

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Invest OÜ

registrikood: 11004685

tänavatänu nimi, Kompanii 1c
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 5016198

e-posti aadress: invest@investvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2013 aasta oli OÜ Invest kümnes tegevusaasta. Põhitegevusala aruandeaastal oli kinnisvara üürileandmine, hooldus ja haldamine. Ettevõtte jätkas äripindade väljarentimist Tartus, Ülikooli 4 ja Kõüni 5a. Majandusaastal lisandusid uued äripinnad aadressil Fortuuna 1, Tartu.

2013.aastal moodustas kogu OÜ Invest müügitulust enamiku üüritulu ja muud üürileandmisega seotud teenused ja seda Eesti Vabariigis. Uue tegevusalana lisandus põllumajandusaaduste tootmine.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Ärentaablus (%)	34,5	51,4
Puhasrentaablus (%)	39,4	50,1
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja	3,13	6,86

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärentaablus = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

Puhasrentaablus = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Personal

Aruandeaastal oli ettevõttel üks töötaja. Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Invest peamiseks eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata äripindade rentimist olemasolevatel pindadel ning soodsa võimaluse korral investeerida uutesse kinnisvaraobjektidesse. Samuti jätkatakse põllumajandusaaduste tootmist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 699	86 225	2
Nõuded ja ettemaksed	21 173	11 185	3
Kokku käibevara	38 872	97 410	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 337 994	963 598	5
Materiaalne põhivara	20 132	23 008	6
Kokku põhivara	1 358 126	986 606	
Kokku varad	1 396 998	1 084 016	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	12 408	14 195	8
Kokku lühiajalised kohustused	12 408	14 195	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	497 040	437 040	7
Kokku pikaajalised kohustused	497 040	437 040	
Kokku kohustused	509 448	451 235	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	856 166	587 076	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 572	42 893	
Kokku omakapital	887 550	632 781	
Kokku kohustused ja omakapital	1 396 998	1 084 016	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	72 540	85 688	10
Muud äritulud	3 317	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 789	-16 741	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 459	-7 597	
Tööjõukulud	-5 720	-2 405	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 876	-14 632	6
Muud ärikulud	0	-240	
Kokku ärikasum (-kahjum)	25 013	44 073	
Intressikulud	-2 076	-1 800	
Muud finantstulud ja -kulud	5 635	210	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 572	42 483	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 572	42 483	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	25 013	44 073
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 876	0
Muud korrigeerimised	5 635	620
Kokku korrigeerimised	8 511	620
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 988	-9 805
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 786	3 176
Makstud intressid	-2 076	-1 800
Kokku rahavood äritegevusest	19 674	36 264
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	14 632
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-148 200	0
Antud laenude tagasimaksed	0	-90
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-148 200	14 542
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	60 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	60 000	0
Kokku rahavood	-68 526	50 806
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86 225	35 419
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-68 526	50 806
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 699	86 225

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	587 076	589 888
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	587 076	589 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)			42 893	42 893
31.12.2012	2 556	256	629 969	632 781
Aruandeaasta kasum (kahjum)			28 572	28 572
Muud muutused omakapitalis			226 197	226 197
31.12.2013	2 556	256	884 738	887 550

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglasest väärtusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 eurot, kantakse soetamise hetkel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale, müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratavad ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse lepingus ettenähtud hinnavähendusi ja rabatte. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	17 699	86 225

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 173	8 173
Muud nõuded	13 000	13 000
Laenunõuded	13 000	13 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 173	21 173
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 053	11 053
Ostjatelt laekumata arved	11 053	11 053
Muud nõuded	132	132
Intressinõuded	132	132
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 185	11 185

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 198	784
Üksikisiku tulumaks	83	83
Sotsiaalmaks	235	236
Kohustuslik kogumispension	14	14
Töötuskindlustusmaksed	21	26
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 551	1 143

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	441 141	587 822	1 028 963
Akumuleeritud kulum	0	-53 609	-53 609
Jääkmaksumus	441 141	534 213	975 354
Amortisatsioonikulu	0	-11 756	-11 756
31.12.2012			
Soetusmaksumus	441 141	587 822	1 028 963
Akumuleeritud kulum	0	-65 365	-65 365
Jääkmaksumus	441 141	522 457	963 598
Ümberklassifitseerimised	-441 141	-522 457	-963 598
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	148 200
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	226 196
Ümberklassifitseerimised	963 598
31.12.2013	1 337 994

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	72 540	72 377
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 578	3 395

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	28 760	28 760	28 760
Akumuleeritud kulum	-2 876	-2 876	-2 876
Jääkmaksumus	25 884	25 884	25 884
Amortisatsioonikulu	-2 876	-2 876	-2 876
31.12.2012			
Soetusmaksumus	28 760	28 760	28 760
Akumuleeritud kulum	-5 752	-5 752	-5 752
Jääkmaksumus	23 008	23 008	23 008
Amortisatsioonikulu	-2 876	-2 876	-2 876
31.12.2013			
Soetusmaksumus	28 760	28 760	28 760
Akumuleeritud kulum	-8 628	-8 628	-8 628
Jääkmaksumus	20 132	20 132	20 132

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	497 040		497 040	
Laenukohustused kokku	497 040		497 040	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	437 040		437 040	
Laenukohustused kokku	437 040		437 040	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 736	2 736			
Võlad töövõtjatele	300	300			
Maksuvõlad	1 551	1 551			4
Saadud ettemaksed	7 821	7 821			
Tulevaste perioodide tulud	7 821	7 821			
Kokku võlad ja ettemaksed	12 408	12 408			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 380	3 380			
Võlad töövõtjatele	300	300			
Maksuvõlad	1 143	1 143			
Saadud ettemaksed	9 372	9 372			
Tulevaste perioodide tulud	9 372	9 372			
Kokku võlad ja ettemaksed	14 195	14 195			

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	698 943	497 676
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	185 795	132 293
Kokku tingimuslikud kohustused	884 738	629 969

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	72 540	85 688
Kokku müügitulu	72 540	85 688
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürimine ja käitus	72 064	85 542
Põllumajandustoodete tootmine	476	146
Kokku müügitulu	72 540	85 688

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	4 269	1 791
Sotsiaalmaksud	1 451	619
Kokku tööjõukulud	5 720	2 410
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	347 020	347 040
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	90 000

2013	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000

raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Invest OÜ (registrikood: 11004685) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS MAGERIN	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	856 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 572
Kokku	884 738
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	884 738
Kokku	884 738

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	856 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 572
Kokku	884 738
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	884 738
Kokku	884 738

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72064	99.34%	Jah
Söödakultuuri- ja heintaimikasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	476	0.66%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Magerin	36601312732	Kompanii 1c, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016198
E-posti aadress	invest@investvara.ee