

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EXPAN Invest OÜ

registrikood: 10723886

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

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. Käesoleval ajal tegeletakse nimetatud kinnistute detailplaneeringuga.

Ettevõtte juhatusele pole 2019 aastal makstud tasusid või tehtud soodustusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	651	564	2
Varud	977 516	977 516	3
Kokku käibevarad	978 167	978 080	
Kokku varad	978 167	978 080	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	172 646	172 646	
Kokku lühiajalised kohustised	172 646	172 646	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	541 700	540 200	4
Kokku pikaajalised kohustised	541 700	540 200	
Kokku kohustised	714 346	712 846	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 884	25 884	5
Ülekurss	6 072	6 072	
Kohustuslik reservkapital	2 588	2 588	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 690	232 149	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 413	-1 459	
Kokku omakapital	263 821	265 234	
Kokku kohustised ja omakapital	978 167	978 080	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Turustuskulud	-55	-105	
Üldhalduskulud	-1 359	-1 354	6
Ärikasum (kahjum)	-1 414	-1 459	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 413	-1 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 413	-1 459	

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 soetamismaksumuse printsiibist välja arvatud juhtudel mida on kirjeldatud alljärgnevas 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

Rahavoogude aruande real "Raha ja pangakontod" kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate laekumata arвете 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 laekumistähtjast 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 bilansivälisist

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 tööeest. 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

Expans 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	651	564
Kokku raha	651	564

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	977 516	977 516
Müügi ootel kinnistud	977 516	977 516
Kokku varud	977 516	977 516

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanikelaen	541 700		541 700	
Pikaajalised laenud kokku	541 700		541 700	
Laenukohustised kokku	541 700		541 700	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanikelaen	540 200		540 200	
Pikaajalised laenud kokku	540 200		540 200	
Laenukohustised kokku	540 200		540 200	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	25 884	25 884
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 282	1 282
Muud	77	72
Kokku üldhalduskulud	1 359	1 354

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	714 346	712 856

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.01.2020

EXPAN Invest OÜ (registrikood: 10723886) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS METS	Juhatuse liige	06.01.2020
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	21.01.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 413
Kokku	229 277
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	229 277
Kokku	229 277

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	230 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 413
Kokku	229 277
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	229 277
Kokku	229 277

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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