

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** EXPAN Invest OÜ

**registrikood:** 10723886

**tänava/talu nimi,** Supluse pst  
**maja ja korteri number:** 1

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 11911

**telefon:** +372 6300980

**faks:** +372 6300981

**e-posti aadress:** toomas@cargohunters.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Raha                        | 8  |
| Lisa 3 Varud                       | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Osakapital                  | 8  |
| Lisa 6 Üldhalduskulud              | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Expan Invest OÜ asutati 2001 aasta jaanuaris. Ettevõtte põhitegevuseks on tehingud kinnisvaraga (EMTAK68101) ja kinnisvaraarendus.

Ettevõttes on toimunud mitmed omanikevahetused. Alates 2009. aasta detsembrist on Expan Invest OÜ omanikeks Crevi Investeeringud OÜ ja Portrait OÜ.

2005 aastal soetati kinnistud Kose tee 64 ja Purde 2A. Septembris 2022 sõlmiti kinnistute võlaõiguslik müügileping ning tänaseks on kinnistud müüdnud.

Ettevõtte juhatusele pole 2022 aastal makstud tasusid või tehtud soodustusi.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 1 369          | 671            | 2       |
| Varud                                        | 800 000        | 977 516        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>801 369</b> | <b>978 187</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>801 369</b> | <b>978 187</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 449 200        | 0              | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 307 509        | 172 646        |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>756 709</b> | <b>172 646</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 0              | 547 200        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>       | <b>547 200</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>756 709</b> | <b>719 846</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 25 884         | 25 884         | 5       |
| Ülekurss                                     | 6 072          | 6 072          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 588          | 2 588          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 223 798        | 225 810        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -213 682       | -2 013         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>44 660</b>  | <b>258 341</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>801 369</b> | <b>978 187</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022            | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------|---------|
| Üldhalduskulud                              | -1 303          | -2 013        | 6       |
| Muud ärikulud                               | -177 516        | 0             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-178 819</b> | <b>-2 013</b> |         |
| Intressikulud                               | -34 863         | 0             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-213 682</b> | <b>-2 013</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-213 682</b> | <b>-2 013</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Expan Invest OÜ finantsaruanded on koostatud vastavuses EV Raamatupidamise seadusega, EV Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ja muude antud valdkonda reguleerivate seadusaktidega lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ning õige ja õiglase kajastamise põhimõtetest. Aruannetes toodud tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Eelnevate perioodide andmed on võrreldavad aruandeaasta andmetega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetatismaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Sentidega lõppevad arvud on ümardatud täiseurodeks.

Expan Invest OÜ kasutab oma raamatupidamise aastaaruande koostamisel väikeettevõtja lühendatud aastaaruande vormi.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Nõuded ja ettemaksud

Ostjate laekumata arvete hindamine

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumistähtajast on möödas rohkem kui 360 päeva, on hinnatud ebatõenäoliselt laekuvateks, kantud aruandeperioodi kuludesse ning bilansis näidatud miinusmärgiga. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" ja "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud varad, mille eeldatav kasulik kasutusiga on üle ühe aasta ning mille soetusmaksumus algab 1500

eurost. Varad maksumusega alla 1500 eurot kantakse kuludesse nende kasutusele võtmisel ning nende kohta peetakse bilansivälist arvestust eraldi registrites.

Arvele võetud põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Asendatud osad kantakse bilansist välja.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit lähtuvalt põhivara kasulikust tööeast. Akumuleeritud põhivara kulum on kirjendatud eraldi kontol.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus (milleks on summa mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes) ületab tema bilansilist jääkmaksumust. Materiaalne põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks ja kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest kumb neist väärtustest on madalam.

#### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500**

##### **Finantskohustised**

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud" v.a. need intressikulud mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

##### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Bilansis kajastatakse eraldis, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

##### **Maksustamine**

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

##### **Seotud osapooled**

Expan Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud), tegev- ja kõrgemat juhtkonda, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, eespool loetletud isikute pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või selle olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022   | 31.12.2021 |
|-------------------|--------------|------------|
| Arvelduskontod    | 1 369        | 671        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 369</b> | <b>671</b> |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                               | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b> | <b>800 000</b> | <b>977 516</b> |
| Müügijootel kinnisvara        | 800 000        | 977 516        |
| <b>Kokku varud</b>            | <b>800 000</b> | <b>977 516</b> |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                |                                  |                        |             |              |             |             |
| Osanike laen                     | 449 200        | 449 200                          |                        |             | 6,7%         | EUR         | 31.12.2023  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>449 200</b> | <b>449 200</b>                   |                        |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>449 200</b> | <b>449 200</b>                   |                        |             |              |             |             |
|                                  |                |                                  |                        |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |                | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                  |                        |             |              |             |             |
| Osanike laen                     | 547 200        |                                  | 547 200                |             | 6,7%         | EUR         | 31.12.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>547 200</b> |                                  | <b>547 200</b>         |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>547 200</b> |                                  | <b>547 200</b>         |             |              |             |             |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 25 884     | 25 884     |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 6 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                               | 2022         | 2021         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud | 1 282        | 1 282        |
| Muud                          | 21           | 731          |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>   | <b>1 303</b> | <b>2 013</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                     | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>       |                |                |
| Sidusettevõtjad                  | 207 509        | 207 509        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>207 509</b> | <b>207 509</b> |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised              |                |                |
| Sidusettevõtjad              | 449 200        | 547 200        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>449 200</b> | <b>547 200</b> |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2021     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad           | 547 200        | 98 000                     | 449 200        | 34 863                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>547 200</b> | <b>98 000</b>              | <b>449 200</b> | <b>34 863</b>               |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2020     | Saadud laenud | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad              | 545 200        | 2 000         | 547 200        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>545 200</b> | <b>2 000</b>  | <b>547 200</b> | <b>0</b>                    |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2023

**EXPAN Invest OÜ (registrikood: 10723886) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| URMAS NIMMERFELDT  | Juhatuse liige     | 19.06.2023           |
| TOOMAS METS        | Juhatuse liige     | 19.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 223 798       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -213 682      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>10 116</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 10 116        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>10 116</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 223 798       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -213 682      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>10 116</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 10 116        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>10 116</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 0               |             | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Portrait osühing              | 10451695                                  |                   | 12942 EUR<br>(Lihtomand)     |
| Crevi<br>Investeeringud<br>OÜ | 10901566                                  | Eesti             | 12942 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 6300980           |
| Faks            | +372 6300981           |
| E-posti aadress | toomas@cargohunters.ee |