

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EXPAN Invest OÜ

registrikood: 10723886

tänavatalu nimi, Merivälja tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	9
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. Alustatud on nimetatud kinnistute detailplaneeringut kuid selle kehtestamiseni ei ole jõutud.

2012 aastal soetati 25% osalus piirituse tootmisega tegelevas ettevõttes Estonian Spirit OÜ.

Ettevõtte juhatusele pole 2017 aastal makstud tasusid või tehtud soodustusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23	443	2
Varud	977 516	977 516	3
Kokku käibevarad	977 539	977 959	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	233 000	233 000	
Kokku põhivarad	233 000	233 000	
Kokku varad	1 210 539	1 210 959	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	172 646	172 646	
Kokku lühiajalised kohustised	172 646	172 646	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	771 200	770 200	4
Kokku pikaajalised kohustised	771 200	770 200	
Kokku kohustised	943 846	942 846	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 884	25 884	5
Ülekurss	6 072	6 072	
Kohustuslik reservkapital	2 588	2 588	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	233 569	235 045	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 420	-1 476	
Kokku omakapital	266 693	268 113	
Kokku kohustised ja omakapital	1 210 539	1 210 959	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Turustuskulud	-68	-124	
Üldhalduskulud	-1 352	-1 352	6
Ärikasum (kahjum)	-1 420	-1 476	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 420	-1 476	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 420	-1 476	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Expans Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna juhenditega ja muude antud valdkonda reguleerivate seadusaktidega, lähtudes heast raamatupidamise tavast.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2017 ning lõppes 31. detsembril 2017.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtja on ettevõtte, mille tegevust emaettevõtja kontrollib. Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mis ei ole tütar-ettevõtja. Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, s.t. et investering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida järgmistel perioodidel korrigeeritakse:

- investori osalusega muutustes tütar- ja sidusettevõtja omakapitalis;
- omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga;
- omandamisel tekkinud omandatud varade õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga;
- investori ning tütar- ja/või sidusettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumite ja kahjumite elimineerimisega.

Eelpool nimetatud korrigeerimistest tulenevad kasumid ja/või kahjumid moodustavad kapitaliosaluse meetodi kasumi/kahjumi, mida kasumiaruandes kajastatakse real "Finantstulud ja -kulud".

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 miinuskärbega. 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 / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "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, siis 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" / "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" / "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 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, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb 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 netodividendidele. 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 emettevõtjat 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	23	443
Kokku raha	23	443

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	977 516	977 516
Müügi ootel kinnistud	977 516	977 516
Kokku varud	977 516	977 516

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanikelaen	771 200		771 200	
Pikaajalised laenud kokku	771 200		771 200	
Laenukohustised kokku	771 200		771 200	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanikelaen	770 200		770 200	
Pikaajalised laenud kokku	770 200		770 200	
Laenukohustised kokku	770 200		770 200	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	25 884	25 884
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 282	1 282
Muud	70	70
Kokku üldhalduskulud	1 352	1 352

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	943 846	942 846

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

EXPAN Invest OÜ (registrikood: 10723886) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS METS	Juhatuse liige	29.06.2018
URMAS NIMMERFELDT	Juhatuse liige	30.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	233 569
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 420
Kokku	232 149
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	232 149
Kokku	232 149

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	233 569
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 420
Kokku	232 149
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	232 149
Kokku	232 149

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
Crevi Investeeringud OÜ	10901566	Eesti	12942 EUR (Lihtomand)
Portrait osaühing	10451695		12942 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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