulum	-146 790	-23 917	-116 313	-140 230	-51 318			-338 338
Jääkmaksumus	1 066 562	61 083	294 972	356 055	237 415			1 660 032
Ostud ja parendused			12 000	12 000		8 441	8 441	20 441
Amortisatsioonikulu	-77 292	-9 504	-54 862	-64 366	-36 432			-178 090
31.12.2008								
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

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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	2 735 181	6 537 786
Laenukohustused kokku	10 272 278	999 311	2 735 181	6 537 786

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Parex Bank AS	10 323 158	3 526 413		6 796 745
AS Inter-Veod	7 210 877	0	1 042 800	6 168 077
AS Katalor	52 320	0	52 320	
Eraisik	270 428	0	270 428	
Agrela Holding Ltd.	824 683	0	824 683	
Pikaajalised laenud kokku	18 681 466	3 526 413	2 190 231	12 964 822
Laenukohustused kokku	18 681 466	3 526 413	2 190 231	12 964 822

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	34 300 000	34 300 000
31.12.2008	44 700 000	44 700 000

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 AS Parex banka (reg. kood 40003074590, Läti) kasuks.

Eraisikutelt võetud laenude puhul laenuintresse ettenähtud ei ole.
 AS Parex Pangalt võetud laenuintressimääraks on 3,89% aastas.
 AS-lt Inter-Veod võetud laenude intressimääraks on vahemik 3,5%-4,0% aastas.
 AS-lt Katalor võetud laenu intressimäär on 5,0 % aastas.
 Agrela Holding Ltd-lt võetud laenu intressimäär on 4,0 % aastas.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	136 678	158 314	11
Võlad töövõtjatele	63 902	67 586	12
Maksuvõlad	350 434	318 775	5
Muud võlad	1 254 173	1 257 636	13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 805 187	1 802 311	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	136 678	158 314
Kokku võlad tarnijatele	136 678	158 314

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad töövõtjatele	39 518	46 317
Puhkusereserv	24 384	21 269
Kokku võlad töövõtjatele	63 902	67 586

Lisa 13 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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		
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	257 636	257 636		
Muud võlad	1 000 000	1 000 000		
Kokku muud võlad	1 257 636	1 257 636		

Real -muud võlad- näidatud 1 000 000.- on väljamaksmata dividendid.

Lisa 14 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	1 000 000	1 000 000
Osade arv (tk)	10 000	10 000
Osade nimiväärtus (kroonides)		
100 EEK=1hää		

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 475 368	4 532 226
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 475 368	4 532 226
Kokku müügitulu	3 475 368	4 532 226
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus EMTAK kood 68201	3 475 368	4 532 226
Kokku müügitulu	3 475 368	4 532 226

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Traavid, viivised ja hüvitised	2 052 480	
Muud	421	16 228
Kokku muud äritulud	2 052 901	16 228

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	498 887	695 787
Sotsiaalmaksud	162 315	224 644
Kokku tööjõukulud	661 202	920 431
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 650 000	9 050 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 190	
Muud	28 856	9 334
Kokku muud ärikulud	10 683 046	9 059 334

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		300 428		270 428
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 480 421	2 091 678	3 258 717	7 314 510

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	909 131	37 941	1 085 248	395 033

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	75 670	0

Seotud osapoolteks on:

- 2009.a.juhatuse liikmeks olev isik,kellelt on võetud lühiajalist intressita laenu summas 30 000.-Majandusaastaruande esitamise ajal isik ei ole enam juhatuse liige.
 - Isik,kes aruandeaastal oli ja majandusaastaruande esitamise ajal on endiselt juhatuse liige ning kellelt on võetud intressita laen summas 270 428.-
 - Kaks juriidilist isikut,kes on seotud tegev-ja kõrgema juhtkonna kaudu.
- Tehingutes seotud osapooltega on lähtutud turuhindadest.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GABRIEL KASK	Juhatuse liige	25.06.2010
VALERI STEFANOVITŠ	Juhatuse liige	30.06.2010
SANDU HUBAN	Juhatuse liige	30.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing INVEST-EKSPERT osanikele

Olen auditeerinud osaühing INVEST-EKSPERT raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühing INVEST-EKSPERT finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Epp Steinberg
Vandeaudiitori number 135

Steinberg Audit OÜ
Tegevusloa number 140
Kaunase pst. 52-3, Tartu

01.07.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing INVEST-EKSPERT (registrikood: 10535373) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EPP STEINBERG	Vandeaudiitor	01.07.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 271 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 434 366
Kokku	26 837 479
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 837 479
Kokku	26 837 479

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 271 845
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 434 366
Kokku	26 837 479
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 837 479
Kokku	26 837 479

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3475368	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SANDU HUBAN	36802172729	Eesti	400000 EEK
Oleg Litvjakov	36607022773	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	200000 EEK
Gabriel Kask	37202252749	Elva linn, Tartu maakond, Eesti	400000 EEK

Sidevahendid

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