

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

17.06.2009

1864 97722
.....
ff

MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ Invest

Majandusaasta algus	01.jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31.detsember 2008
Registrikood	11004685
Aadress	Kompanii 1c 51004 Tartu
Telefon	50 16 198



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Maksud	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
MAJANDUSAASTA ARUANE ALLKIRJAD	16



TEGEVUSARUANNE**Sissejuhatus**

2008 aasta oli OÜ INVEST viies tegevusaasta. Põhitegevusala aruandeaastal oli kinnisvara üürileandmine, hooldus ja haldamine. Ettevõtte jätkas äripindade väljarentimist Tartus, Küüni 5a ja Ülikooli 4.

Tulud, kulud ja kasum

2008.aastal moodustas OÜ Invest müügitulu 901 703 krooni. Müügitulust moodustas üüritulu 99 % ja muud üürileandmisega seotud teenused 1%. Invest müügitulust moodustab 100% müük Eestisse. OÜ Invest kasumiks kujunes 604 612 krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu	901 703	829 626
Tulu kasv	8,7%	3,1%
Puhaskasum	604 612	540 437
Ärirentaablus	77,1	78,5
Puhasrentaablus	67,1	65,1
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja	2,67	0,57
ROA	4,51	4,11
ROE	7,8	7,53

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$Tulu\ kasv\ (\%) = (müügitulu\ 2008 - müügitulu\ 2007) / müügitulu\ 2007 * 100$

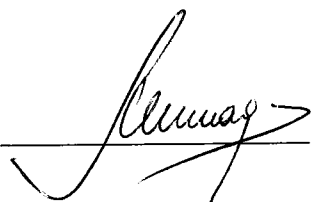
$Ärirentaablus = ärikasum / müügitulu * 100$

$Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100$

$Lühiajaliste\ kohustuste\ kattekordaja = käibevara / lühiajalised\ kohustused$

$ROA = puhaskasum / varad\ keskmiselt * 100$

$ROE = puhaskasum / keskmine\ omakapital * 100$



Investeeringud

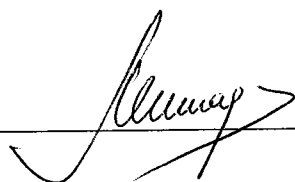
Suuremaks investeeringuks aruandeaastal oli kinnistu ost summas 501 000 krooni.

Personal

Aruandeaastal oli ettevõttel üks töötaja, kelle palgakulu moodustas 9 090 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.

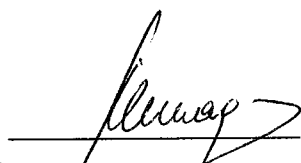


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatusse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 14 toodud OÜ Invest raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Invest finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 29.05.2009, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Invest on jätkuvalt tegutsev.

Tartus, 29.05.2009


Margus Magerin
Juhatusse liige

Juhatusse kinnitus



BILANSS

		kroonides (komakohata)	
AKTIVA		31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	Lisa 2	190 689	53 244
Lühiajalised finantsinvesteeringud	Lisa 3		200 000
Nõuded ja ettemaksed	Lisa 4,8		37 012
Käibevara kokku		190 689	290 256
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 5	13 365 996	12 985 716
Põhivara kokku		13 365 996	12 985 716
AKTIVA KOKKU		13 556 685	13 275 972
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 6		454 711
Võlad ja ettemaksed	Lisa 7,8	71 396	55 899
Lühiajalised kohustused kokku		71 396	510 610
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	Lisa 6	5 430 000	5 314 685
Pikaajalised kohustused kokku		5 430 000	5 314 685
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 406 677	6 866 240
Aruandeaasta kasum		604 612	540 437
Omakapital kokku		8 055 289	7 450 677
PASSIVA KOKKU		13 556 685	13 275 972



KASUMIARUANNE

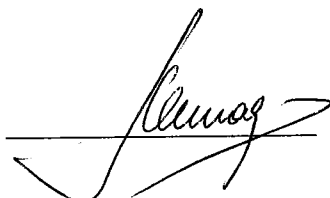
Skeem 1

		kroonides (komakohata)	
		2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	Lisa 9	901 703	829 626
Äritulud kokku		901 703	829 626
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		-59 316	-45 654
Tööjõukulud			
Palgakulu		-9 090	
Sotsiaalmaksud		-3 030	
Tööjõukulud kokku		-12 120	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	Lisa 5	-127 620	-126 200
Muud ärikulud		-7 064	-6 158
Ärikulud kokku		-206 120	-178 012
Ärikasum (-kahjum)		695 583	651 614
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-92 178	-112 818
Muud finantstulud ja -kulud		1 207	1 641
Finantstulud ja kulud kokku		-90 971	-111 177
Kasum		604 612	540 437



RAHAVOOGUDE ARUANNE

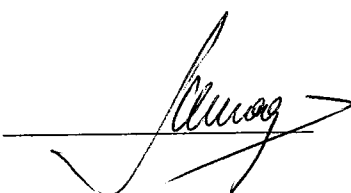
		kroonides (komakohata)	
		2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta kasum		604 612	540 437
Põhivara kulum ja väärtuse langus	Lisa 5	127 620	126 200
Kasum kinnisvara müügist			
Korrigeeritud kasum		732 232	666 637
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	Lisa 4	237 012	621 026
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	Lisa 7,8	15 497	-58 068
Kokku rahavood äritegevusest		252 509	1 229 595
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	Lisa 5	-507 900	-975 558
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-507 900	-975 558
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 6	1 500 000	201 140
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 6	-1 839 396	-438 295
Kokku rahavaood finantseerimistegevusest		-339 396	-237 155
Raha ja rahaekvivalentide muutus		137 445	16 882
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		53 244	36 362
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		190 689	53 244
Raha ja raha ekvivalentide muutus		137 445	16 882



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osa- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000		83 434	6 786 806	6 910 240
Reservkapital		4 000		-4 000	
Eelmiste perioodide jaot.-a kasum			6 782 806	-6 782 806	
Aruandeaasta kasum				540 437	540 437
31.12.2007	40 000	4 000	6 866 240	540 437	7 450 677
Eelmiste perioodide jaot.-a kasum			540 437	-540 437	
Aruandeaasta kasum				604 612	604 612
31.12.2008	40 000	4 000	7 406 677	604 612	8 055 289



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1** Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Invest 2008.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

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

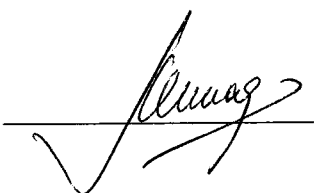
Kinnisvarainvesteeringud

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 akumulieeritud 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 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. Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Hooned ja rajatised	2 – 10%
Masinad ja seadmed	10 – 25%
Muu inventar, tööriistad, sisseseade	15 – 25%



Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2006 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Tulude arvestus

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.

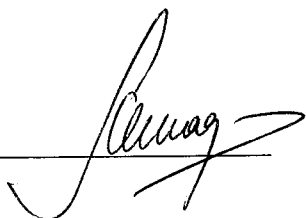
Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kantakse reservi 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Reservkapitali saab kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei teha väljamakseid omanikele.



Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	190 689	53 244
Raha kokku	190 689	53 244

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Panga deposiitkonto	0	200 000
Raha kokku	0	200 000

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	37 012
Nõuded ja ettemaksed kokku	0	37 012

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Soetusmaksumus aruandeperioodi alguses	13 276 493	12 300 935
Ostud	507 900	975 558
Müügid		0
Arvestatud kulum	-127 620	-126 200
Soetusmaksumus aruandeperioodi lõpus	13 784 393	13 276 493
Akumuleeritud kulum	-418 397	-290 777
Jääkmaksumus 31.12	13 365 996	12 985 716

Kinnisvaraobjekte kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 2008.aastal 888 723 krooni.



Lisa 6 Laenukohustused

	Pikaajaline laen osanikult	Pikaajaline laen eraisikult	Saadud tagatis- raha	Pika- ajaline pangalaen	Kokku
Intressimäär	0%	0%		6 kuu euribor+ 1,35%	
Maksetähtaeg	2015	2015	31.12.2009	05.10.2011	
Saldo 31.12.2006	3 230 000	500 000	54 870	2 276 551	6 061 421
Saadud 2007	200 000			1 140	201 140
Makstud 2007				438 295	438 295
Saldo 31.12.2007	3 430 000	500 000	54 870	1 839 396	5 824 266
Saadud 2008	1 100 000	400 000			1 500 000
Makstud 2008				1 839 396	1 839 396
Saldo 31.12.2008	4 530 000	900 000	54 870	0	5 484 870
sh tähtajaga laasta			54 870	0	54 870
sh tähtajaga üle 1a.	4 530 000	900 000		0	5 430 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	2008	2006-7
Võlad tarnijatele	1 713	1 029
Maksuvõlad	13 904	
Võlad töövõtjatele	909	
Saadud tagatisraha	54 870	54 870
Võlad ja ettemaksed kokku	71 396	55 899

Lisa 8 Maksud

	31.12.2008	31.12.2007
	Maksuvõlg	Ettemaks
Üksikisiku tulumaks	186	
Töötuskindlustusmakse	11	
Kogumispensioni makse	18	
Sotsiaalmaks	600	
Käibemaks	13 089	37 012
Maksud kokku	13 904	37 012



Lisa 9 Müügitulu

OÜ Invest müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt:

EMTAK kood	Tegevusala	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	901 703	829 626

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapooled on:

osaühingu tegevjuhtkond, juhatuse liikmed ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

Bilansikirjed	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajlised laenud ja võlakirjad	5 430 000	3 930 000
s.h. juhatuse liikmelt Margus Magerin'ilt saadud laenujääk	4 530 000	3 430 000
s.h. juhatuse liikme abikaasalt saadud laenujääk	900 000	500 000

Täpsem informatsioon on toodud lisa nr. 6.

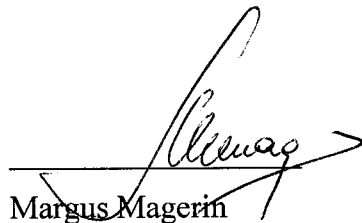


MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Invest juhatus teeb osanikele ettepaneku jaotada 2008.aasta kasum järgmiselt:

- | | |
|--|-----------|
| 1) 2008.aasta kasum | 604 612 |
| 2) jaotamata kasumi jääk peale 2008.a. aruande kinnitamist | 8 011 289 |

Tartus, 29.mail 2009.a



Margus Magerin
Juhatuses liige

Juhatuses kinnitus



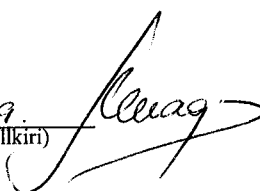
OÜ INVEST MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Invest juhatus on koostanud 2008.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

OÜ Invest majandusaasta aruanne 2008 on kinnitatud osanike koosoleku poolt 29.05.2009 otsusega.

Nimi Ametnimetus

Margus Magerin juhatuseliige

17.06.2009. 
(kuupäev, allkiri)

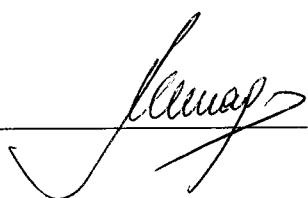
Juhatusel kinnitus



MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE
KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

EMTAK	Tegevusala	2008
-------	------------	------

68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	901 703
-------	---	---------



OÜ INVEST OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Invest osanike nimekiri 2008.a. majandusaasta aruande kinnitamise seisuga:

Jrk. Nr.	Nimi	Aadress	Isikukood	Osa nimiväärtus
1.	Margus Magerin	Tartu	36601312732	40 000

