

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

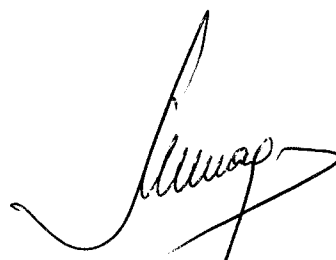
05. 06. 2007

16.06.2007

de

OÜ Invest
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	OÜ INVEST
Äriregistri kood	11004685
Aadress	Kompanii 1c, Tartu 51004
Telefon	50 16 198
Põhitegevusala	kinnisvara hooldus, haldamine, tehingud, välja arvatud litsentseeritav tegevus
Majandusaasta algus	01.jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31.detsember 2006
Lisatud dokumendid	Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksud	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15



TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

2006 aasta oli OÜ INVEST kolmas tegevusaasta. Põhitegevusala aruandeaastal oli kinnisvara hooldus ja haldamine. Ettevõtte jätkas äripindade väljarentimist Tartus, Küüni 5a ja Ülikooli 4. Aruandeaastal müüdi üks 2004.a. soetatud maatükk ning osteti kolm maatükki (kinnistut), mis on plaanis tulevikus maha müüa.

Tulud, kulud ja kasum

2006.aastal moodustas OÜ Invest müügitulu 804 724 krooni. Müügitulust moodustas renditulu 98,6 % , muud teenused 1,4%. Ettevõtte müüs aruandeaastal kinnistu, millelt teenis kasumit 6,3 mln krooni. OÜ Invest müügitulust moodustab 100% müük Eestisse. OÜ Invest kasumiks kujunes 6 786 806 krooni. Kasumi kasvu tingis kinnisvarainvesteeringu müügist saadud tulu.

Investeeringud

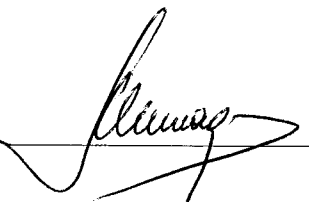
Suuremaks investeeringuks aruandeaastal oli maatükkide ost summas 6 097 120 krooni, mis on tulevikus plaanis maha müüa.

Personal

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 1. Töötajate palgakulu moodustas 1 068 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.

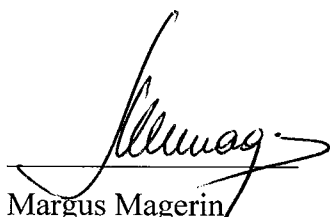


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 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 31.05.2007, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Invest on jätkuvalt tegutsev.

Tartus, 31.05.2007

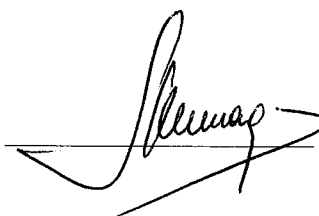


Margus Magerin
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISBILANSS

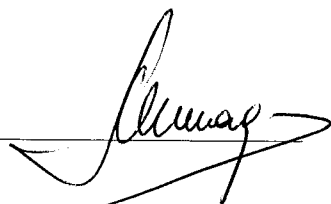
		kroonides (komakohata)	
AKTIVA		31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha	Lisa 2	36 362	96 344
Lühiajalised finantsinvesteeringud	Lisa 3	800 000	
Nõuded ja ettemaksed	Lisa 4	58 038	11 114
Käibevara kokku		894 400	107 458
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 5	12 136 358	6 299 818
Põhivara kokku		12 136 358	6 299 818
AKTIVA KOKKU		13 030 758	6 407 276
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 6	438 295	422 310
Võlad ja ettemaksed	Lisa 7,8	113 967	54 981
Lühiajalised kohustused kokku		552 262	477 291
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	Lisa 6	5 568 256	5 806 551
Pikaajalised kohustused kokku		5 568 256	5 806 551
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		83 434	47 884
Aruandeaasta kasum		6 786 806	35 550
Omakapital kokku		6 910 240	123 434
PASSIVA KOKKU		13 030 758	6 407 276



KASUMIARUANNE

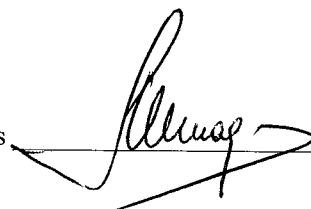
Skeem 1

		kroonides (komakohata)	
		2006	2005
Äritulud			
Müügitulu	Lisa 9	804 724	171 828
Muud äritulud	Lisa 5	6 300 000	
Äritulud kokku		7 104 724	171 828
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		-134 552	- 85 510
Tööjõukulud			
Palgakulu		-1 068	
Sotsiaalmaksud		-356	
Tööjõukulud kokku		-1 424	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	Lisa 5	-110 580	-34 597
Muud ärikulud		-5 578	-2 577
Ärikulud kokku		-252 134	-122 684
Ärikasum (-kahjum)		6 852 590	49 144
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-106 996	-9 098
Muud finantstulud ja -kulud		41 212	-4 496
Finantstulud ja kulud kokku		-65 784	-13 594
Kasum		6 786 806	35 550



RAHAVOOGUDE ARUANNE

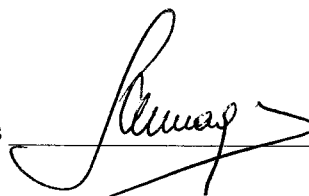
		kroonides (komakohata)	
		2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta ärikasum		6 786 806	35 550
Põhivara kulum ja väärtuse langus	Lisa 5	110 580	34 597
Kasum kinnisvara müügist		-6 300 000	
Korrigeeritud kasum		597 386	70 147
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	Lisa 4	-855 615	-7 574
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	Lisa 7,8	67 677	53 552
Kokku rahavood äritegevusest		-190 552	116 125
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	Lisa 5	-6 097 120	-5 233 815
Kinnisvarainvesteeringu müük	Lisa 5	6 450 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest		352 880	-5 233 815
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 6	200 000	5 138 861
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 6	-422 310	
Kokku rahavaad finantseerimistegevusest		-222 310	5 138 861
Raha ja rahaekvivalentide muutus		-59 982	21 171
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		96 344	75 173
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		36 362	96 344
Raha ja raha ekvivalentide muutus		59 982	21 171



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides (komakohata)

	Osakapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2004	40 000		47 884	87 884
Eelmiste perioodide kasum		47 884	-47 884	
2005 a. kasum			35 550	35 550
Seisuga 31.12.2005	40 000	47 884	35 550	123 434
Seisuga 01.01.2006	40 000	47 884	35 550	123 434
Eelmiste perioodide kasum		35 550	-35 550	
2006 a. kasum			6 786 806	6 786 806
Seisuga 31.12.2006	40 000	83 434	6 786 806	6 910 240



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Invest 2006.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.

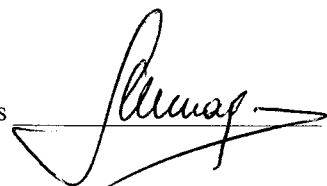
Kinnisvarainvesteeringud

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 akumulieritud 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

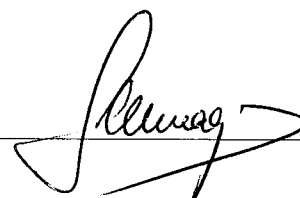
Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale, müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratavad ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest,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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes 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 aastaruandes 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

	31.12.2006	31.12.2005
Pangakontod	36 362	96 344
Raha kokku	36 362	96 344

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2006	31.12.2005
Panga deposiitkonto	800 000	
Raha kokku	800 000	

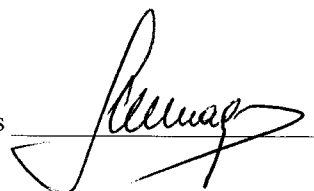
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	55 968	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		8 692
Ettemaksed teenuste eest	2 070	2 422
Nõuded ja ettemaksed kokku	58 038	11 114

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2006	2005
Soetusmaksumus aruandeperioodi alguses	6 353 815	1 120 000
Ostud	6 097 120	5 233 815
Müügid	-150 000	
Arvestatud kulum	-110 580	-34 597
Soetusmaksumus aruandeperioodi lõpus	12 300 935	6 353 815
Akumuleeritud kulum	-164 577	- 53 997
Jääkmaksumus 31.12	12 136 358	6 299 818

Kinnisvaraobjekte kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 2006.aastal 793 250 krooni. Kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasum oli 6 300 000 krooni, mida kajastatakse kasumiaruandes muu ärituluna.



Lisa 6 Laenukohustused

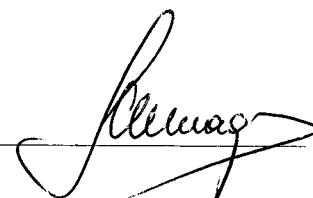
	Pikaajaline laen osanikult	Pikaajaline laen eraisikult	Saadud tagatis- raha	Pika- ajaline pangalaen	Kokku
Intressimäär	0%	0%		6 kuu euribor+ 1,35%	
Maksetähtaeg	2015	2015	31.12.2007	05.10.2011	
Saldo 31.12.2004	1 090 000	0	0		1 090 000
Saadud 2005	1 940 000	500 000	54 870	2 698 861	5 193 731
Makstud 2005	0	0	0		0
Saldo 31.12.2005	3 030 000	500 000	54 870	2 698 861	6 283 731
Saadud 2006	200 000				200 000
Makstud 2006				422 310	422 310
Saldo 31.12.2006	3 230 000	500 000	54 870	2 276 551	6 061 421
sh tähtajaga 1aasta			54 870	438 295	493 165
sh tähtajaga üle 1a.	3 230 000	500 000		1 838 256	5 568 256

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	2006	2005
Võlad tarnijatele	157	111
Maksuvõlad	2 972	
Saadud ettemaksed	55 968	
Saadud tagatisraha	54 870	54 870
Võlad ja ettemaksed kokku	113 967	54 981

Lisa 8 Maksud

	31.12.2006	31.12.2005
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	2 972	8 692
Maksud kokku	2 972	8 692



Lisa 9 Müügitulu

Tegevusala	2006		2005	
	Müügitulu	Osatähtsus kogu-käibest %	Müügitulu	Osatähtsus kogu-käibest %
renditulu	793 250	98,6	171 828	100
muud teenused	11 474	1,4		
Müügitulu kokku	804 724	100,0	171 828	100,0

Turu geograafiline asukoht on Eesti

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

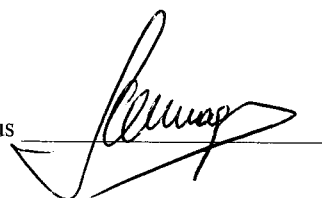
Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

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

Saldod seotud osapooltega (kroonides):

Bilansikirjed	31.12.2006	31.12.2005
Pikaajlised laenud ja võlakirjad	3 230 000	3 030 000
s.h. juhatuse liikmelt Margus Magerin'ilt saadud laenujääk	3 230 000	3 030 000

Täpsem informatsioon on toodud lisa nr. 6.



OÜ INVEST MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Invest juhatus on koostanud 2006.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

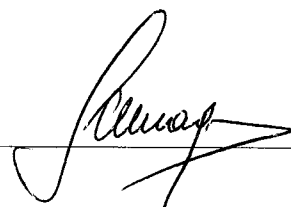
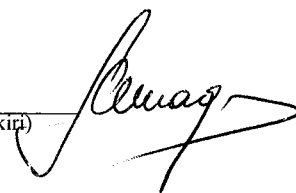
OÜ Invest majandusaasta aruanne 2006 on kinnitatud osanike koosoleku poolt 31.05.2007 otsusega.

Nimi Ametnimetus

Margus Magerin juhatuse liige

04.05.07

(kuupäev, allkiri)

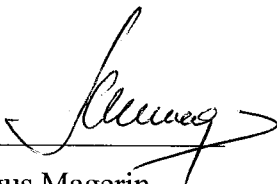


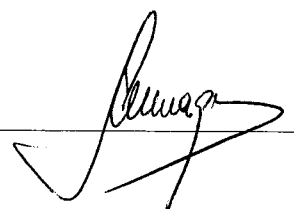
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Invest juhatus teeb osanikele ettepaneku kanda 2006.aasta kasumist 4000 krooni reservkapitali ja ülejäänud osa eelmiste perioodide jaotamata kasumi/kahjumi arvele:

1) 2006.aasta kasum	6 786 806
3) reservkapital	4 000
2) jaotamata kasumi jääk peale 2006.a. aruande kinnitamist	6 866 240

Tartus, 31.mail 2007.a



Margus Magerin
Juhatuse liige

OÜ INVEST OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Invest osanike nimekiri 2006.a. majandusaasta aruande kinnitamise seisuga:

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

