

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Invego OÜ

registrikood: 11790620

tänava/talu nimi, Kohtu tn 10 - 15
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10130

telefon: +372 6806770

e-posti aadress: info@balticproperty.ee, marko@invego.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Invego OÜ peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenusegrupid

Invego OÜ tegeles 2014 aastal aktiivselt erinevate kinnisvaraprojektide juhtimise, vahenduse, analüüsi ja võimalike investeerimisobjektide otsimisega.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavaid investeeringuid.

2014 aasta olulisemaks investeeringuks oli Kalda 9a kinnistu ost.

Tasud tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetele Aruandeaastal ega eelnevatele aastatel ei ole tegev ja kõrgematele juhtorganitele makstud ega arvestatud tasusid ja soodustusi.

Ettevõtte peamised finantsnäitajad:

	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	0,92
Käibekapital EUR	-65 284	-19 647
Võõrkapitali osakaal %	38%	6%
Puhaskasumi marginal %	290%	281%
Varade tootlus % (ROA)	26%	23%
Omakapitali tootlus % (ROE)	41%	30%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 513	133 553	
Nõuded ja ettemaksed	31 035	28 116	2
Varud	71 071	71 071	3
Kokku käibevara	112 619	232 740	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 667 409	1 045 487	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 112 166	1 099 390	6
Materiaalne põhivara	6 090	1 365	7
Kokku põhivara	4 785 665	2 146 242	
Kokku varad	4 898 284	2 378 982	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	631 938	226 982	8
Võlad ja ettemaksed	138 965	25 405	9
Kokku lühiajalised kohustused	770 903	252 387	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 097 967	351 737	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 097 967	351 737	
Kokku kohustused	1 868 870	604 124	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 772 046	1 236 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 254 556	535 632	
Kokku omakapital	3 029 414	1 774 858	
Kokku kohustused ja omakapital	4 898 284	2 378 982	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	432 732	190 843	11
Muud äritulud	1 219 083	362 958	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-309 949	-119 946	13
Mitmesugused tegevuskulud	-118 283	-51 247	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 007	-525	7
Muud ärikulud	-1 943	-6 686	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 219 633	375 397	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	93 419	
Intressikulud	-73 651	-21 447	
Muud finantstulud ja -kulud	108 574	88 263	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 254 556	535 632	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 254 556	535 632	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 219 633	375 397	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 007	525	
Muud korrigeerimised	-1 329 203	-362 355	
Kokku korrigeerimised	-1 327 196	-361 830	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 919	-9 451	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	113 560	-7 047	9
Kokku rahavood äritegevusest	3 078	-2 931	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 732	-1 890	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 058 829	-471 781	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	345 336	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-30 938	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	138 641	
Antud laenud	-665 259	-472 857	5
Antud laenude tagasimaksed	136 559	368 037	
Laekunud intressid	15 352	39 417	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 233 573	-431 371	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 344 997	617 100	8
Saadud laenude tagasimaksed	-194 482	-112 228	
Makstud intressid	-43 060	-18 029	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 107 455	486 843	
Kokku rahavood	-123 040	52 541	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	133 553	81 012	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-123 040	52 541	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 513	133 553	1

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	1 236 414	1 239 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	535 632	535 632
31.12.2013	2 556	256	1 772 046	1 774 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 254 556	1 254 556
31.12.2014	2 556	256	3 026 602	3 029 414

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Invego OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui kontsern ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetenä) kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul, kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kuni 3 kuulisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat riigilõivu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügilõivumiseks viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kui turuväärtus ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega kajastatakse see soetusmaksumus miinus kulum ja allahindlused.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuludes. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse

arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt kinnisvarainvesteeringutele.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- (c) Punktis (b) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 636	6 636	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 836	10 836	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 200	-4 200	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 565	1 565	0	0	4
Muud nõuded	1 682 409	15 000	1 667 409	0	5
Laenunõuded	1 409 092	15 000	1 394 092	0	
Intressinõuded	273 317	0	273 317	0	
Ettemaksed	7 834	7 834	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 834	7 834	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 698 444	31 035	1 667 409		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 130	3 130	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 330	7 330	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 200	-4 200	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 327	4 327	0	0	4
Muud nõuded	1 063 987	18 500	1 045 487	0	5
Laenunõuded	908 892	18 500	890 392	0	
Intressinõuded	155 095	0	155 095	0	
Ettemaksed	2 159	2 159	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 159	2 159	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 073 603	28 116	1 045 487	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	71 071	71 071
Müügiks ostetud kinnisvara	71 071	71 071
Kokku varud	71 071	71 071

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 515	27	3 405	2
Intress		51		
Ettemaksukonto jääk	50		922	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 565	78	4 327	2

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 409 092	15 000	1 394 092	0	10%	EUR	2018-2019
Seotud osapooled	1 230 269	0	1 230 269	0	10%	EUR	2018-2019
Muud laenud	163 823	0	163 823	0	10%	EUR	2018-2019
Muud nõuded	15 000	15 000	0	0	0%	EUR	31.12.2015
Intressinõuded	273 317	0	273 317	0			
Seotud osapooled	244 801	0	244 801	0	10%	EUR	2018-2019
Muud laenud	28 516	0	28 516	0	10%	EUR	2018-2019
Kokku muud nõuded	1 682 409	15 000	1 667 409	0			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	908 892	18 500	890 392	0	10%	EUR	
Seotud osapooled	782 913	18 500	764 413	0	10%	EUR	2015-2019
Muud laenud	125 979	0	125 979	0	10%	EUR	2018-2019
Intressinõuded	155 095	0	155 095	0			
Seotud osapooled	150 192	0	150 192	0	10%	EUR	2018-2019
Muud laenud	4 903	0	4 903	0	10%	EUR	2018-2019
Kokku muud nõuded	1 063 987	18 500	1 045 487	0			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
Ostud ja parendused	3 236	3 236
Muud muutused	190 000	190 000
31.12.2013		
Soetusmaksumus	193 236	193 236
Jääkmaksumus	193 236	193 236
Müügid	-63 021	-63 021
Ümberklassifitseerimised	-130 215	-130 215
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	265 254
Ostud ja parendused	468 545
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	362 355
Muud muutused	-190 000
31.12.2013	906 154
Ostud ja parendused	1 058 830
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 219 081
Müügid	-202 114
Ümberklassifitseerimised	130 215
31.12.2014	3 112 166

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	195 178	43 229
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 491	4 120

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 890	1 890
Amortisatsioonikulu	-525	-525
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 890	1 890
Akumuleeritud kulum	-525	-525
Jääkmaksumus	1 365	1 365
Ostud ja parendused	6 732	6 732
Amortisatsioonikulu	-2 007	-2 007
31.12.2014		
Soetusmaksumus	8 622	8 622
Akumuleeritud kulum	-2 532	-2 532
Jääkmaksumus	6 090	6 090

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	347	347			10%	EUR	31.12.2015
Laen 2	1 245	1 245			10%	EUR	31.12.2015
Laen 3	330 000	330 000			10%	EUR	31.12.2015
Laen 4	19 100	19 100			10%	EUR	31.12.2015
Laen 5	2 246	2 246			10%	EUR	31.12.2015
Laen 6	9 100	9 100			0%	EUR	31.12.2015
Laen 7	205 000	205 000			0%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	567 038	567 038					
Pikaajalised laenud							
Laen 6	1 162 426	64 459	422 295	675 672	6k EURIBOR	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 162 426	64 459	422 295	675 672			
Kapitalirendikohustused kokku	441	441	0	0			
Laenukohustused kokku	1 729 905	631 938	422 295	675 672			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	347	347			10%	EUR	31.12.2014
Laen 2	41 100	41 100			0%	EUR	31.12.2014
Laen 3	2 700	2 700			10%	EUR	31.12.2014
Laen 4	1 545	1 545			10%	EUR	31.12.2014
Laen 5	160 000	160 000			10%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	205 692	205 692					
Pikaajalised laenud							
Laen 6	373 027	21 290	92 581	259 156	6k EURIBOR + 3%	EUR	15.01.2028
Pikaajalised laenud kokku	373 027	21 290	92 581	259 156			
Laenukohustused kokku	578 719	226 982	92 581	259 156			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Muud varad	3 112 166	1 170 461
Kokku	3 112 166	1 170 461

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	81 751	81 751	0	0	
Maksuvõlad	78	78	0	0	4
Muud võlad	57 136	57 136	0	0	
Intressivõlad	43 479	43 479	0	0	
Muud viitvõlad	13 657	13 657	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	138 965	138 965	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 049	6 049	0	0	
Maksuvõlad	2	2	0	0	4
Muud võlad	19 354	19 354	0	0	
Intressivõlad	13 377	13 377	0	0	
Muud viitvõlad	5 977	5 977	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 405	25 405	0	0	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades põhikirjas ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2014 moodustas 3 026 604 (31.12.2013: 1 772 046) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 (kuni 31. detsember 2013 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 421 283 eurot (31.12.2013: 1 399 916) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 605 321 (31.12.2013: 372 130) eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	432 732	190 843
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	432 732	190 843
Kokku müügitulu	432 732	190 843
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müüdnud kinnisvara	224 800	99 900
Kinnisvara vahendus	0	15 000
Kinnisvara rent	195 178	43 229
Projektijuhtimine	12 754	32 714
Kokku müügitulu	432 732	190 843

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 219 081	362 355
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	492
Muud	2	111
Kokku muud äritulud	1 219 083	362 958

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-99 900
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-309 949	-20 046
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-309 949	-119 946

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Maarent	-5 331	-684
Lähetuskulud	0	-362
Koolituskulud	-205	-447
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-4 200
Raamatupidamise ja auditi tasud	-5 467	-3 710
Panga teenustasud	-3 268	-2 198
Sidekulud	-10 305	-3 413
Juhtimisteenused	-74 574	-26 843
Transporditeenused	-5 664	-1 796
Õigusabiteenused	-6 710	-5 766
Muud	-6 759	-1 828
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-118 283	-51 247

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	-75	-2
Muud kahjumid tehingutest	0	-6 479
Muud	-1 868	-205
Kokku muud ärikulud	-1 943	-6 686

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud antud laenudelt	140 992	88 258
Intressitulud hoiustelt	20	5
Muud finantskulud	-32 438	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	108 574	88 263

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	927 503	54 528
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 666	16 839	88 081	1 685

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	11 484	0	0	-300
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	16 341	438 857	-353 537	43 100	-72 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	85 972	0	3 000	-1 455

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.11.2015

Invego OÜ (registrikood: 11790620) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN-THOR VÄHI	Juhatuse liige	24.11.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Invego OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Invego OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Invego OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

Ectus Finance OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

25.11.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Invego OÜ (registrikood: 11790620) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	25.11.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 772 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 254 556
Kokku	3 026 602

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	224800	51.95%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	195178	45.10%	Ei
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	12754	2.95%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Euro Holding OÜ	11839007	Eesti	1278 EUR
MEB Trust OÜ	11861892	Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6806770
E-posti aadress	info@balticproperty.ee
E-posti aadress	marko@invego.ee