

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi või sihtasutuse

nimi: OÜ Invest Ekspert

registrikood: 10535373

tänava/talu nimi,

maja ja korteri number: Turu 47

küla/alev/alevik/linn

: Tartu

vald:

postisihtnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7 301 350

faks: +372 7 301 351

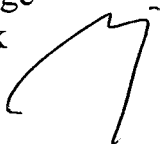
e-posti aadress:

veebilehe

aadress:

Juhatuse liige

Meelis Birk



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD
30.06.2009
102567
El

Sisukord:

ÜLDINE INFORMATSIOON ETTEVÖTTE KOHTA.....	1
2008a.TEGEVUSARUANNE.....	3
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE.....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	10
Lisa 2 Raha.....	12
Lisa 3 Pikaajalised nõuded	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Maksuvõlad.....	15
Lisa 8 Pikaajalised kohustused.....	16
Lisa 9 Laenude tagatiseks panditud vara.....	17
Lisa 10 Omakapital.....	17
Lisa 11 Müügitulu.....	17
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	17
Lisa 13 Majanduskriisi mõjud.....	18
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	19

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 2008.a.oli büroo-, müügi- ja tööstusruumide üürile andmine ja haldamine (EMTAK 68201), mis moodustas 100% osaüingu müügitulust. Suuremateks rentnikeks on AS Autospirit, OÜ Manufaktuur, AS Inter-Veod, OÜ West Car, OÜ Üksteist. Renditud pindadel on avatud autosalong, mootorrataste ja kaatrite müügisalong ning autoremonditöökoda. Üürile on antud ka büroopinnad ja veoautode parkimisplats.

Aruandeaastal oli üüritulu 4 532 226.-EEK. Võrreldes eelmise 2007.aastaga on üüritulu langenud 2 765 985.- EEK võrra ning moodustab 62,1% 2007.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 2008.a.lõpuks nende kolme kinnisvara objekti maksumus 45 600 000.-EEK, mis moodustab 83,4% eelmises majandusaastaruandes kajastatud maksumusest. Seega kinnisvara investeeringute väärtus langes 2008.a.jooksul 9 050 000.-EEK võrra.

2008.a.majandusaasta lõppes kahjumiga 7 362 334.-EEK, mille põhjustas kinnisvara investeeringute väärtuse langus.

Alljärgnevalt mõned finantssuhtarvud:

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Varade tulukus ROA % Puhaskasum/varad*100	-13,1	33,2
Brutorentaablus % Brutokasum/müügitulu*100	66,2	75,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja Käibevara/lühiajalised kohustused	0,66	0,64
Võõrkapitali ja omakapitali suhe Kohustused/omakapital	0,57	0,53

Osaüingu juhatus on kolmeliikmeline, nõukogu valitud ei ole. Juhatus liikmed OÜ-st Invest-Ekspert 2008a. töötasu ei saanud.Töötajate arvuks aruandeperioodi jooksul oli 7: kuus täis -, ja üks osalise- töötajaga. Töötasudeks kulutati aruandeaastal 674 518.- EEK, sotsiaalmaksu maksti 222 601.- EEK.

Järgmisel 2009.aastal on OÜ-l Invest-Ekspert plaanis jätkata tegevust kinnisvara üürileandja ja haldajana.

Juhatus liige
Meelis Birk



Juhatuse kinnitus OÜ Invest-Ekspert 2008 a. raamatupidamise aastaaruande juurde.

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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008a. ja aastaaruande koostamispäeva 22.06.2009a. 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.

22.juuni 2009.a.

Juhatuse liige
Meelis Birk

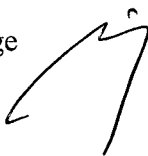


BILANSS

AKTIVA

Käibevara	Lisa	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Raha	nr.2	27416	72002
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved		2 906 911	3 252 053
Muud lühiajalised nõuded		90 175	90 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	21
Ettemaksud teenuste eest		6 389	9 572
Aruandeperioodi laekumata tulud (intressid)		486 867	172 894
Nõuded ja ettemaksed kokku		3 490 342	3 524 540
Käibevara kokku		3 517 758	3 596 542
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded	nr.3	5 609 900	6 085 025
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		5 609 900	6 085 025
Kinnisvarainvesteeringud	nr.4	45 600 000	54 650 000
Materiaalne põhivara	nr.5		
Ehitised (jääkmaksumuses)		989 270	1 066 562
Masinad ja seadmed (jääkmaksumuses)		303 690	356 056
Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)		200 982	237 414
Lõpetamata ehitus		8 441	0
Materiaalne põhivara kokku		1 502 383	1 660 032
Põhivara kokku		52 712 283	62 395 057
AKTIVA (VARA) KOKKU		56 230 041	65 991 599

Juhatuses liige
Meelis Birk



PASSIVA

Kohustused	Lisa	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	nr.8	3 526 413	3 728 018
Võlakohustused kokku		3 526 413	3 728 018
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	nr.6	158 314	115 705
Võlad töövõtjatele	nr.6	67 586	78 450
Maksuvõlad	nr.7	303 194	378 744
Intressivõlad	nr.6	257 636	183 101
Muud viitvõlad	nr.6	0	100 000
Dividendi võlg		1 000 000	1 000 000
Võlad ja ettemaksed kokku		1 786 730	1 856 000
Lühiajalised kohustused kokku		5 313 143	5 584 018
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	nr.8		
Pangalaenud		6 796 745	10 003 779
Muud laenud		8 358 308	7 279 623
Pikaajalised laenukohustused kokku		15 155 053	17 283 402
Pikaajalised kohustused kokku		15 155 053	17 283 402
Kohustused kokku		20 468 196	22 867 420
Omakapital			
Osakapital		1 000 000	1 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	4 000
Ülekurss		390 000	390 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		41 634 179	19 826 282
Aruandeaasta kasum		-7 362 334	21 903 897
Omakapital kokku		35 761 845	43 124 179
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		56 230 041	65 991 599

Juhatuse liige
Meelis Birk



KASUMIARUANNE

	Lisa	2008.a.	2007.a.
Müügitulu	nr.11	4 532 226	7 298 211
Müüdnud teenuste kulu		1 530 263	1 818 411
Brutokasum		3 001 963	5 479 800
Turustuskulud		15 272	14 661
Üldhalduskulud		501 968	406 657
Muud äritulud	nr.4	16 228	17 456 345
Muud ärikulud		9 059 334	98
Äri kasum		-6 558 383	22 514 729
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud ja -kulud		-761 486	-492 000
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest		-42 466	163 219
Kokku finantstulud ja -kulud		-803 952	-328 781
Aruandeaasta puhaskasum		-7 362 334	22 185 948
Ettevõtte tulumaks		0	282 051
Puhaskasum		-7 362 334	21 903 897

Juhatus liige
Meelis Birk



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-6 558 383	22 514 729
Põhivara kulum	nr.5	178 090	163 343
Kasum põhivara müügist			-6 853
Kasum (kahjum) kinnisvara ümberhindlusest	nr.4	9 050 000	-17 318 282
Äritegevusega seotud nõuete muutus		318 171	-1 595 931
Äritegevusega seotud lühiajaliste kohustuste muutus		-143 805	-37 292
Makstud intressid ja muud finantskulud		-1 239 299	-1 391 643
Kokku rahavood äritegevusest		1 604 774	2 328 071
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost	nr.5	-12 000	-336 750
Põhivara müük		30 000	53 000
Kapitaalehitus	nr.5	-8 441	-209 479
Antud laenud	nr.3	-3 352 200	-4 444 900
Antud laenude tagasimaksed	nr.3	3 827 325	8 607 033
Saadud intressid ja muud finantstulud		238 376	507 058
Kokku rahavood investeerimistegevusest		723 060	4 175 962
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	nr.8	12 241 512	11 110 202
Laenude tagasimaksed	nr.8	-14 571 466	-18 053 803
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-2 329 954	-6 943 601
Kokku ettevõtte rahavood		-2 120	-439 568
Raha jääk perioodi alguses	nr.2	72 002	348 351
Raha jäägi muutus		-2 120	-439 568
Valuutakursi mõju		-42 466	163 219
Raha jääk perioodi lõpus	nr.2	27 416	72 002

Juhatuses liige
Meelis Birk



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Ülekurss	Kokku
31.12.2006	40 000	4 000	21 786 282		21 830 282
Osakapitali suurendamine	960 000		-960 000		0
2007.a. kasum			21 903 897		21 903 897
Makstud dividendid			-1 000 000		-1 000 000
Makstud ülekurss				390 000	390 000
31.12.2007.a.	1 000 000	4 000	41 730 179	390 000	43 124 179
Reservkapitali suurendamine		96 000	-96 000		0
2008.a. kahjum			-7 362 334		-7 362 334
31.12.2008.a.	1 000 000	100 000	34 271 845	390 000	35 761 845

Juhatuses liige
Meelis Birk



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused ja kasutatud arvestusmeetodid

OÜ Invest-Ekspert 2008a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud 01.01.2005a. jõustunud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid ja otsused.

OÜ Invest-Ekspert kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruanne skeemi nr. 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas – aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on arvele võetud lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Ostjate tasumata summad

Ostjatelt laekumata arved on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 kroonist. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja lähtutakse üldjuhul järgmistest amortisatsioonimäärade vahemikkudest:

-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

Amortisatsioonimäärad määratakse igale varaobjektile eraldi, lähtudes konkreetse objekti eeldatavast kasulikust elueast ja kasutusintensiivsusest. Maad ei amortiseerita.

Juhatuse liige
Meelis Birk



Väheolulise maksumusega inventar (väikevahendid)

Väheolulise maksumusega inventar on objektid, mille maksumus langeb vahemikusse 1 000.- kuni 5 000.- EEK. Väikevahendid kantakse kulusse soetamise hetkel ning nende arvestus raamatupidamises peetakse bilansiväliselt.

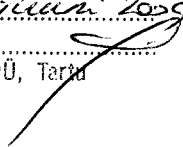
Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa; hooned) , mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Rendiarvestus

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

Juhatuse liige
Meelis Birk



Lisa 2. Raha

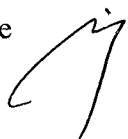
	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Sularaha kassas	25 733	65 757
Pangakontodel	1 683	6 245
Raha kokku	27 416	72 002

Lisa 3. Pikaajalised nõuded

	31.12.08.a.	31.12.07.a.
Laenusaja		
1. West Car OÜ(17.04.07WA) tag. 31.12.2010.a.	850 000	850 000
2. West Car OÜ(11.07.06IW) tag. 31.12.2008.a.	207 000	207 000
3. West Car OÜ(1/05) tag. 31.12.2011.a.	674 865	2 939 700
4. West Car OÜ (21.06.07-INK) tag. 31.12.2008.a.	0	844 900
5. Katalor AS(11.06.07-IK) tag. 31.12.2012.a.	22 000	178 425
6. Katalor AS(22.02.2008KAT) tag. 31.12.2013.a.	2 441 200	0
7. Versus OÜ(26.06.07) tag. 31.12.2008.a.	0	500 000
8. S. Pehk (27.08.2007IP) tag. 17.09.2008.a.	0	250 000
9. Inter-Veod AS(19.07.07IVR) tag. 31.12.2008.a.	0	315 000
10. Auto Frolo OÜ(1/08) tag. 31.12.2011.a.	1 414 835	0
Kokku	5 609 900	6 085 025

Seisuga 31.12.2007.a. oli OÜ-l Invest-Ekspert pikaajalisi nõudeid 6 085 025 krooni. 2008a. jooksul suurenes pikaajaliste nõuete summa 3 352 200 krooni võrra, tagastati 3 827 325. krooni, laenuintresse on arvestatud 552 307 krooni.

Juhatusel liige
Meelis Birk



Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2007.a.	Ümberhindlus	31.12.2008.a.
Kinnistu Turu 47, Tartu	35 200 000	-2 200 000	33 000 000
Maa, Luunja vald 1,2 ha	1 200 000	-300 000	900 000
Kinnistu Turu 51, Tartu	18 250 000	-6 550 000	11 700 000
Kokku	54 650 000	-9 050 000	45 600 000

Lisa 5. Materiaalne põhivara.

Soetusmaksumus

Põhivara grupp	31.12.2007.a.	Soetamine 2008.a.	31.12.2008.a.
Hooned ja rajatised	1 213 352	0	1 213 352
Inventar ja muu põhivara	288 733	0	288 733
Masinad ja seadmed	411 285	12 000	423 285
Autod ja muud transpordivahendid	85 000	0	85 000
Lõpetamata ehitus	0	8 441	8 441
KOKKU	1 998 370	20 441	2 018 811

Juhatuses liige
Meelis Birk



Akumuleeritud kulum

Põhivara grupp	31.12.2007.a.	Arvestatud 2008.a.	31.12.2008.a.
Hooned ja rajatised	146 790	77 292	224 082
Inventar ja muu põhivara	51 318	36 432	87 750
Autod ja transpordivahendid	23 917	9 504	33 421
Masinad ja seadmed	116 313	54 862	171 175
KOKKU	338 338	178 090	516 428

Jääkmaksumus

Põhivara grupp	31.12.2007.a.	31.12.2008.a.
Hooned ja rajatised	1 066 562	989 270
Inventar ja muu põhivara	237 414	200 982
Masinad ja seadmed	294 973	252 111
Autod ja muud transpordivahendid	61 083	51 579
Lõpetamata ehitus		8 441
KOKKU	1 660 032	1 502 383

Juhatuse liige
Meelis Birk



Lisa 6.Võlad ja ettemaksed.

	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Võlad tarnijatele	158 314	115 705
Võlad töövõtjatele	67 586	78 450
Maksuvõlad	303 194	378 744
Intressivõlad	257 636	183 101
Dividendi võlg	1 000 000	1 000 000
Muud viitvõlad	0	100 000
Kokku	1 786 730	1 856 000

2008 aastal koosnevad võlad töövõtjatele palgavõlgnevusest summas 46 317.- EEK ja puhkusetasude reservist summas 21 269.- EEK.

Lisa .7. Maksuvõlad

Maksu liik	31.12.2008.a.	31.12.2007.a.
Käibemaks	-15 581	40 833
Isiku tulumaks	16 071	17 786
Sotsiaalmaks	34 525	35 623
Kogumispensioon	1 553	1 576
Töötuskindlustus 0,3%	332	324
Töötuskindlustus 0,6%	471	551
Kinnipeetud tm.intressi osas	0	-21
Tulumaks dividendidelt	265 823	282 051
Kokku	303 194	378 723
Sh:		
võlg	318 775	378 744
ettemaks	15581	21

Juhatuse liige
Meelis Birk



Lisa 8.Pikaajalised kohustused

Laenuandja	31.12.2008.a.	2008.a. laenuintress	31.12.2007.a.
Parex Bank AS (lep.60-04-J) Tag.täht. 28.12.2009.a.	2 871 124	311 667	5 207 362
Parex Bank AS (krediidilep) Tag.täht. 10.07.2008.a.	0	348 627	7 605 353
Parex Bank AS (lep.396-08-j) Tag.täht.28.12.2016.a.	7 452 034	225 716	0
Inter-Veod AS (lep 02,01,03) Tag.täht.01.01.2019.a.	6 168 077	336 711	6 040 829
Inter-Veod AS (lep.25072005) Tag.täht.24.07.2012.a.	310 000	10 850	310 000
Inter-Veod AS (lep.20062003) Tag.täht.31.12.2011.a.	232 800	9 312	232 800
Inter-Veod AS (lep.3102005) Tag.täht.04.10.2012.a.	500 000	17 500	500 000
Katalor AS (lep.02.01.03) Tag.täht.02.01.2013.a.	52 320	20 872	268 692
Aksionär (lep.28082008) Tag.täht.31.12.2011.a.	270 428	0	0
Agrela Holding (lep.05-06AI) Tag.täht.08.05.2014.a.	824 683	32 579	846 384
Pikaajalised kohustused	18 681 466	1 313 834	21 011 420
Kokku			

Lühiajalise kohustusena on bilansis kajastatud 2009. aastal graafikujärgselt maksmisele kuuluvad laenumaksed Parex Pankale summas 3 526 413.-EEK. Aruandeaastal on OÜ Invest Ekspert võtnud juurde pikaajalisi laene summas 12 241 512.- EEK ja tagastanud 14 571 466.- EEK. Laenuintresse on aruandeaasta eest arvestatud 1 313 834.-EEK.

Juhatuse liige
Meelis Birk



Lisa 9.Laenude tagatiseks panditud vara.

Vastavalt OÜ Invest Ekspert 10.10.2007.a. avaldusele on 23.10.2007.a.kinnistutele nr.4620603 aadressiga Turu 51, Tartu ning nr.179603 aadressiga Turu 47, Tartu seatud hüpoteek summas 20 340 580.- EEK AS Parex banka (reg. kood 40003074590, Läti) kasuks.

Lisa 10.Omakapital

Seisuga 31.12.2008.a. oli OÜ Invest-Ekspert osakapital 1 000 000.-EEK. Osanikeks on 3 eraisikut. Omakapital on 35 761 845.- EEK.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2008 moodustas 34 271 845 krooni. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik omanikele dividendidena välja maksta, oleks 27 074 758. Nimetatud summa väljamaksmisega kaasneks tulumaksukohustus 7 197 087 krooni.

Lisa 11. Müügitulu

	EMTAK kood	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	4 532 226	7 298 211
Sh. Eesti		4 532 226	7 298 211
Kokku		4 532 226	7 298 211

Lisa 12.Tehingud seotud osapooltega.

OÜ Invest-Ekspert omanikeks on 3 eraisikut.Samad eraisikud on omanikeks ka AS-s Inter-Veod ja AS-s Katalor. Seega on OÜ Invest-Ekspert seotud AS-ga Inter-Veod ja AS-ga Katalor omanike kaudu.

OÜ Invest-Ekspert tehingud AS-ga Inter-Veod

	2008.a.	2007.a.
Võetud pikaajalistelaenude tagasimaksed	263 012	1 236 380
Arvestatud võetud laenude intressid	374 373	87 737
Võetud pikaajalistelaenude tagastamata jääk	7 210 877	7 083 628
Tasumata võetudlaenude intresside jääk	44 441	0
Esitatud rendiarveid	1 074 113	964 264
Laekumata arvete jääk	749 911	641 422
Muud esitatud arved	0	114 176
Antud pikaajalist laenu	350 000	385 000
Antud laenude tagasimaksed	665 000	70 000
Antud laenude tagastamata jääk	0	315 000
Saadud laenuintresse	10 202	14 914

Juhatuse liige
Meelis Birk



OÜ Invest-Ekspert tehingud AS-ga Katalor

	2008.a.	2007.a.
Antud pikaajalist laenu	2 602 200	585 000
Antud pikaajalise laenu tagasimaksed	317 425	406 575
Antud pikaajaliselaenu tagastamata jääk	2 463 200	178 425
Arvestatud intressid antud laenudelt	175 323	10 824
Laekumata intressid antud laenudelt	24 274	12774
Võetud pikaajalise laenu tagastamata jääk	52 320	268 691
Võetud pikaajalise laenu tagasimaksed	216 371	49 074
Arvestatud intressid võetud laenudelt	20 872	13 333
Esitatud rendiarveid	0	512 000
Esitatud muid arveid	1 004	33 438
Laekumata arvete jääk	45 606	290 724

Omavahelistes tehingutes lähtuvad osapooled kehtivatest turuhindadest.

Lisa 13. Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid OÜ Invest-Ekspert äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- majanduskriisi mõjul võib OÜ Invest-Ekspert kinnisvara investeeringute väärtus veelgi langeda;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib OÜ-l Invest-Ekspert tekkida raskusi laenulepingutes sätestatud tingimuste täitmisel;
- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua OÜ Invest-Ekspert nõuete väärtuse languse ning kaasa tuua allahindluskahjumid;
- võib tekkida raskusi rendipindadele maksejõuliste rentnike leidmisel;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju OÜ Invest-Ekspert tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada OÜ Invest-Ekspert jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Juhatuse liige
Meelis Birk



Juhatuse allkirjad 2008a. majandusaasta aruandele.

OÜ Invest-Ekspert 2008 majandusaasta aruande allkirjastamine 22.juunil 2009a.

Aruanne on kinnitatud osanikute üldkoosoleku poolt 22.juunil 2009a.

Meelis Birk



Gabriel Kask



Sandu Huban



2008.a. kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	41 634 179.-EEK
2008.a. aruandeaasta kahjum	-7 362 334.-EEK
Jaotamata kasum peale aastaaruande kinnitamist	34 271 845.-EEK

Juhatus teeb omanikele ettepaneku kasumit mitte jaotada, vaid investeerida firma edasiseks arenguks.

Juhatusel liige
Meelis Birk



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE
OSAÜHINGU INVEST- EKSPERT OMANIKELE

Olen auditeerinud osaühingu Invest-Ekspert raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.detsember 2008, 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 on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse 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.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma 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 audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

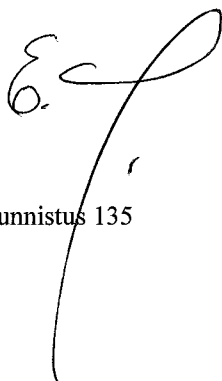
Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühingu Invest-Ekspert finantsseisundit seisuga 31.detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

22.juuni 2009

Epp Steinberg

Vannutatud audiitor, tunnistus 135



OÜ INVEST-EKSPERT osanike nimekiri

Sandu Huban
i.k.36802172729
häälte arv

osa suurus 400 000.-EEK
4000 40%

Oleg Litvjakov
i.k.36607022773
häälte arv

osa suurus 200 000.-EEK
2000 20%

Gabriel Kask
i.k.37202252749
häälte arv

osa suurus 400 000.-EEK
4000 40%

100.-EEK – 1 hääle.

Kokku on 10 000 hääle, mis moodustab 100% osadega esindatud häälest. Osakapital on 1'000'000.00 EEK.

Juhatus liige
Meelis Birk



**OÜ Invest-Ekspert peamiste tegevusalade loetelu vastavalt Eest majanduse
tegevusalade klassifikaatorile**

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu 2008.a.
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	4 532 226
Kokku		4 532 226

Juhatusel liige
Meelis Birk

