

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30. 06. 2008

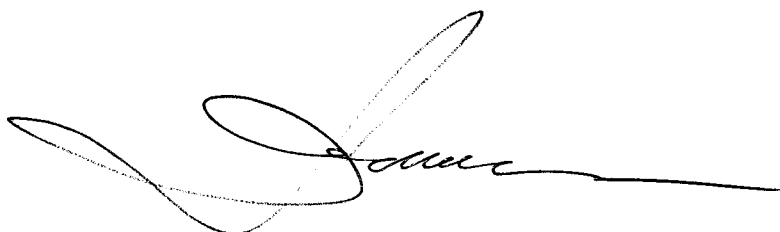
236 86723
El

AS Agerinvest
Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.01.2007

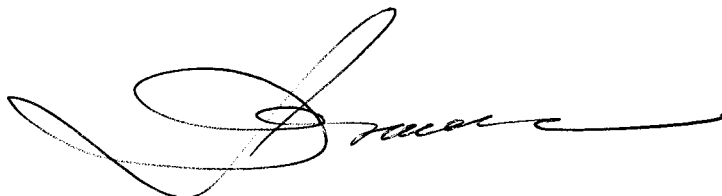
Majandusaasta lõpp: 31.12.2007

Ärinimi:	AS Agerinvest
Äriregistri kood:	10288580
Aadress:	Vanemuise 21a, Tartu, Eesti Vabariik
Telefon:	+372 7341503
Faks:	+372 7341505
E-posti aadress	makkle@makkle.ee



Sisukord

Sisukord	lk. 2
Tegevusaruanne	lk. 3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	lk. 4
Raamatupidamise aastaaruanne	lk. 5
Bilanss	lk. 5
Kasumiaruanne	lk. 6
Rahavoogude aruanne	lk. 7
Omakapitali muutuste aruanne	lk. 8
 Raamatupidamise aastaaruande lisad	 lk. 9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	lk. 9
Lisa 1 Raha	lk.11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	lk.11
Lisa 3 Varud	lk.12
Lisa 4 Tütarettevõtja	lk.12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	lk.12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	lk.13
Lisa 7 Võlakohustused	lk.13
Lisa 8 Laenude tagatis ja panditud vara	lk.14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	lk.14
Lisa 10 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	lk.15
Lisa 11 Omakapital	lk.15
Lisa 12 Müügitulu	lk.15
Lisa 13 Kaubad, tore, materjal, teenused	lk.15
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	lk.16
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	lk.17
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	lk.18
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	lk.19
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali liikumise aruanne	lk.20
 Kasumi jaotamise ettepanek	 lk.21
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007.a. aastaaruandele	lk.22



2007.aasta tegevusaruanne

Tartu Linnakohtu Registriosakonna 01.07.1997.a. registreeritud AS Agerinvest põhitegevuseks on äripindade rent ja kinnisvaraarendus. Rendiobjektid on: ärihoone Tähe 98 (Forseliuse keskus), tootmishoone-viilhall Lohkva külas, Luunja vallas (mööblitööstus) ja ärihoone Vanemuise 21a (bürooruumid).

2007.a. põhitegevuseks oli äripindade üür ja kinnisvaraarenduse Tähe 98 korterite müük. 2007.a. lõpuks olid äripinnad kaetud 100% rentnikega. Probleemne on Luunja viilhalli rentnik, kellel on raskusi üüri tasumisega. Sellest tulenevalt ja ka korterite ostu vähese huviga on AS Agerinvest sunnitud võtma täiendavat laenu oma tegevuskulude katmiseks. Kavatsatud parklalaiendust Vanemuise 21a ei toimunud.

2008.a. jätkab AS Agerinvest oma senist põhitegevust (kinnisvara haldamine, arendamine, müük ja rent). Plaanis on müüa kinnistu Ager, Lille või Taimla.

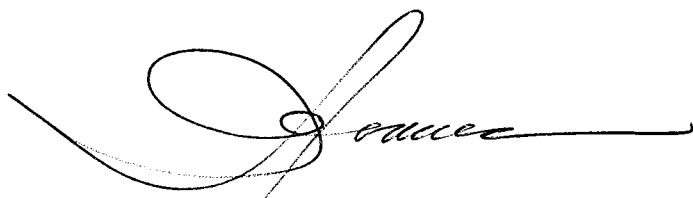
AS Agerinvest tütarettevõtja AS Tartu TMP põhiliseks majandustegevuseks 2007.a. on olnud vabade vahendite laenamine teistele äriühingutele. Samal tegevusalal jätkatakse ka järgnevatel majandusaastatel.

AS Agerinvest juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikme tasuga 2007.a. 156 051 krooni. Nõukogu liikmetele 2007.a. tasu ei makstud.

AS Agerinvest keskmine töötajate arve 2007.a. oli 6 ning töötajatele makstud brutotöötasu koos juhatuse liikme tasuga oli 811 627 krooni.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmetoodika	2007.a.	2006.a.
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	1,28	1,13
Nõuete laekumise välde päevades	Nõuded ostjatele / müügitulu* päevi perioodis	21,68	96,02
Põhivarade tootlus	Müügitulu / põhivarad kokku	0,47	0,27
Tegevustulukus	Puhaskasum / müügitulu	16,34%	17,71%
Müügikate	(Müügitulu – müüdud kauba kulu) / müügitulu	38,42%	46,65%



Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 20 toodud AS Agerinvest 2007.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid
3. AS Agerinvest ja tema tütarettevõtja on jätkuvalt tegutsevad äriühingud.

Juhatus:

Juhatuseläige:

allkiri

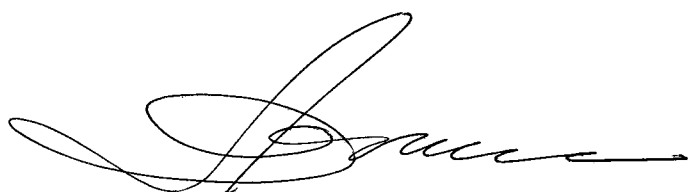
26.06.2008

kuupäev

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	683 638	322 616
Lühiajalised finantsinvesteeringud		0	20 000
Nõuded ja ettemaksed	2	5 812 824	7 845 683
Varud	3	18 196 458	24 951 176
Käibevara kokku:		24 692 920	33 139 475
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	30 299 917	30 717 048
Materiaalne põhivara	6	802 987	665 709
Põhivara kokku:		31 102 904	31 382 757
VARAD KOKKU:		55 795 824	64 522 232
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7	18 517 929	24 494 155
Võlad ja ettemaksed	9	708 934	4 927 777
Lühiajalised kohustused kokku:		19 226 863	29 421 932
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	12 291 986	13 174 395
Muud pikaajalised võlad	7	677 900	698 850
Pikaajalised kohustused kokku		12 969 886	13 873 245
KOHUSTUSED KOKKU:		32 196 749	43 295 177
Omakapital			
Vähemusosalus		577 915	560 290
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	11	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad		- 692 910	- 692 910
Kohustuslik reservkapital		1 265 906	1 265 906
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		18 480 369	17 017 247
Aruandeaasta kasum		2 354 395	1 463 122
OMAKAPITAL KOKKU:		23 599 075	21 227 055
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:		55 795 824	64 522 232

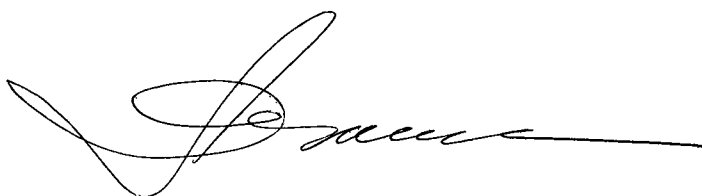


Kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

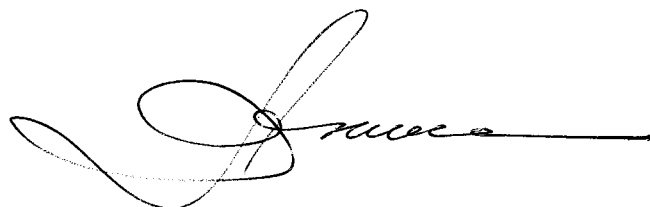
	Lisa nr.	2007	2006
Müügitulu	12	14 513 431	8 359 779
Muud äritulud		470 630	105 607
Kaubad, toore, materjal, teenused	13	- 8 936 859	- 4 460 266
Mitmesugused tegevuskulud		- 533 121	- 419 380
Tööjõukulud			
Palgakulu		- 811 627	- 758 084
Sotsiaalmaksud		- 290 575	- 273 008
Kulum	6	- 389 659	- 313 209
Muud ärikulud		- 270 068	- 7 066
Ärikasum		3 752 152	2 234 373
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud- ja kulud		288 001	241 147
Intressikulud		- 1 668 133	- 995 743
Kasum-kahjum valuutakursivahest		0	483
Finantstulud ja -kulud kokku		- 1 380 132	- 754 113
Kasum enne tulumaksustamist		2 372 020	1 480 260
Aruandeaasta puhaskasum		2 372 020	1 480 260
s.h. emaettevõtte aktsionäride osa kasumist		2 354 395	1 463 122
Vähemusosaluse osa kasumist		17 625	17 138



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2007.a.	2006.a.
1. Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 752 152	2 234 373
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	6	389 659	313 209
Kasum-kahjum põhivara müügist		0	- 87 422
Kahjum põhivara mahakandmisest	6	11 864	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 325 871	- 1 384 688
Varude muutus	3	6 754 718	3 375 283
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		- 4 263 008	4 598 295
Makstud intressid		- 1 623 967	- 906 992
Kokku rahavood äritegevusest		6 347 289	8 142 058
2. Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost	6	- 246 395	- 37 305 495
Materiaalse põhivara müük	6	0	499 000
Kinnisvarainvesteeringu müük		124 725	0
Antud laen		0	- 1 795 000
Tagastatud laen		823 918	3 803 855
Saadud intressid		191 071	568 812
Kokku rahavood investeerimistegevusest		893 319	- 34 228 828
3. Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	500 000	30 824 605
Tagastatud laenud	7	- 7 358 636	- 5 017 183
Võlakohustuse tasumine	7	- 32 950	- 32 950
Saadud tagatisrahad		12 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 6 879 586	25 774 472
4. Valuutakursi muutuste mõju		0	484
Rahavood kokku		361 022	- 311 814
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		322 616	634 430
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1	361 022	- 311 814
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		683 638	322 616

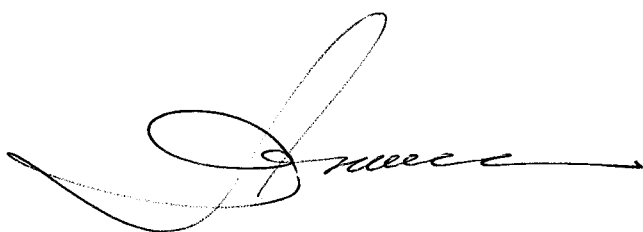


Omakapitali muutuste aruanne 2007.a.

(kroonides)

	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus osalus	Kokku
Seisuga 12.12.2005	1 613 400	- 692 910	1 265 906	17 017 247	19 203 643	543 152	19 746 795
2006.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	1 463 122	1 463 122	17 138	1 480 260
Seisuga 31.12.2006	1 613 400	- 692 910	1 265 906	18 480 369	20 666 765	560 290	21 227 055
2007.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	2 354 395	2 354 395	17 625	2 372 020
Seisuga 31.12.2007	1 613 400	- 692 910	1 265 906	20 834 764	23 021 160	577 915	23 599 075

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.



2007.a. raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Agerinvest konsolideeritud 2007.a. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtja kontrolli all oleva tütarettevõtja finantsnäitajad. Ellimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eradi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi real.

2007.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Agerinvest (emaettevõtja) ja tema tütarettevõtja AS Tartu TMP finantsnäitajad.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannete, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeringuid tütarettevõtjasse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtja

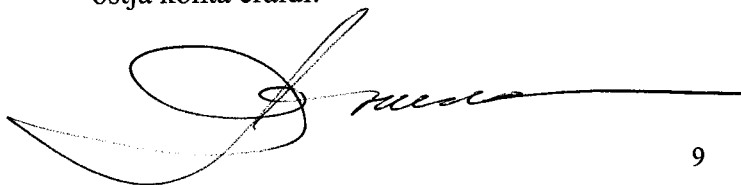
Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- või finantspoliitikat.

B. Raha

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

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.



D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed teenuste eest, jm.) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

E. Varud

Varud võetakse alsest arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajaliku varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses analoogiliselt materiaalse põhivara. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 1% aastas. Maad ei amortiseerita.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest amortisatsioonimääradest:

Muu inventar ja seadmed 20-40%.



H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, maksuvõlad, viitvõlad, jm.) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finanatskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

I. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

J. Kohustuslik reservkapital

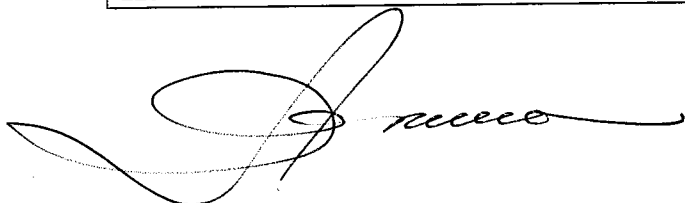
Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi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

Lisa 1 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	223 103	225 345
Pangakontod	460 535	97 271
Raha	683 638	322 616

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	862 053	2 199 240
Antud laenud	4 529 395	5 353 313
Intressinõue	382 732	283 736
Muud lühiajalised nõuded	24 824	0
Maksude ettemaksed (lisa 10)	0	120
Ettemaksed teenuste eest	13 820	9 274
Kokku:	5 812 824	7 845 683



Lisa 3 Varud

	31.12.2007	12.12.2006
Ostetud kaubad müügiks	656 308	228 130
Valmistoodang – müümata korteriomandid	17 540 150	24 723 046
Kokku:	18 196 458	24 951 176

Lisa 4 Tütarettevõtja

2007.a. omas AS Agerinvest osalust järgmises tütarettevõttes:

	AS Tartu TMP
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Laenuandmine
Osaluse %	90,5786%

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Renditulu	5 203 480	4 203 928
Haldamiskulud	- 927 557	- 829 368
Netotulu kinnisvarainvesteeringu rendist	4 275 923	3 374 560

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2005	20 721 544
2006.a. muutused	
Parenduskulud kinnisvarainvesteeringule	10 237 925
Kinnistu jagamine korteriomanditeks	- 51 150
2006.a. amortisatsioon	- 191 271
Saldo 31.12.2006	30 717 048
2007.a. muutused	
Kinnisvarainvesteeringu võõrandamine	- 124 725
2007.a. amortisatsioon	- 292 406
Saldo 31.12.2006	30 299 917

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks. Informatsioon lisas 10.

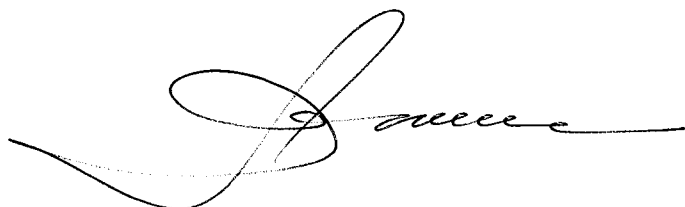


Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Ehitised, rajatised	Masinad, seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitised	Kokku
Seisuga 31.12.2005					
Soetusmaksumus	463 304	762 194	303 654	1 351 409	2 880 561
Kulum	- 91 984	- 229 857	- 151 757	0	- 473 598
Jääkmaksumus	371 320	532 337	151 897	1 351 409	2 406 963
2006.a. muutused					
Soetused	0	50 510	44 161	37 210 824	37 305 495
Müügid	0	- 548 625	0	0	- 548 625
Ümbergrupeerimine	0	0	0	- 38 513 233	- 38 513 233
Amortisatsioonikulu	- 46 331	- 42 858	- 32 749	0	- 121 938
Müüdnud põhivara kulum	0	137 047	0	0	137 047
Seisuga 31.12.2006					
Soetusmaksumus	463 304	264 079	347 815	49 000	1 124 198
Kulum	- 138 315	- 135 668	- 184 506	0	- 458 489
Jääkmaksumus	324 989	128 411	163 309	49 000	665 709
2007.a. muutused					
Soetused	0	69 695	0	176 700	246 395
Mahakandmine	0	- 16 949	0	0	- 16 949
Ümbergrupeerimine	0	- 42 373	42 373	0	0
Amortisatsioonikulu	-46 331	- 16 140	- 34 782	0	- 97 253
Mahakantud ja ümbergrup.põhivara kulum	0	13 559	- 8 474	0	5 085
Seisuga 31.12.2007					
Soetusmaksumus	463 304	274 452	390 188	225 700	1 353 644
Kulum	- 184 646	- 138 249	- 227 762	0	- 550 657
Jääkmaksumus	278 658	136 203	162 426	225 700	802 987

Lisa 7 Völakohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	
Tartu MV järelmaks	98 850	32 950	65 900	10%
Saadud tagatisrahad	612 000	0	612 000	0%
Metlaid OÜ	4 500 000	0	4 500 000	3%
SEB laenud	26 276 965	18 484 979	7 791 986	6k.Euribor + (1,5-1,8%) EP baasintr. +1,5%
Kokku:	31 487 815	18 517 929	12 969 886	





	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	
Tartu MV järelmaks	131 800	32 950	98 850	10%
Saadud tagatisrahad	600 000	0	600 000	0%
Metlaid OÜ	4 000 000	0	4 000 000	3%
SEB laenud	33 635 600	24 461 205	9 174 395	6k.Euribor + (1,5- 1,8% EP baasintr. + 0,8%
Kokku:	38 367 400	24 494 155	13 873 245	

Lisa 8 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Agerinvest varad on panditud SEB kasuks järgmiselt:

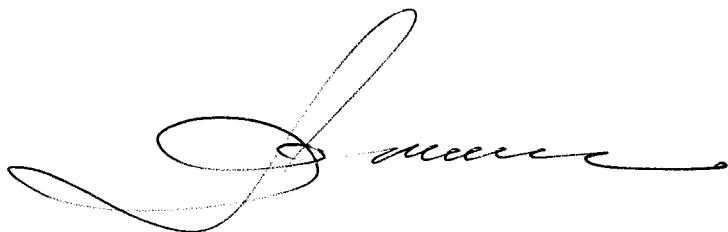
Kinnistu	Hüpoteegi jrk., summa	
Vanemuise 21 a	I jrk. – 329 500	Eesti Vabariigi kasuks
	II jrk. – 4 500 000	SEB kasuks
	III jrk. – 2 000 000	SEB kasuks
	IV jrk. – 3 000 000	SEB kasuks
Tähe 98	I jrk. – 7 500 000	SEB kasuks
	II jrk. – 2 000 000	SEB kasuks
	III jrk. – 22 000 000	SEB kasuks
Ageri	I jrk. – 3 000 000	SEB kasuks
	II jrk. – 2 000 000	SEB kasuks

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31.12.2006.a.

Lisaks sellele on AS Agerinvest pangalaenude tagatiseks seatud hüpoteek kinnistule Kitsas 6 – omanik Mart Avarmaa ja kinnistule Päeva 1 – omanik OÜ Marteburg. Mõlemad kinnistud asuvad Tartu linnas.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	145 071	2 210 982
Maksuvõlad (lisa 10)	268 211	185 099
Võlad töövõtjatele	0	92
Intressivõlad	132 918	88 752
Saadud ettemaksed	162 734	2 442 852
Kokku:	708 934	4 927 777



Lisa 10 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	202 089	0	185 071
Isiku tulumaks	25 014	0	28
Sotsiaalmaks	39 312	0	0
Töötuskindlustusmakse	642	120	0
Ettevõtte tulumaks	1 128	0	0
Maksuintressid	26	0	0
Kokku	268 211	120	185 099

Lisa 11 Omakapital

	31.12.2007	12.12.2006
Aktsiakapital	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad	- 692 910	- 692 910
Aktsiate arv	161 340	161 340
Aksia nimiväärtus	10	10

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2007.a. moodustas 20 834 764 krooni (31.12.2006.a. 18 480 369 krooni).

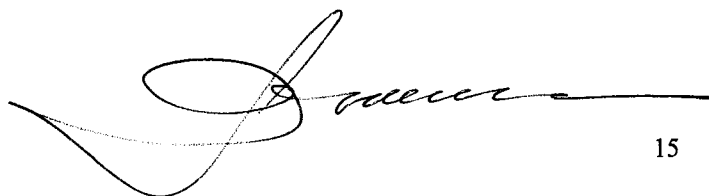
Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 16 459 464 krooni, millega kaasneks tulumaksukulu 21/79 netodividendidelt ehk 4 375 300 krooni (2006.a. 14 414 688 krooni, tulumaksukulu 22/78 ehk 4 065 681 krooni).

Lisa 12 Müügitulu

EMTAK	Tegevusala	2007	2006
6820	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 203 480	4 203 928
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	9 260 095	4 155 851
	Muud tulud	49 856	0
	Kokku:	14 513 431	8 359 779

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal, teenused

	2007	2006
Korteriomandite soetuskulud	8 009 301	3 630 898
Elekter	430 206	423 026
Vesi	21 443	29 357
Küte	324 358	99 263
Muud kulud	151 551	277 722
Kokku:	8 936 859	4 460 266



Koostanud: M. Mägi ja
 Kontrollinud: A. Mägi
 Allkiri: M. Mägi

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

AS Agerinvest aastaarunde koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid
- eespool leotuletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Antud laenud:

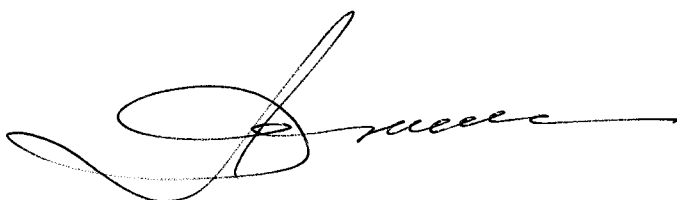
	01.01.2007	2007.aastal		31.12.2007		Intr. määr
	Laenu saldo	Antud	Tagas-tatud	Laenu saldo	Intr. nõue	
Aktsionäridega seotud ettevõtted	5 263 000	0	800 000	4 463 000	380 665	4%

	01.01.2006	2006.aastal		31.12.2006		Intr. määr
	Laenu saldo	Antud	Tagas-tatud	Laenu saldo	Intr. nõue	
Aktsionäridega seotud ettevõtted	6 382 000	1 695 000	2 814 000	5 263 000	285 801	4%

Saadud laenud:

	01.01.2007	2007.aastal		31.12.2007		Intr. määr
	Laenu saldo	Saadud	Tagas-tatud	Laenu saldo	Intr. kohustus	
Aktsionäridega seotud ettevõtted	4 000 000	500 000	0	4 500 000	132 918	3%

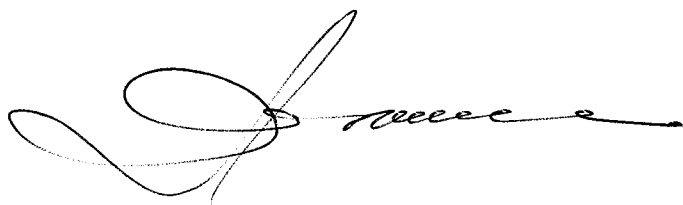
	01.01.2006	2006.aastal		31.12.2006		Intr. määr
	Laenu saldo	Saadud	Tagas-tatud	Laenu saldo	Intr. kohustus	
Aktsionäridega seotud ettevõtted	0	4 000 000	0	4 000 000	88 752	3%



Lisa 15 Konsolideerimata bilanss seisuga 31.12.2007.a.

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
VARAD		korrigeeritud
Käibevara		
Raha	271 757	12 669
Lühiajalised finantsinvesteeringud	0	20 000
Nõuded ja ettemaksed	900 697	2 208 634
Varud	18 196 458	24 951 176
Käibevara kokku:	19 368 912	27 192 479
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 358 533	1 358 533
Kinnisvarainvesteeringud	30 299 917	30 717 048
Materiaalne põhivara	802 987	665 709
Põhivara kokku:	32 461 437	32 741 290
VARAD KOKKU:	51 830 349	59 933 769
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	18 517 929	24 494 155
Võlad ja ettemaksed	718 996	4 927 777
Lühiajalised kohustused kokku:	19 236 925	29 421 932
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	13 091 986	13 174 395
Muud pikaajalised võlad	677 900	698 850
Pikaajalised kohustused kokku	13 769 886	13 873 245
KOHUSTUSED KOKKU:	33 006 811	43 295 177
Omakapital		
Aktiivkapital	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad	- 692 910	- 692 910
Kohustuslik reservkapital	1 265 906	1 265 906
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	14 452 196	13 153 851
Aruandeaasta kasum	2 184 946	1 298 345
OMAKAPITAL KOKKU:	18 823 538	16 638 592
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:	51 830 349	59 933 769

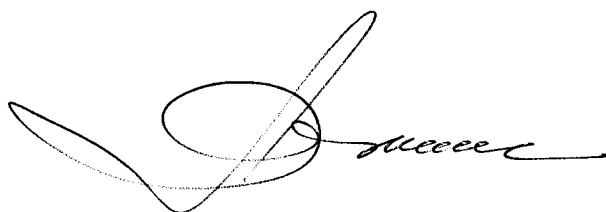


Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

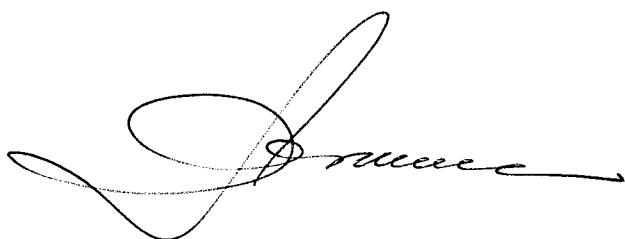
	2007	2006
		korrigeeritud
Müügitulu	14 513 431	8 359 779
Muud äritulud	468 564	105 607
Kaubad, toore, materjal, teenused	- 8 936 859	- 4 460 266
Mitmesugused tegevuskulud	- 514 227	- 400 638
Tööjõukulud		
Palgakulu	- 811 627	- 758 084
Sotsiaalmaksud	- 290 575	- 273 008
Kulum	- 389 659	- 313 209
Muud ärikulud	- 270 068	- 5 000
Ärikasum	3 768 980	2 255 181
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud- ja kulud	94 598	38 424
Intressikulud	- 1 678 632	- 995 743
Kasum-kahjum valuutakursivahest	0	483
Finantstulud ja -kulud kokku	- 1 584 034	- 956 836
Aruandeaasta puhaskasum	2 184 946	1 298 345



Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(kroonides)

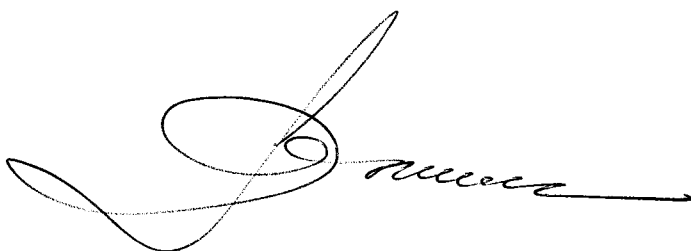
	2007.a.	2006.a.
		korregeeritud
1. Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	3 768 980	2 255 181
Korregeerimised:		
Põhivara kulum	389 659	313 209
Kasum-kahjum põhivara müügist	0	- 87 422
Kahjum põhivara mahakandmisest	11 864	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 327 937	- 1 386 754
Varude muutus	6 754 718	3 375 283
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	- 4 263 445	4 598 295
Makstud intressid	- 1 623 967	- 906 992
Kokku rahavood äritegevusest	6 365 746	8 160 800
2. Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ost	- 246 395	- 37 305 495
Materiaalse põhivara müük	0	499 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	124 725	0
Tagastatud laenud	0	2 300 000
Saadud intressid	94 598	217 993
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 27 072	- 34 288 502
3. Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 300 000	30 824 605
Tagastatud laenud	- 7 358 636	- 5 017 183
Saadud tagatisrahad	12 000	0
Tasutud võlakohustused	- 32 950	- 32 950
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 6 079 586	25 774 472
4. Valuutakursi muutuste mõju	0	483
Rahavood kokku	259 088	- 352 747
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	12 669	365 416
Raha ja raha ekvivalentide muutus	259 088	- 352 747
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	271 757	12 669



Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Koh. reserv- kapital	Jaotamata kasum (korrigeeritud)	Kokku
Seisuga 12.12.2005	1 613 400	- 692 910	1 265 906	13 153 851	15 340 247
2006.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	1 298 345	1 298 345
Seisuga 31.12.2006	1 613 400	- 692 910	1 265 906	14 452 196	16 638 592
2007.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	2 184 946	2 184 946
Seisuga 31.12.2007	1 613 400	- 692 910	1 265 906	16 637 142	18 823 538



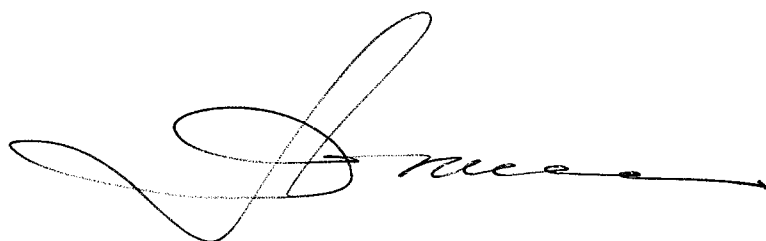
AS Agerinvest



2007.aasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	18 480 369 krooni
2007.a. kasum (-kahjum)	2 354 395 krooni

Jaotamata kasumi (-kahjumi) jääk peale 2007.a. aastaaruande kinnitamist	20 834 764 krooni
--	-------------------

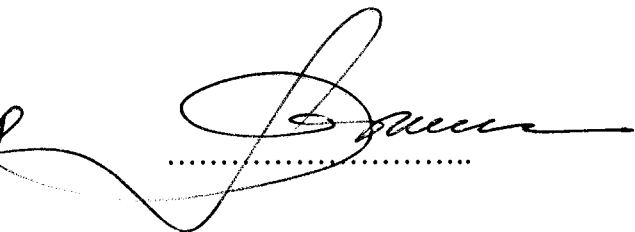
A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'S' followed by the name 'me' in a cursive script.

AS Agerinvest juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele

2007.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsinäride üldkoosoleku poolt
27.06...... 2008.a.

Juhatus:

Mart Avarmaa

27. juuni 2008 

Nõukogu:

Ilmar Ulp

26. juuni 2008

Ulp

Kaido Avarmaa

26. juuni 2008.

Avarmaa

Jelena Avarmaa

26. juuni 2008

Avarmaa

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Agerinvest AS omanikele

Oleme auditeerinud Agerinvest AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, 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 20, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

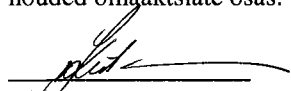
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Agerinvest AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et ettevõtte on täitmata ÄS § 284 nõuded omaaktsiate osas.


Vilja Kübar
vannutatud audiitor

26. juuni 2008.a.

Vanemuise 21a, Tartu 51014