

AS Agerinvest

2010.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

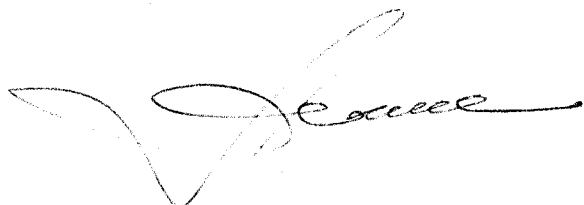
Majandusaasta algus: 01.01.2010

Majandusaasta lõpp: 31.12.2010

Ärinimi:	AS Agerinvest
Äriregistri kood:	10288580
Aadress:	Vanemuise 21a, Tartu, Eesti Vabariik; 51014
Telefon:	+372 7341505
Faks:	+372 7341505
E-posti aadress	makkle@makkle.ee

Sisukord

Sisukord.....	2
2010.aasta tegevusaruanne	3
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
2010.a. raamatupidamise aastaaruande lisad.....	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	8
Lisa 1 Raha	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Tütarettevõtte	10
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Võlakohustused	12
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	13
Lisa 12 Omakapital	13
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal, teenused	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
2010.aasta kasumi jaotamise ettepanek.....	20
AS Agerinvest juhatuse liikme allkiri 2010.a. majandusaasta aruandele	21
AS Agerinvest konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.....	22



2010.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-viihall Lohkva külas, Luunja vallas ja ärihoone Vanemuise 21a (bürooruumid).

2010.a. põhitegevuseks oli äripindade üür ja kinnisvaraarendus ning Tähe 98 korterite müük. Kortereid müüdi 2010. aastal kolm. Järgmisel, 2011.aastal, loodame müüa viimased 2 korterit. Müüdi ära osa kinnistust Luunja vallas (tootmishoone 1404 m²). Pangale maksti korterite ehituseks võetud laen tagasi. Teisele osale tootmishoonest sõlmiti üürileping Absolut Ehitus OÜ-ga.

Tähe 98 hoone esimese korruse kasutamiseks sõlmiti A-Ruut OÜ-ga üürileping, kes ka allüürib ruume. Bilansipäeva seisuga oli hoones kaks üürnikku: Extreme Sport Tartu OÜ ja A-Ruut OÜ. Täna (2011.a.) on OÜ-ga A-Ruut üürileping lõpetatud. Oleme otsinud läbi kinnisvarabüroode vabanenud pinnale ostjaid või uusi üürnikke, kuid hetkel puudub turul nõudlus suuremate pindade järele.

Büroohoone, Vanemuise 21a, on 95% üürnikega kaetud.

Tegevuskulude tasumiseks on 2010.a. võetud laenu 50 000 krooni juhatuse liikmega seotud ettevõtelt.

2011.a. jätkab AS Agerinvest oma senist põhitegevust – kinnisvara haldamine, arendamine, müük ja üürimine.

AS Agerinvest tütarettevõtja AS Tartu TMP põhiliseks majandustegevuseks nagu varasematel, nii ka 2010.aastal on olnud vabade vahendite laenamine teistele äriühingutele. Samal tegevusalal jätkatakse ka järgnevatel majandusaastatel.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmetoodika	2010.a.	2009.a.
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	4,88	1,04
Põhivarade tootlus	Müügitulu / põhivarad kokku	0,15	0,24
Varade tootlus	Müügitulu / varad kokku	0,13	0,20
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	Võõrkapital / omakapital	0,55	0,83



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	1 155 477	311 666
Nõuded ja ettemaksed	2,5	1 187 907	936 951
Varud	3	3 430 932	5 788 357
Käibevara kokku:		5 774 316	7 036 974
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	4 413 000	4 513 000
Kinnisvarainvesteeringud	6	26 358 542	29 715 105
Materiaalne põhivara	7	710 606	639 138
Põhivara kokku:		31 482 148	34 867 243
VARAD KOKKU:		37 256 464	41 904 217
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	303 794	5 881 813
Võlad ja ettemaksed	10	879 012	860 855
Lühiajalised kohustused kokku:		1 182 806	6 742 668
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	11 948 873	12 221 515
Muud pikaajalised võlad	8	43 441	39 805
Pikaajalised kohustused kokku		11 992 314	12 261 320
KOHUSTUSED KOKKU:		13 175 120	19 003 988
Omakapital			
Vähemusosalus		633 452	620 139
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiakapital	12	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad		- 692 910	-692 910
Kohustuslik reservkapital		1 265 906	1 265 906
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		20 093 694	22 425 220
Aruandeaasta kasum		1 167 802	-2 331 526
OMAKAPITAL KOKKU:		24 081 344	22 900 229
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:		37 256 464	41 904 217



AS Agerinvest aktsionäridele kuuluv omakapital

31.12.2010

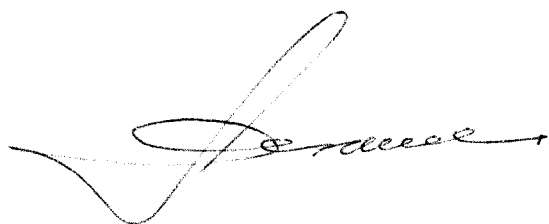
Vello Kõbar

Kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

	Lisa nr.	2010	2009
Müügitulu	14	4 730 960	8 531 735
Muud äritulud		1 303 934	6 171
Kaubad, toore, materjal, teenused	15	- 3 173 157	- 8 552 071
Mitmesugused tegevuskulud		- 659 757	- 594 299
Tööjõukulud			
Palgakulu	16	- 217 362	- 218 764
Sotsiaalmaksud	16	- 74 779	- 77 539
Kulum	6,7	- 343 112	- 389 196
Muud ärikulud		- 120	- 371
Ärikasum		1 566 607	- 1 294 334
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud- ja kulud		133 482	179 047
Intressikulud		- 515 306	- 1 196 381
Kasum-kahjum valuutakursivahest		- 3 668	- 1 427
Finantstulud ja -kulud kokku		- 385 492	- 1 018 761
Kasum enne tulumaksustamist		1 181 115	- 2 313 095
Aruandeaasta puhaskasum		1 181 115	- 2 313 095
s.h. emaettevõtte aktsionäride osa kasumist		1 167 802	- 2 331 526
Vähemusosaluse osa kasumist		13 313	18 431



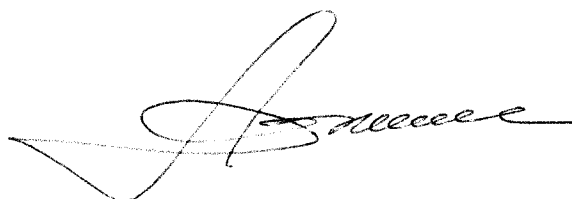
Kasumiaruanne koostanud



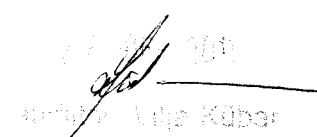
Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2010	2009
1. Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 566 607	-1 294 334
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	6,7	343 112	389 196
Kasum kinnisvarainvesteeringu ja mat. põhivara müügist		- 1 339 647	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 117 824	319 701
Varude muutus	3	2 357 425	7 725 430
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		- 155 396	60 586
Makstud intressid		- 339 485	- 1 001 184
Kokku rahavood äritegevusest		2 314 792	6 199 395
2. Rahavood investeerimistegevusest			
Laekumine kinnisvarainvesteeringu ja mat. põhivara müügist		4 500 000	0
Materiaalse põhivara ost	7	- 218 370	- 28 999
Tagastatud laen	5	100 000	41 503
Saadud intressid		350	2 658
Kokku rahavood investeerimistegevusest		4 381 980	15 162
3. Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	50 000	1 319 000
Tagastatud laenud	8	- 5 867 711	- 7 508 890
Võlakohustuse tasumine	8	- 32 950	- 32 950
Saadud tagatisrahad	8	3 636	39 805
Tagastatud tagatisrahad	8	- 2 268	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 5 849 293	- 6 183 035
4. Valuutakursi muutuste mõju		- 3 668	- 1 427
Rahavood kokku		843 811	30 095
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	1	311 666	281 571
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1	843 811	30 095
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1 155 477	311 666



Aruanne koostanud ja kinnitanud:


 Liisa Kübar

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus osalus	Kokku
	Aktisia-kapital	Oma aktsiad	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku		
Seisuga 31.12.2008	1 613 400	- 692 910	1 265 906	22 425 220	24 611 616	601 708	25 213 324
2009.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	- 2 331 526	- 2 331 526	18 431	- 2 313 095
Seisuga 31.12.2009	1 613 400	- 691 910	1 265 906	20 093 694	22 280 090	620 139	22 900 229
2010.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	1 167 802	1 167 802	13 313	1 181 115
Seisuga 31.12.2010	1 613 400	-691 910	1 265 906	21 261 496	23 447 892	633 452	24 081 344

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.



Arutanud (koos)liikmetisega

18.06.2011

Arutaja Viljo Kübar

2010.a. raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Agerinvest konsolideeritud 2010.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 emaettevõtte kontrolli all oleva tütarettevõtte finantsnäitajad. Ellimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eradi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi real.

2010.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Agerinvest (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte AS Tartu TMP finantsnäitajad.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannete, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõttesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtte

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- või finantspoliitikat.

B. Raha

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

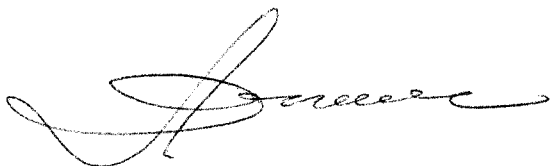
C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud 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 algselt 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 põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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 akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest amortisatsioonimääradest:

Ehitised ja rajatised 10%

Muu inventar, masinad ja seadmed 10-30%.

H. Finantskohustused

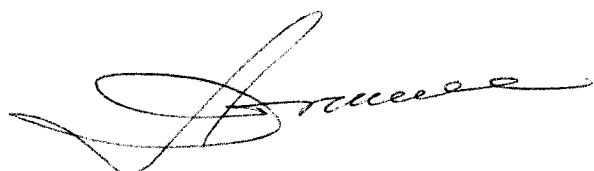
Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, maksuvõlad, viitvõlad, jm.) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

I. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud kuludelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 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 väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksusüsteemi 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 kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.



J. 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.

K. 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

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	253 937	253 937
Pangakontod	901 540	57 729
Raha kokku:	1 155 477	311 666

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	321 111	204 387
Ebatõenäoliselt laekuavad arved	- 40 000	- 40 000
Intressinõue	897 960	764 828
Muud lühiajalised nõuded	0	378
Ettemaksed teenuste eest	2 665	1 187
Maksude ettemaksed (lisa 11)	6 171	6 171
Kokku nõuded ja ettemaksed:	1 187 907	936 951

Lisa 3 Varud

	31.12.2010	12.12.2009
Ostetud kaubad müügiks	69 287	63 122
Valmistoodang - müümata korteriomandid	3 361 645	5 725 235
Kokku varud:	3 430 932	5 788 357

Lisa 4 Tütarettevõtte

2010.a. omas AS Agerinvest osalust järgmises tütarettevõttes:

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



Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Antud laenu	Saldo 31.12.2010	Põhiosa tagasimaksed		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta		
Almantika OÜ (lisa 17)	950 000	0	950 000	20.10.2014	3%
Velmares OÜ (lisa 17)	1 000 000	0	1 000 000	20.11.2015	3%
Velmares OÜ (lisa 17)	513 000	0	513 000	08.06.2014	3%
Ateland OÜ (lisa 17)	1 950 000	0	1 950 000	20.12.2015	3%
Kokku:	4 413 000	0	4 413 000		

Antud laenu	Saldo 31.12.2009	Põhiosa tagasimaksed		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta		
Almantika OÜ (lisa 17)	950 000	0	950 000	20.10.2014	3%
Velmares OÜ (lisa 17)	1 498 000	0	1 498 000	20.11.2015	3%
Velmares OÜ (lisa 17)	15 000	0	15 000	08.06.2014	3%
Ateland OÜ (lisa 17)	2 050 000	0	2 050 000	20.12.2015	5%
Kokku:	4 513 000	0	4 513 000		

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2010	2009
Renditulu	2 177 450	2 302 261
Haldamiskulud	- 611 968	- 564 875
Netotulu kinnisvarainvesteeringu rendist	1 565 482	1 737 386

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2008	30 007 511
2008.a. muutused	
Kulum	- 292 406
Saldo 31.12.2009	29 715 105
2010.a. muutused	
Kulum	- 259 337
Müüdud kinnisvarainvesteering	- 3 097 226
Saldo 31.12.2010	26 358 542

Kinnisvarainvesteeringu müügihind oli 4 500 000 krooni.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks. Informatsioon lisas 9.



Kinnisvarainvesteeringute

16.04.2011

Andrus Vilja Kübar

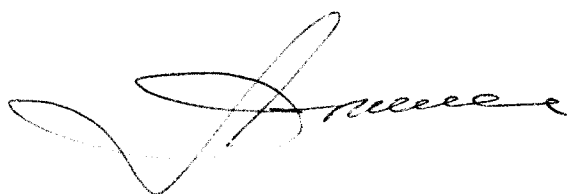
Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Ehitised, rajatised	Masinad, seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitised	Kokku
Seisuga 31.12.2008					
Soetusmaksumus	463 304	274 452	390 188	225 700	1 353 644
Kulum	- 230 977	- 155 598	- 260 140	0	- 646 715
Jääkmaksumus	232 327	118 854	130 048	225 700	706 929
2009.a. muutused					
Soetus	0	28 999	0	0	28 999
Amortisatsioonikulu	- 46 331	- 18 081	- 32 378	0	- 96 790
Seisuga 31.12.2009					
Soetusmaksumus	463 304	303 451	390 188	225 700	1 382 643
Kulum	- 277 308	- 173 679	- 292 518	0	-743 505
Jääkmaksumus	185 996	129 772	97 670	225 700	639 138
2010.a. muutused					
Soetus	0	0	0	218 370	218 370
Müük	- 63 127	0	0	0	- 63 127
Amortisatsioonikulu	- 32 561	- 18 836	- 32 378	0	- 83 775
Seisuga 31.12.2010					
Soetusmaksumus	298 066	303 451	390 188	444 070	1 435 775
Kulum	- 207 758	- 192 515	- 324 896	0	- 725 169
Jääkmaksumus	90 308	110 936	65 292	444 070	710 606

Lisa 8 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	
Saadud tagatisrahad	43 441	0	43 441	0%
Metlaid OÜ (lisa 17)	5 220 000	0	5 220 000	3%
Kinnisasi OÜ (lisa 17)	849 000	0	849 000	3,5%
Fantico OÜ (lisa 17)	450 000	0	450 000	3,5%
Marteburg (lisa 17)	595 000	0	595 000	3,5%
SEB Pank laenud	5 138 667	303 794	4 834 873	6k.Euribor + 1,5%
Kokku:	12 296 108	303 794	11 992 314	

	Saldo 31.12.2009	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	
Tartu MV järelmaks	32 950	32 950	0	10%
Saadud tagatisrahad	39 805	0	39 805	0%
Metlaid OÜ (lisa 17)	5 230 000	0	5 230 000	3%
Kinnisasi OÜ (lisa 17)	849 000	0	849 000	3,5%
Fantico OÜ (lisa 17)	450 000	0	450 000	3,5%
Marteburg OÜ (lisa 17)	545 000	0	545 000	3,5%
SEB Pank laenud	10 996 378	5 848 863	5 147 515	6k.Euribor + 2,5% EP baasintr. + 2,1%
Kokku:	18 143 133	5 881 813	12 261 320	



Kinnisvara identsuse kinnitamine


 Kinnisvara
 Villu Kõlbar

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Agerinvest varad on panditud SEB Pank kasuks järgmiselt:

Tagatise liik	Tagatise info
Hüpoteek büroo- või kaubanduspinnale	Vanemuise tn.21a, Tartu, büroohoone
Hüpoteek korterile	Tähe 98-15, Tartu
Hüpoteek korterile	Tähe 98-19, Tartu
Hüpoteek korterile	Tähe 98-27, Tartu
Hüpoteek mitteiluruumile: garaaz, parklakoht	Tähe 98 M1, Tartu
Hüpoteek mitteiluruumile: garaaz, parklakoht	Tähe 98 M2, Tartu
Hüpoteek mitteiluruumile: garaaz, parklakoht	Tähe 98 M3, Tartu
Hüpoteek mitteiluruumile: garaaz, parklakoht	Tähe 98 M4, Tartu
Hüpoteek tööstushoonele	Lohkva küla, Luunja vald, Tartumaa, Ageri

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	599 090	10 492 332	11 091 422
31.12.2009	703 704	22 764 540	23 468 244

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

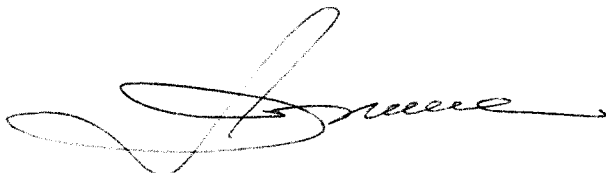
	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	127 538	351 303
Maksuvõlad (lisa 1.1)	62 163	10 586
Intressivõlad	653 435	477 614
Saadud ettemaksed	0	2 268
Võlad töövõtjatele	35 876	19 084
Kokku võlad ja ettemaksed:	879 012	860 855

Lisa 11 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	51 793	0	1 552
Isiku tulumaks	0	3 273	0	2 785
Sotsiaalmaks	0	6 675	0	5 896
Töötuskindlustusmaks	0	422	0	353
Maksude ettemaksukonto (lisa 2)	6 171	0	6 171	0
Kokku maksuvõlad ja maksude ettemaksed	6 171	62 163	6 171	10 586

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2010	12.12.2009
Aktsiakapital	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad	- 692 910	- 692 910
Aktsiate arv	161 340	161 340
Aktsia nimiväärtus	10	10



Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Tingimuslik tulumaksukohustus võimalikest dividendide väljamaksmisel (vabast omakapitalist) osanikele	4 464 914	4 219 676
Tingimuslik (neto)dividendide kohustus vabast omakapitalist) osanikele	16 796 582	15 874 018
Kokku tingimuslikud kohustused:	21 261 496	20 093 694

Lisa 14 Müügitulu

Tegevusalade lõikes	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 119 340	2 307 401
Enda kinnisvara ost ja müük	2 587 500	6 201 714
Muud tulud	24 120	22 620
Kokku müügitulu:	4 730 960	8 531 735
Geograafiliste piirkondade lõikes		
Eesti	4 730 960	8 531 735
Kokku müügitulu:	4 730 960	8 531 735

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal, teenused

	2010	2009
Korteriomandite soetuskulud ja väärtuse langus	2 561 189	7 895 062
Elekter	237 087	224 923
Vesi	8 809	10 801
Küte	186 618	185 964
Muud kulud	179 454	235 321
Kokku kaubad, toore, materjal, teenused:	3 173 157	8 552 071

Lisa 16 Tööjõukulud

	2010	2009
Palgakulud	217 362	218 764
Sotsiaalmaksud	74 779	77 539
Kokku tööjõukulud:	292 141	296 303
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

AS Agerinvest aastaarunde koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

allkirjastatud inertseltseerimiseks

1.8.2010

auditor Vilja Kilber

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nede valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	5 320 036	7 767 434	5 276 828	7 551 613

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nede valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	170 000	107 201	240 000	285 594

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	132 000	132 000

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

1.jaanuaril 2011.a. ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011.aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.



Valmistatud loovõtteks

14.10.2011

Arvuti: Vilja KÜbar

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	813 935	49 438
Nõuded ja ettemaksed	283 776	165 952
Varud	3 430 932	5 788 357
Käibevara kokku:	4 528 643	6 003 747
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 358 533	1 358 533
Kinnisvarainvesteeringud	26 358 542	29 715 105
Materiaalne põhivara	710 606	639 138
Põhivara kokku:	28 427 681	31 712 776
VARAD KOKKU:	32 956 324	37 716 523
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	303 794	5 881 813
Võlad ja ettemaksed	981 891	934 874
Lühiajalised kohustused kokku:	1 285 685	6 816 687
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	12 910 873	13 183 515
Muud pikaajalised võlad	43 441	39 805
Pikaajalised kohustused kokku	12 954 314	13 223 320
KOHUSTUSED KOKKU:	14 239 999	20 040 007
Omakapital		
Aksiakapital	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad	- 692 910	- 692 910
Kohustuslik reservkapital	1 265 906	1 265 906
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	15 490 120	17 998 847
Aruandeaasta kasum	1 039 809	- 2 508 727
OMAKAPITAL KOKKU:	18 716 325	17 676 516
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:	32 956 324	37 716 523



Kinnitatud loenditöödeks

2010.05.10

auditor Viljo Kübar

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

	2010	2009
Müügitulu	4 730 960	8 531 735
Muud äritulud	1 303 934	0
Kaubad, toore, materjal, teenused	- 3 173 157	- 8 552 071
Mitmesugused tegevuskulud	- 639 071	- 576 600
Tööjõukulud		
Palgakulu	- 217 362	- 218 764
Sotsiaalmaksud	- 74 779	- 77 539
Kulum	- 343 112	- 389 196
Muud ärikulud	- 120	- 371
Ärikasum	1 587 293	- 1 282 806
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud- ja kulud	350	690
Intressikulud	- 544 166	- 1 225 184
Kasum-kahjum valuutakursivahest	- 3 668	- 1 427
Finantstulud ja -kulud kokku	- 547 484	- 1 225 921
Aruandeaasta puhaskasum	1 039 809	- 2 508 727



Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
1. Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 587 293	- 1 282 806
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	343 112	389 196
Kasum kinnisvarainvesteeringu ja mat. põhivara müügist	- 1 339 647	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	- 117 824	325 872
Varude muutus	2 357 425	7 725 430
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	- 155 396	60 586
Makstud intressid	- 339 485	- 1 001 184
Kokku rahavood äritegevusest	2 335 478	6 217 094
2. Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ost	- 218 370	- 28 999
Laekumine kinnisvarainvesteeringu ja mat. põhivara müügist	4 500 000	0
Saadud intressid	350	690
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 281 980	- 28 309
3. Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	50 000	1 349 000
Tagastatud laenud	- 5 867 711	- 7 508 890
Saadud tagatisrahad	3 636	39 805
Tagastatud tagatisrahad	- 2 268	0
Tasutud võlakohustused	- 32 950	- 32 950
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 5 849 293	- 6 153 035
4. Valuutakursi muutuste mõju	- 3 668	- 1 427
Rahavood kokku	764 497	34 323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	49 438	15 115
Raha ja raha ekvivalentide muutus	764 497	34 323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	813 935	49 438

Kinnitatud kontrollimiseks

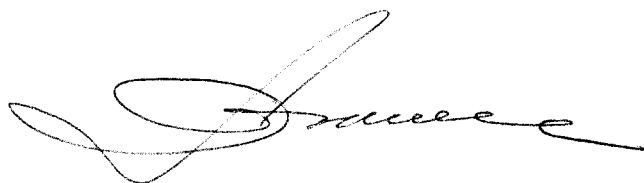
18.06.2011

auditor: Vilja Küber

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Koh. reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2008	1 613 400	- 692 910	1 265 906	17 998 848	20 185 243
Tütaretevõtte bilansiline väärtus					- 1 358 533
Tütaretevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					5 784 905
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008					24 611 616
2009.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	- 2 508 727	- 2 508 727
Seisuga 31.12.2009	1 613 400	- 692 910	1 265 906	15 490 120	17 676 516
Tütaretevõtte bilansiline väärtus					- 1 358 533
Tütaretevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					5 962 107
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009					22 280 090
2010.a. puhaskasum (-kahjum)	0			1 039 809	1 039 809
Seisuga 31.12.2010	1 613 400	- 692 910	1 265 906	16 529 929	18 716 325
Tütaretevõtte bilansiline väärtus					- 1 358 533
Tütaretevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					6 090 100
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010					23 447 892



Kinnitatakse identiteetiks

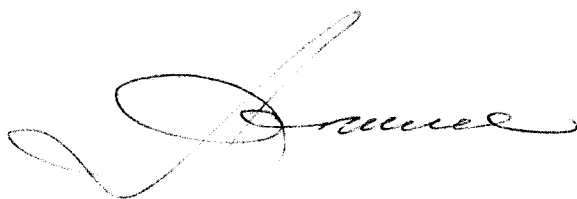
2010.12.31

auditi Vilja Kübar

2010.aasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	20 093 694 krooni
2010.a. kasum (-kahjum)	1 167 802 krooni

Jaotamata kasumi (-kahjumi) jääk peale 2010.a. aastaaruande kinnitamist	21 261 496 krooni
--	-------------------

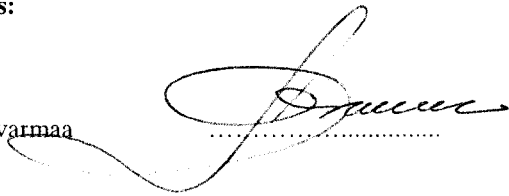
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Ruus', is located at the bottom left of the page.

AS Agerinvest juhatuse liikme allkiri 2010.a. majandusaasta aruandele

2010a. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt29. juuni..... 2011.a.

Juhatus:

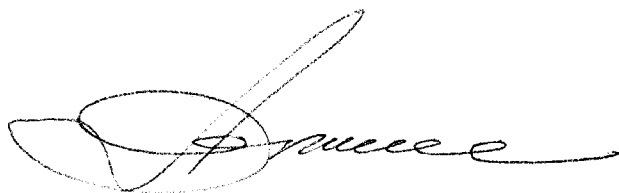
Mart Avarmaa



27.06.2011.a

AS Agerinvest konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2010
6820	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 119 340
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	2 587 500
	Muud tulud	24 120
	Kokku:	4 730 960



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Agerinvest aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Agerinvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, 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 19 on kaasatud meie poolt identifitseerituna 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 veadest tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada 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 oluliste väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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.

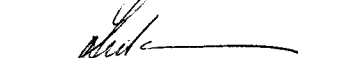
Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Agerinvest finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

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



Vilja Kübar
Vandeaudiitor i number 276
Audiitorbüroo Fides OÜ (tegevusluba nr. 234)
Vanemuise 21a, Tartu 51014
28. juuni 2011.a.

Aruande elektroonilised kinnitused

aktsiaselts Agerinvest (registrikood: 10288580) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kaido Avarmaa	Sisestaja	01.07.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2587500	54.69%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2119340	44.80%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7341505
Faks	+372 7341505
Mobiiltelefon	+372 5029945
E-posti aadress	makkle@makkle.ee