

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: aktsiaselts Kagu Invest

registrikood: 11285129

tänava/talu nimi, Vasara 50
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50113

telefon: +372 7337990

faks: +372 7337999

e-posti aadress: info@kagu.ee

veebilehe aadress: www.kagu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne 2010

2010. a. peamisteks märksõnadeks Kagu Invest AS- jaoks olid kohustuste restruktureerimine ning tegevuse ümberkujundamine võlausaldajate kohustuste rahuldamiseks.

Tingituna Eesti kinnisvara- ning laenuturgu 2007-2009 tabanud kriisist ning sellele järgnenud laenuõuete kvaliteedi olulisest halvenemisest tuli ettevõtte tegevus ümber kujundada ning leida võimalused emiteeritud võlakirjade lunastamiseks summas 50,1 miljonit krooni, mis moodustas ligi 53% ettevõtte kohustuste mahust. Lahenduse võlakirjade lunastamiseks pakkus pärast kauakestnud läbirääkimisi ning põhjaliku finantsanalüüsi tegemist AS Swedbank, kes otsustas aasta lõpus ettevõtet krediteerida täiendava laenuga. See võimaldas laenu ning ettevõtte omavahendite koostöös võlakirjad edukalt refinantseerida (tehing toimus 2011.a. I kvartalis).

Positiivsena muutus tänu Swedbank AS poolt väljastatud laenule ettevõtte võlausaldajate ring väiksemaks, mis teeb tulevikus läbirääkimiste pidamise võlausaldajatega võimalike täiendavate finantseerimiste osas lihtsamaks. Samuti muutus ettevõtte jaoks oluliselt soodsamaks intressikulu, mis lunastatud võlakirjade puhul moodustas 16% a/p. Negatiivse asjaoluna tuleb välja tuua ettevõtte tegevuse ümberkujundamise sisuliselt inkasseerivaks ettevõtteks, mis ei võimalda ettevõttel uut kapitali kaasata ning laenuportfelli kasvatamise arvelt tulusid oluliselt suurendada.

Majandusaasta jooksul vähenes ettevõtte kohustuste maht võlausaldajate ees kokku ligi 25 miljonit krooni (24,2%), mis vähendab tulevikus oluliselt ettevõtte intressikulusid.

Ümberstruktureerida tuli aasta jooksul ka ettevõtte aktiva poolel olevaid kliendinõudeid, mis tänu muutunud majanduskeskkonnale lakkasid mitmel juhtudel esialgselt kokkulepitud kujul töötamast. 2010. aasta üks prioriteete oli võlahalduse efektiivistamine, võeti kasutusele varasemast aktiivsemad ja paindlikumad võlahalduse põhimõtted. Eelnevate aastatega võrreldes toimus võlgade struktureerimine kõigis sissenõudemenetluse faasides. Võlgade sissenõudmisel eelistatakse kuluefektiivsemat ja vähem aeganõudvat inkassomenetlust kohtu- ja täitemenetluse asemel. Samuti püütakse suhtluses kliendiga alati jõuda võlaprobleemide põhjusteni ning pakkuda lahendusi, mis võimaldaksid kliendil asuda täitma kohustusi võimalikult kiirel ning efektiivsel moel. 2010. a. paranes oluliselt ettevõtte töö võlgnikega ning suurenes laekumine kõikides võla sissenõudmise etappides. Võlamenetluse efektiivistamine on peamiseks eesmärgiks ettevõttele ka 2011. a. Ettevõtte laenuportfell vähenes aasta baasil ligi 25% ning moodustas aasta lõpu seisuga 95,2 miljonit krooni. Laenuõuete allahindluse määra moodustab aasta lõpu seisuga ligi 43,5 miljonit krooni, mis on võrrelduna 2009. a. muutunud ligi 5%.

Ettevõtte teenis 2010. majandusaastal tulu kokku 23,2 miljonit krooni, millest ligi 70% miljonit moodustas intressitulu, intressitulu vähenes võrreldes 2009. a. ligi 100%, kogutulu vähenes võrreldes eelmise aastaga 45%. Intressi- ja muude tulude vähenemine on seotud laenuportfelli vähenemisega ning klientide maksekäitumise halvenemisega. Nii maksedistsipliini kui ka maksevõime olulist paranemist ei ole ka 2011. a. ette näha, plaanitav tulude laekumise paranemine peaks toimuma võlamenetluses olevate kliendinõuete osas, mis tänu lõppevatele kohtumenetlustele jõuavad täitemenetluse etappi.

Ettevõtte tegevuse ümberstruktureerimisel tuli oluliselt kärpida ka ettevõtlusega seotud kulusid. Kuna ettevõtte ei väljastanud aasta jooksul olulises mahus uusi laene, siis tuli suurim kokkuhoid palga- ning administratiivkulude arvelt, mis langesid 2009. a. võrreldes 49% 13,3 miljoni kroonini. Kuna ettevõtte ümberstruktureerimine ning läbirääkimine võlausaldajatega oli keerukas ning aeganõudev protsess, siis suurenesid oluliselt kulud õigus- ning finantsnõustamisele, nimetatud kulude lõikes toimub vähenemine 2011. a. Palgakulude vähenemine jätkub ka 2011. a., mil on plaanis palgakulusid kokku vähendada vähemalt 40%.

Seoses võõrkapitali osakaalu vähendamise bilansis langes ettevõtte intressikulu kokku 32% ehk 14,7miljonilt kroonilt 10,1 miljoni kroonini. Intressikulude vähenemine toimub ka 2011. a. seoses ettevõtte kohustuste ümberstruktureerimisega.

Seoses ettevõtte tegevuse ümberkujundamisega ning vajadusega kärpida kulusid on 2010. a. lõpuga suletud ettevõtte müügiesindused väljaspool Tartut ning Tallinnat. 2011. a. lõpuks on plaanis jätkata tegevust vaid Tartu peakontoriga ning teenindada olemasolevaid kliente telefoni ning interneti teel.

Ettevõtte juhatus oli Swedbank AS nõudel 1-liikmeline ning nõukogu 3-liikmeline.

Ettevõtte aktsionärid on 2010. a. lõpu seisuga võtnud vastu otsuse vähendada ettevõtte aktsiakapitali, nimetatud muudatus viiakse ellu 2011. a. jooksul.

Peamised finantssuhtarvud:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2009	2010
Omakapitali tulukus (ROE)	Puhaskasum/omakapital kokku	0,23	-1,22
Varude tulukus (ROA)	Puhaskasum/varad kokku	0,06	-0,13
Vara käibekordaja	Netokäive/vara	0,26	0,32
Põhivara käibekordaja	Netokäive/põhivara jääkmaksumus	15,56	7,14

Sten Tikk
Kagu Invest AS tegevjuht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 524 883	5 423 478	2
Nõuded ja ettemaksed	58 573 559	99 315 674	3,4
Müügiootel põhivara	0	430 000	
Kokku käibevara	60 098 442	105 169 152	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 869 789	3 069 670	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 655 000	4 876 076	5
Materiaalne põhivara	707 052	2 558 706	6
Immateriaalne põhivara	2 308 171	2 636 335	7
Kokku põhivara	7 540 012	13 140 787	
Kokku varad	67 638 454	118 309 939	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	39 833 908	68 050 102	8
Võlad ja ettemaksed	3 600 757	6 087 511	9,10,11
Kokku lühiajalised kohustused	43 434 665	74 137 613	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 723 975	27 593 028	8
Kokku pikaajalised kohustused	16 723 975	27 593 028	
Kokku kohustused	60 158 640	101 730 641	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	10 000 000	10 000 000	12
Kohustuslik reservkapital	1 000 000	1 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 579 298	42 858 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 099 484	-37 279 017	
Kokku omakapital	7 479 814	16 579 298	
Kokku kohustused ja omakapital	67 638 454	118 309 939	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	21 526 721	41 669 989	13
Muud äritulud	1 671 106	696 525	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 397 303	-14 885 913	15
Mitmesugused tegevuskulud	-15 290 704	-56 034 622	16
Tööjõukulud	-5 896 161	-8 380 790	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 147 463	-1 111 134	6,7
Muud ärikulud	-1 205 010	-243 751	18
Ärikasum (-kahjum)	-9 738 814	-38 289 696	
Finantstulud ja -kulud	639 330	1 010 679	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 099 484	-37 279 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 099 484	-37 279 017	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-9 738 814	-38 289 696
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 147 463	1 111 134
Muud korrigeerimised	47 774	3 229
Kokku korrigeerimised	3 195 237	1 114 363
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	40 742 115	64 449 439
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 486 754	2 464 597
Laekunud intressid	229 495	216 652
Kokku rahavood äritegevusest	31 941 279	29 955 355
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-153 408
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 059 396	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-419 176	-6 074 096
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 767 000	2 965 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	5 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	51 328	68 773
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 458 548	-3 188 731
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	17 800 000	21 075 303
Saadud laenude tagasimaksed	-37 547 075	-48 142 112
Muud laekumised finantseerimistegevusest	786 825	15 212 908
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-19 338 172	-30 449 066
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 298 422	-42 302 967
Kokku rahavood	-3 898 595	-15 536 343
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 423 478	20 959 821
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 898 595	-15 536 343
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 524 883	5 423 478

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	10 000 000	1 000 000	42 858 315	53 858 315
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-37 279 017	-37 279 017
31.12.2009	10 000 000	1 000 000	5 579 298	16 579 298
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-9 099 484	-9 099 484
31.12.2010	10 000 000	1 000 000	-3 520 186	7 479 814

AS Kagu Invest registreeritud aktiikapital on 10 000 krooni. Väljastatud on 10 000 aktsiat nimiväärtusega 1 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kagu Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Kagu Invest kasutab lähtudes oma tegevusest RTJ-s toodust erinevat kasumiaruande skeemi.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2010 ja lõppes 31. detsember 2010.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ning rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Kirjel Nõuded ostjate vastu on kajastatud laenuõudeid klientidele. Ettevõttes kehtestatud korra kohaselt toimub laenu hindamine igakuiselt, mille käigus korrigeeritakse laenu põhiosa tagasimaksega ja vajadusel nõude väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimaliku allahindlusega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse edasimüügi eesmärgil omandatud kinnis- ja vallasvara. Tegemist on laenuklientide tagatisvaraga, mis on AS Kagu Invest poolt omandatud võlamenetluse käigus tagatise realiseerimisel. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse lähtudes õiglase väärtuse meetodist. Kinnisvarainvesteeringutelt renditulu ei teenita. Vara realiseerimiseks rakendatakse aktiivset müügipoliitikat.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleerunud kulumi ja varade väärtuse vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Põhivarana kajastatakse need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja soetushinnaga üle 10 000 krooni.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita.

Immateriaalne vara kajastatakse soetusmaksumuses, vähendatuna akumuleeritud kulumi ja vara väärtuse vähenemise võrra.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku eluea jooksul. Immateriaalse põhivara amortisatsiooni arvestus algab vara kasutuselevõtmisest. Immateriaalse vara amortiseerimisel lähtutakse tema eeldatavast kasulikust elueast 10 aastat ja aasta amortisatsiooninormiks on 10%.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	12
Transpordivahendid	5
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Kõik soetamisega otseselt kaasnevad kulutused kantakse tekkeperioodil kuludesse.

Maksustamine

Tööjõukuludelt arvestatud maksud kajastatakse kohustuse tekkimise kuul palgamaksude kuluna. Tööjõukuludest kinni peetud maksud kajastatakse väljamaksete tegemise kuul maksukohustusena. Tuludega kaasnevad maksud kajastatakse vastavalt kehtivatele seadustele.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

- * Kagu Invest AS'i emaettevõtte;
- * ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmed;
- * eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased;
- * eelnimetatud isikutega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Tulud

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Intressituluna näidatakse kõik intressi iseloomuga tulud. Intressi iseloomuga on need tulud, mis on seotud vara lepingulise tähtajaga või suhtega vara suurusesse ning need periodiseeritakse vastavalt nõude kestusele. Laenulepingus sätestatud kohustuste mittetäitmise või mittenõuetekohase täitmise korral on ettevõttel õigus nõuda laenusaaajalt viivist iga oma kohustuse nõuetekohase täitmise viivitatud päeva eest.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kasumiaruande kirjel Müügitulu kajastatakse intressitulu väljastatud laenudelt, saadud viiviseid, leppetrahve ja muid kõrvalnõudeid ning teenustasu tuluna on käsitletud lepingutasusid.

Kulud

Intressikulud kajastatakse lähtudes kohustuse sisemisest intressimäärast. Intressikuluna näidatakse kõik intressi iseloomuga kulud. Intressi iseloomuga on need kulud, mis on seotud kohustuse lepingulise tähtajaga või suhtega kohustuse suurusesse ning need periodiseeritakse vastavalt nõude kestusele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	266 705	89 942
Arvelduskontod	1 258 178	5 333 536
Kokku raha	1 524 883	5 423 478

Rahalised vahendid moodustasid 31.12.2010 seisuga koguvaredest 2,25% 31.12.2009 seisuga 4,58%.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	95 507 692	128 860 817
Laenunõuded klientidele	95 282 998	128 490 817
Nõuded ostjate vastu	224 694	370 000
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-43 568 135	-37 895 569
Kokku nõuded ostjate vastu	51 939 557	90 965 248
	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-37 895 569	-6 889 809
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-5 672 566	-36 284 727
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	5 278 967
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-43 568 135	-37 895 569

Kõikide ettevõtte poolt klientidele väljastatud laenulepingute summade valuutaks on EUR. Nõuded seotud ettevõtete vastu on Eesti kroonides. Laenud, mille suhtes on algatatud sissenõudmised, kuid mille laekumiste tõenäosus on väga väike, on kantud ebatõenäoliselt laekuvatena kulusse.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	51 939 557	90 965 248
Ostjatelt laekumata arved	95 507 692	128 860 817
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-43 568 135	-37 895 569
Muud nõuded	285 996	520 376
Ettemaksed	39 659	48 069
Intressinõuded	6 308 347	7 781 981
Kokku Nõuded ja ettemaksed	58 573 559	99 315 674

Põhivara real Nõuded ja ettemaksed on kajastatud pikaajaline nõue nõudeõiguste loovutamise osas.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		1 636 400
Ostud ja parendused		6 764 096
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-21 000
Müügid		-3 073 420
Ümberklassifitseerimised		-430 000
31.12.2009		4 876 076
Ostud ja parendused		419 176
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-2 291 775
Müügid		-1 528 477
Ümberklassifitseerimised		180 000
31.12.2010		1 655 000
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	116 605	462 423
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 767 000	2 965 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid			
31.12.2008							
Soetusmaksumus	100 000	1 175 701	879 478	425 844	1 305 322	2 241 300	4 822 323
Akumuleeritud kulum	0	-334 435	-104 729	-283 254	-387 983	-779 409	-1 501 827
Jääkmaksumus	100 000	841 266	774 749	142 590	917 339	1 461 891	3 320 496
Ostud ja parendused			63 352		63 352	59 421	122 773
Amortisatsioonikulu		-90 799	-180 120	-101 925	-282 045	-411 719	-784 563
Ümberklassifitseerimised	-100 000						-100 000
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-100 000						-100 000
31.12.2009							
Soetusmaksumus	0	1 175 701	942 830	425 844	1 368 674	2 300 721	4 845 096
Akumuleeritud kulum	0	-425 234	-284 849	-385 179	-670 028	-1 191 128	-2 286 390
Jääkmaksumus	0	750 467	657 981	40 665	698 646	1 109 593	2 558 706
Amortisatsioonikulu		-15 134	-69 182	-36 473	-105 655	-406 733	-527 522
Müügid		-735 333	-588 799		-588 799		-1 324 132
31.12.2010							
Soetusmaksumus	0	0	0	40 997	40 997	2 300 721	2 341 718
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-36 805	-36 805	-1 597 861	-1 634 666
Jääkmaksumus	0	0	0	4 192	4 192	702 860	707 052

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Ehitised	620 000	0
Masinad ja seadmed	439 396	
Transpordivahendid	439 396	0
Kokku	1 059 396	0

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	3 187 687	3 187 687
Akumuleeritud kulum	-318 769	-318 769
Jääkmaksumus	2 868 918	2 868 918
Ostud ja parendused	93 987	93 987
Amortisatsioonikulu	-326 570	-326 570
31.12.2009		
Soetusmaksumus	3 281 674	3 281 674
Akumuleeritud kulum	-645 339	-645 339
Jääkmaksumus	2 636 335	2 636 335
Amortisatsioonikulu	-328 164	-328 164
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 281 674	3 281 674
Akumuleeritud kulum	-973 503	-973 503
Jääkmaksumus	2 308 171	2 308 171

Immateriaalse põhivarana on arvele võetud kliendihaldusprogramm CRM. Varaobjekti amortisatsioonimäär on 10% aastas.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investorid	4 600 000	4 600 000	0	0
Pangalaenud	4 470 408	4 470 408	0	0
Lühiajalised laenud kokku	9 070 408	9 070 408	0	0
Lühiajalised võlakirjad				
Võlakirjaemissioon	30 763 500	30 763 500	0	0
Lühiajalised võlakirjad kokku	30 763 500	30 763 500	0	0
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	16 723 975	0	16 542 544	181 431
Pikaajalised laenud kokku	16 723 975	0	16 542 544	181 431
Laenukohustused kokku	56 557 883	39 833 908	16 542 544	181 431

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investorid	12 759 504	12 759 504	0	0
Pangalaenud	4 986 605	4 986 605	0	0
Lühiajalised laenud kokku	17 746 109	17 746 109	0	0
Lühiajalised võlakirjad				
Võlakirjaemissioon	50 101 672	50 101 672	0	0
Lühiajalised võlakirjad kokku	50 101 672	50 101 672	0	0
Pikaajalised laenud				
Investorid	4 100 600	0	4 100 600	0
Pangalaenud	23 215 031	0	22 477 877	737 154
Pikaajalised laenud kokku	27 315 631	0	26 578 477	737 154
Kapitalirendikohustused kokku	479 718	202 321	277 397	0
Laenukohustused kokku	95 643 130	68 050 102	26 855 874	737 154

Laenukohustused pankade ees on tagatud nõuete pandiga ning lisaks on ka seatud panga kasuks hüpoteek ettevõtte omanduses olevale kinnisvarale.

Võlakirjaemissioonid on tagatud emaettevõttele ja seatud osapooltele kuuluva varaga.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	761 016	4 118 582
Võlad töövõtjatele	299 714	532 080
Maksuvõlad	412 681	487 521
Muud võlad	2 073 093	949 328
Intressivõlad	1 666 984	866 771
Muud viitvõlad	406 109	82 557
Saadud ettemaksed	54 253	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 600 757	6 087 511

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 680	6 941
Üksikisiku tulumaks	137 811	174 004
Erisoodustuse tulumaks	979	
Sotsiaalmaks	232 254	275 566
Kohustuslik kogumispension	4 070	1 495
Töötuskindlustusmaksed	27 887	29 515
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	412 681	487 521

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Palgavõlg	192 470	330 198
Puhkusetasu reserv	107 244	201 882
Kokku võlad töövõtjatele	299 714	532 080

Lisa 12 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	10 000 000	10 000 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 526 721	41 669 989
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	21 526 721	41 669 989
Kokku müügitulu	21 526 721	41 669 989
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Intressitulu väljastatud laenudelt	15 390 405	33 452 640
Teenustasu tulu	122 208	401 517
Viivsed ja muud kõrvalnõuded	6 014 108	7 815 832
Kokku müügitulu	21 526 721	41 669 989

Lisa 14 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum müügioteel põhivara müügist	0	130 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	747 824	275 764
Kasum materiaalse põhivara müügist	84 925	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuete laekumine	51 328	114 211
Tagatisvara omandamisest saadud tulu	0	168 754
Nõuete loovutamisest saadud tulu	786 825	0
Muud	204	7 796
Kokku muud äritulud	1 671 106	696 525

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Intressikulud	7 385 094	14 761 173
Teenustasu kulu	12 209	124 740
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 397 303	14 885 913

Lähtudes AS Kagu Invest tegevuse eripärast kajastatakse kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused" otseselt müügitulu tekkimisega seotud kulusid, milleks on siis vastavalt intressikulud võlakohustustelt.

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	865 289	1 500 387
Energia	215 497	282 134
Elektrienergia	66 505	86 882
Kütus	148 992	195 252
Mitmesugused bürookulud	1 120 049	1 586 731
Lähetuskulud	21 293	71 988
Koolituskulud	38 678	4 909
Riiklikud ja kohalikud maksud	225 370	588 861
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 482 993	38 907 131
Sõidukitega seotud kulud	284 394	505 036
Krediidihaldus- ja sissenõudmiskulud	845 086	997 371
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	116 605	462 423
Reklaamikulud	339 642	903 869
Ostetud garantiiteenus	267 600	7 518 000
Finants- ja juhtimisteenused	0	1 510 200
Õigusabi teenused	1 816 217	0
Muud	651 991	1 195 582
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 290 704	56 034 622

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	4 391 363	6 266 087
Sotsiaalmaksud	1 504 798	2 114 703
Kokku tööjõukulud	5 896 161	8 380 790
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	14	23

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	729 301	220 900
Kahjum materiaalse põhivara müügist	357 578	0
Kahjum nõudeõiguste müügist	78 298	0
Muud	39 833	22 851
Kokku muud ärikulud	1 205 010	243 751

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-35 000
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	641 284	854 301
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	641 284	854 301
Intressitulud	4 757	216 652
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-6 711	-25 274
Kokku finantstulud ja -kulud	639 330	1 010 679

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Midigar
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	61 343	0	0	3 765 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	23 724 382	378 878	17 713 335	79 310

	2010	2009
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	5 800	6 700 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 221 266	3 280 680

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	776 411	2 505 633

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Kagu Invest (registrikood: 11285129) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	09.01.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kagu Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Kagu Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 19, 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 arvnahtajate 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.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte juhtkond on bilansipäeva seisuga hinnanud ebatõenäoliselt laekuvaks 43 miljoni krooni väärtuses nõudeid. Meie hinnangul võib olla ettevõtteks olla risk, et ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võib olla summas 51 miljonit krooni, millele annab kinnitust nõuete liikumise analüüs bilansipäevajärgselt.

Nimetatud olukorra tekkimise korral võib ettevõtteks tekkida olukord, kus omakapital ei vasta Äriseadustikus sätestatud nõuetele.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt aktsiaselts Kagu Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Koni

Vandeaudiitori number 253

OÜ Rimess

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6a, 10151 Tallinn

10.01.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Kagu Invest (registrikood: 11285129) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL KONI	Vandeaudiitor	10.01.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 579 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 099 484
Kokku	-3 520 186

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 579 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 099 484
Kokku	-3 520 186

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	21526721	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7337990
Faks	+372 7337999
E-posti aadress	info@kagu.ee
Veebilehe aadress	www.kagu.ee