

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Invest OÜ

registrikood: 11004685

tänava/talu nimi, Kompanii 1c
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51004

telefon: +372 5016198

e-posti aadress: invest@hot.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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2010 aasta oli OÜ Invest seitsmes tegevusaasta. Põhitegevusala aruandeaastal oli kinnisvara üürileandmine, hooldus ja haldamine. Ettevõtte jätkas äripindade väljarentimist Tartus, Kõuni 5a ja Ülikooli 4.

Tulud, kulud ja kasum

2010.aastal moodustas OÜ Invest müügitulu 1 405 037 krooni. Müügitulust moodustas üüritulu ja muud üürileandmisega seotud teenused 49,6% ja kinnisvarainvesteeringute müügist saadud tulu 50,4%. OÜ Invest müügitulust moodustab 100% müük Eestisse. OÜ Invest kasumiks kujunes 659 015 krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu	1 405 037	662 736
Tulu kasv	212%	-26,5%
Puhaskasum	659 015	488 688
Ärentaablus	42,8	71,6
Puhasrentaablus	46,9	73,7
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja	141,2	12,14
ROA	4,59	3,54
ROE	7,43	5,89

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009)/müügitulu 2009 * 100

Ärentaablus = ärikasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum/varad keskmiselt*100

ROE = puhaskasum/keskmine omakapital*100

Personal

Aruandeaastal oli ettevõttel üks töötaja, kelle palgakulu moodustas 10 953 krooni. Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Invest peamiseks eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata äripindade rentimist olemasolevates hoonetes ning soodsa võimaluse korral investeerida uutesse kinnisvaraobjektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 474 149	200 201	2
Nõuded ja ettemaksed	110 305	601 404	3
Kokku käibevara	1 584 454	801 605	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 609 756	13 238 376	4
Materiaalne põhivara	450 000	0	5
Kokku põhivara	13 059 756	13 238 376	
Kokku varad	14 644 210	14 039 981	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	11 218	66 004	7,8
Kokku lühiajalised kohustused	11 218	66 004	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 430 000	5 430 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	5 430 000	5 430 000	
Kokku kohustused	5 441 218	5 496 004	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 499 977	8 011 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659 015	488 688	
Kokku omakapital	9 202 992	8 543 977	
Kokku kohustused ja omakapital	14 644 210	14 039 981	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 405 037	662 736	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-581 901	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-78 237	-45 724	11
Tööjõukulud	-14 724	-14 626	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-127 620	-127 620	4
Muud ärikulud	-802	0	
Ärikasum (-kahjum)	601 753	474 766	
Finantstulud ja -kulud	57 262	13 922	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	659 015	488 688	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659 015	488 688	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	601 753	474 766	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	127 620	127 620	4
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-207 333	0	4
Kokku korrigeerimised	-79 713	127 620	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-108 901	-1 404	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-54 786	-5 392	7
Laekunud intressid	1 175	230	13
Kokku rahavood äritegevusest	359 528	595 820	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-450 000	0	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	708 333	0	4
Antud laenud	-200 000	-600 000	3
Antud laenude tagasimaksed	800 000	0	3
Laekunud intressid	56 087	13 692	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	914 420	-586 308	
Kokku rahavood	1 273 948	9 512	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	200 201	190 689	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 273 948	9 512	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 474 149	200 201	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	8 011 289	8 055 289
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			488 688	488 688
31.12.2009	40 000	4 000	8 499 977	8 543 977
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			659 015	659 015
31.12.2010	40 000	4 000	9 158 992	9 202 992

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Invest 2010. 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 Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 Eesti kroon, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga 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 soetusmaksumuse meetodist. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus jm.), kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, 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 15000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Masinad, seadmed ja inventar	5
hooned	50

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 väärtuses, 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	474 149	200 201
Tähtajalised hoiused	1 000 000	0
Kokku raha	1 474 149	200 201

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	22 912	1 404
Muud nõuded	0	600 000
Maksude ettemaksed	87 393	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	110 305	601 404

Muud nõuded koosneb antud lühiajalisest laenust, mille tagastamistähtaeg oli 13.10.2010 ja intress 1% kuus. Laen tagastati 05.03.2010. Aruandeaastal anti veel lühiajalist laenu summas 200 000 krooni, intressiga 1% kuus, mis laekus 21.12.2010.a.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	7 403 366	6 381 027	13 784 393
Akumuleeritud kulum	0	-418 397	-418 397
Jääkmaksumus	7 403 366	5 962 630	13 365 996
Amortisatsioonikulu	0	-127 620	-127 620
31.12.2009			
Soetusmaksumus	7 403 366	6 381 027	13 784 393
Akumuleeritud kulum	0	-546 017	-546 017
Jääkmaksumus	7 403 366	5 835 010	13 238 376
Müügid	-501 000		-501 000
Amortisatsioonikulu		-127 620	-127 620
31.12.2010			
Jääkmaksumus	6 902 366	5 707 390	12 609 756

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	624 285	655 025
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	80 901	15 917
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	708 333	

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	0		0	
Akumuleeritud kulum	0		0	
Ostud ja parendused	450 000	450 000		450 000
31.12.2010				
Jääkmaksumus	450 000	450 000		450 000

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud eraisikult	5 430 000		5 430 000	
Pikaajalised laenud kokku	5 430 000		5 430 000	
Laenukohustused kokku	5 430 000		5 430 000	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud eraisikutelt	5 430 000		5 430 000	
Pikaajalised laenud kokku	5 430 000		5 430 000	
Laenukohustused kokku	5 430 000		5 430 000	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	9 454	2 154
Võlad töövõtjatele	921	912
Maksuvõlad	843	8 068
Saadud ettemaksed	0	54 870
Kokku võlad ja ettemaksed	11 218	66 004

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	87 393		7 228
Üksikisiku tulumaks		186	186
Sotsiaalmaks		605	602
Kohustuslik kogumispension			0
Töötuskindlustusmaksed		52	52
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	87 393	843	8 068

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 405 037	662 736
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 405 037	662 736
Kokku müügitulu	1 405 037	662 736
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara üürile andmine ja käitlus	696 704	662 736
Kinnisvarainvesteeringu müük	708 333	0
Kokku müügitulu	1 405 037	662 736

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	501 000
Energia	60 073
Elektrienergia	60 073
Kinnisvara ehitus-, remondi- ja hoolduskulud	17 167
Vesi ja kanalisatsioon	3 661
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	581 901

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	2 738	6 046
Elektrienergia	2 738	6 046
Mitmesugused bürookulud	12 829	1 400
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 982	13 994
Hooldus- ja remondikulud	0	9 161
Muud	51 688	15 123
Kokku mitmesugused tegevuskulud	78 237	45 724

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	10 953	10 916
Sotsiaalmaksud	3 771	3 710
Kokku tööjõukulud	14 724	14 626
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	57 262	13 922
Intressitulu hoiustelt	5 262	0
Intressitulu laenudelt	52 000	0
Kokku finantstulud ja -kulud	57 262	13 922

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	4 530 000	4 530 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	900 000	900 000

Aruande digitaalallkirjad

Invest OÜ (registrikood: 11004685) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS MAGERIN	Juhatuse liige	28.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 499 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659 015
Kokku	9 158 992
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 158 992
Kokku	9 158 992

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 499 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659 015
Kokku	9 158 992
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 158 992
Kokku	9 158 992

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	708333	50.41%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	696704	49.59%	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@hot.ee