

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Invego OÜ

registrikood: 11790620

tänavatalu nimi, Kohtu tn 10 - 15
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Muud ärikulud	19
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 18 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Invego OÜ peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenusegrupid

Invego OÜ tegeles 2015 aastal aktiivselt erinevate kinnisvaraprojektide juhtimise, vahenduse, analüüsi ja võimalike investeerimisobjektide otsimisega.

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:

	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,45	0,15
Puhaskasumi marginal %	49%	290%
Varade tootlus % (ROA)	4%	26%
Omakapitali tootlus % (ROE)	6%	41%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 212	10 513	
Nõuded ja ettemaksed	329 806	31 035	2
Varud	57 000	71 071	3
Kokku käibevara	402 018	112 619	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 717 822	1 667 409	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 056 442	3 112 166	6
Materiaalne põhivara	3 216	6 090	7
Kokku põhivara	4 777 480	4 785 665	
Kokku varad	5 179 498	4 898 284	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	718 772	631 938	8
Võlad ja ettemaksed	166 039	138 965	9
Kokku lühiajalised kohustused	884 811	770 903	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 076 220	1 097 967	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 076 220	1 097 967	
Kokku kohustused	1 961 031	1 868 870	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 026 602	1 772 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 053	1 254 556	
Kokku omakapital	3 218 467	3 029 414	
Kokku kohustused ja omakapital	5 179 498	4 898 284	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	381 775	432 732	11
Muud äritulud	100 235	1 219 083	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-489 827	-309 949	13
Mitmesugused tegevuskulud	-180 546	-118 283	14
Tööjõukulud	-8 028	0	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 874	-2 007	7
Muud ärikulud	-825	-1 943	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	-200 090	1 219 633	
Intressikulud	-66 735	-73 651	
Muud finantstulud ja -kulud	455 878	108 574	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 053	1 254 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 053	1 254 556	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-200 090	1 219 633	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 874	2 007	
Muud korrigeerimised	-204 353	-1 329 203	
Kokku korrigeerimised	-201 479	-1 327 196	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 193	-2 919	2
Varude muutus	14 071	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	27 074	113 560	9
Kokku rahavood äritegevusest	-359 231	3 078	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-6 732	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1	-1 058 829	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	200 000	345 336	
Antud laenud	-1 097 282	-665 259	5
Antud laenude tagasimaksed	1 039 247	136 559	
Laekunud intressid	156 831	15 352	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	298 795	-1 233 573	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	328 083	1 344 997	8
Saadud laenude tagasimaksed	-262 948	-194 482	
Makstud intressid	0	-43 060	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	65 135	1 107 455	
Kokku rahavood	4 699	-123 040	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 513	133 553	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 699	-123 040	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 212	10 513	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	1 772 046	1 774 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 254 556	1 254 556
31.12.2014	2 556	256	3 026 602	3 029 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	189 053	189 053
31.12.2015	2 556	256	3 215 655	3 218 467

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Invego OÜ 2015. 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 alljärgnevates 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 nõuetena) 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 müügilõivude 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 ostenud 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 tuletisinstrumentid, 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 emettevõtet 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	320 208	320 208	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	328 941	328 941	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 733	-8 733	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 504	4 504	0	0	4
Muud nõuded	1 717 822	0	1 717 822	0	5
Laenunõuded	1 452 128	0	1 452 128	0	
Intressinõuded	265 694	0	265 694	0	
Ettemaksed	5 094	5 094	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 849	3 849	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 245	1 245	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 047 628	329 806	1 717 822	0	

	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	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	57 000	71 071
Müügiks ostetud kinnisvara	18 000	71 071
Müügiks ostetud vara	39 000	0
Kokku varud	57 000	71 071

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 555	0	1 515	27
Üksikisiku tulumaks	0	128	0	0
Sotsiaalmaks	0	330	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	20	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	24	0	0
Intress	0	0	0	51
Ettemaksukonto jääk	2 949		50	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 504	502	1 565	78

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 452 128	0	1 452 128	0				
Seotud osapooled	1 255 958	0	1 255 958	0	10%	EUR	2018-2019	18
Muud laenud	196 170	0	196 170	0	10%	EUR	2018-2019	
Intressinõuded	265 694	0	265 694	0				
Seotud osapooled	203 748	0	203 748	0	10%	EUR	2018-2019	18
Muud laenud	61 946	0	61 946	0	10%	EUR	2018-2019	
Kokku muud nõuded	1 717 822	0	1 717 822	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 409 092	15 000	1 394 092	0				
Seotud osapooled	1 230 269	0	1 230 269	0	10%	EUR	2018-2019	18
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	18
Muud laenud	28 516	0	28 516	0	10%	EUR	2018-2019	
Kokku muud nõuded	1 682 409	15 000	1 667 409	0				

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	45 001
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	99 275
Müügid	-200 000
31.12.2015	3 056 442

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	245 119	195 178
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 450	33 491

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	-2 874	-2 874
31.12.2015		
Soetusmaksumus	8 622	8 622
Akumuleeritud kulum	-5 406	-5 406
Jääkmaksumus	3 216	3 216

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	434 093	434 093			10%	EUR	31.12.2016	18
Muud laenud	212 025	212 025			10%	EUR	31.12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	646 118	646 118						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 148 723	72 503	1 076 220	0	6k EURIBOR	EUR		
Pikaajalised laenud kokku	1 148 723	72 503	1 076 220	0				
Kapitalirendikohustused kokku	151	151	0	0				
Laenukohustused kokku	1 794 992	718 772	1 076 220	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	237 038	237 038			10%	EUR	31.12.2015	18
Muud laenud	330 000	330 000			10%	EUR	31.12.2015	
Lühiajalised laenud kokku	567 038	567 038						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Muud varad	3 056 442	3 112 166
Kokku	3 056 442	3 112 166

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	75 565	75 565	0	0	
Võlad töövõtjatele	420	420	0	0	
Maksuvõlad	502	502	0	0	4
Muud võlad	89 552	89 552	0	0	
Intressivõlad	73 912	73 912	0	0	
Muud viitvõlad	15 640	15 640	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	166 039	166 039			

	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	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 2015 moodustas 3 215 655 (31.12.2014: 3 026 604) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 572 524 eurot (31.12.2014: 2 421 283) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 643 131 (31.12.2014: 605 321) eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	381 775	432 732
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	381 775	432 732
Kokku müügitulu	381 775	432 732
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müüdnud kinnisvara	135 656	224 800
Kinnisvara rent	245 119	195 178
Projektijuhtimine	1 000	12 754
Kokku müügitulu	381 775	432 732

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	99 290	1 219 081
Muud	945	2
Kokku muud äritulud	100 235	1 219 083

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-489 827	-309 949
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-489 827	-309 949

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Maarent	-12 960	-5 331
Mitmesugused bürookulud	-3 555	0
Koolituskulud	-99	-205
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-4 533	0
Raamatupidamise ja auditi tasud	-10 730	-5 467
Panga teenustasud	-855	-3 268
Sidekulud	-9 881	-10 305
Juhtimisteenused	-49 775	-74 574
Transporditeenused	-4 565	-5 664
Õigusabiteenused	-47 048	-6 710
Muud	-36 545	-6 759
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-180 546	-118 283

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	6 000	0
Sotsiaalmaksud	2 028	0
Kokku tööjõukulud	8 028	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	-458	-75
Muud kahjumid tehingutest	0	0
Muud	-367	-1 868
Kokku muud ärikulud	-825	-1 943

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud antud laenudelt	155 874	140 992
Intressitulud hoiustelt	4	20
Muud finantskulud	0	-32 438
Kasum võlakirjade müügist	300 000	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	455 878	108 574

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 236 389	451 965	1 475 070	245 984
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	223 317	1 245	190 666	16 839

2015	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	0	0	882 046	-683 793	244 800	-47 745
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	156 341	-78 000	0	0

2014	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	21 840	10 848	598 635	-132 779	23 499	-43 351
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	11 484	0	0	-300

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

Invego OÜ (registrikood: 11790620) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN-THOR VÄHI	Juhatuse liige	28.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Invego OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Invego OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 21, 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 arvnaõtjate 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 arvestuspoliitika 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 31.12.2015 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

28.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Invego OÜ (registrikood: 11790620) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	28.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 026 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 053
Kokku	3 215 655

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	245119	64.21%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	135656	35.53%	Ei
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	1000	0.26%	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