

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS T & E INVEST

registrikood: 10254307

tänavatalu nimi, Sepa 24B
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: 7300855

faks: 7300864

e-posti aadress: jaan@aastaauto.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Muud võlad	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 9 Aktsiakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	16
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

AS T&E Invest asutati 1994.a. eesmärgiga pakkuda kinnisvaraala teenust Eesti Vabariigi piires. Ettevõtte tegevus on seni olnud edukas ning klientidele on suudetud pakkuda stabiilset ja kvaliteetset teenust.

Majandusaasta tegevused

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraga seonduvad tehingud – eelkõige üürimine ja haldamine.

Kriis maailma ja ka Eesti majanduses andis väga selgelt tunda ka meie ettevõtte 2009.a. tegevuses. Surve üürihindadele oli väga tugev. Hindu tuli allapoole korrigeerida nii olemasolevatel lepingutel klientide hoidmiseks kui ka vabadele üüripindadel. Turu huvi üüripindade vastu oli väga väike.

Mitmed kliendid pidi seoses tegevuse lõpetamise või olulise kokkutõmbamisega üles ütlema üüripinnad, millele uusi lepinguid saada ei õnnestunudki. Võtmeklientidega suutsime lepingud siiski uutel tingimustel uuendada. Ettevõtte suurimad kliendid 2009.a. olid AS Aasta Auto ning AS Tauf-Auto.

AS T&E Invest majandusaasta müügitulu oli 4 581 724 krooni ja kahjum 6 797 351 krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (kr)	4 581 724	6 192 246
Tulu kasv	26%	2,3%
Brutokasumi määar %	80,33%	24,28%
Puhaskasum (-kahjum) kr	-6 797 351	-15 896 496
Kasumi kasv (kahanemine)	142,76%	-8 438,9%
Puhasrentaablus	-148,76%	-256,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,11	0,2
ROA	-8,73%	-18,7%
ROE	-14,62%	-29,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE(%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Eesti majandus näitab esimesi kosumise märke, kuid 2010.a. töötab tulla väga ettearvamatult. Endiselt on ettevõtete märksõnadeks kulude kokkuhoid ja võimalikult efektiivne tegutsemine. Kuna surve ehitushindadele on endiselt väga tugev, on hea aeg jätkata investereenguid ettevõtte hallatavate kinnistute infrastruktuuri ja hoonete parendamiseks. Loodame ka, et nõudlus äripindade järele hakkab tõusma ning suudame vabad pinnad üüriturul realiseerida.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS T&E Invest juhatus deklareerib oma vastutust 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS T&E Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. AS T&E Invest on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	58 325	426 283	
Nõuded ja ettemaksed	825 105	702 318	2
Kokku käibevara	883 430	1 128 601	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	70 120 000	76 789 000	3
Materiaalne põhivara	6 826 031	6 988 417	4
Kokku põhivara	76 946 031	83 777 417	
Kokku varad	77 829 461	84 906 018	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 532 929	282 609	5
Võlad ja ettemaksed	5 290 920	4 631 042	6
Eraldised	850 634	584 811	
Kokku lühiajalised kohustused	7 674 483	5 498 462	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	23 668 907	25 124 134	5
Kokku pikaajalised kohustused	23 668 907	25 124 134	
Kokku kohustused	31 343 390	30 622 596	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	9
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 183 422	69 079 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 797 351	-15 896 496	
Kokku omakapital	46 486 071	54 283 422	
Kokku kohustused ja omakapital	77 829 461	84 906 018	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	4 581 724	6 192 246	10
Muud äritulud	1 436 339	6 443 258	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-901 022	-4 688 982	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 739 098	-2 271 571	
Tööjõukulud	-773 825	-1 873 225	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-459 959	-413 605	4
Muud ärikulud	-7 553 053	-17 795 223	13
Ärikasum (-kahjum)	-5 408 894	-14 407 102	
Finantstulud ja -kulud	-1 122 634	-957 748	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 531 528	-15 364 850	
Tulumaks	-265 823	-531 646	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 797 351	-15 896 496	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 408 894	-14 407 102	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	459 959	413 605	4
Muud korrigeerimised	6 669 000	11 856 000	3
Kokku korrigeerimised	7 128 959	12 269 605	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-122 787	593 003	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	145 567	-342 001	
Kokku rahavood äritegevusest	1 742 845	-1 886 495	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-297 573	-1 083 995	
Laekunud intressid	3 970	4 704	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-293 603	-1 079 291	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 385 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-283 451	-261 991	
Makstud intressid	-1 533 749	-53 420	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 817 200	3 069 589	
Kokku rahavood	-367 958	103 803	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	426 283	322 536	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-367 958	103 803	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-56	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 325	426 283	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 000 000	100 000	71 079 918	72 179 918
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-15 896 496	-15 896 496
Makstud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2008	1 000 000	100 000	53 183 422	54 283 422
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-6 797 351	-6 797 351
Makstud dividendid			-1 000 000	-1 000 000
31.12.2009	1 000 000	100 000	45 386 071	46 486 071

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS T&E Invest 2009. aasta 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 väljaantavad juhendid.

AS T&E Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2009. aasta raamatupidamise aastaaruande põhiaruanded on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS T&E Invest, mis on seni kasutanud kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodit lähtub alates 2007. aasta bilansis kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodist. Üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile annab aruande kasutajale objektiivsema informatsiooni ettevõtte finantsseisundist.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindlust kajastatakse 2009. majandusaasta bilansis aruandeaasta kasumi/ kahjumina.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna ja kajastatakse kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruande kirjetel „Muud ärikulud”/”Muud äritulud”. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainves-teeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Juhul, kui põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maarajatised	5-20 aastat
Masinad ja seadmed	5-20 aastat
Muu materiaalne põhivara	5-20 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Juhul, kui soetatud finantskohustuse eest tasutakse kohe rahas, loetakse selle soetusmaksumuseks makstud raha nominaalväärtust. Juhul, kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes, loetakse soetusmaksumuseks maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtust. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstud summalt (vt. lisa 8). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse

ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	823 948	482 634
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	216 609
Muud nõuded	0	1 746
Ettemaksed	1 157	1 329
Kokku Nõuded ja ettemaksed	825 105	702 318

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		88 645 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-11 856 000
31.12.2008		76 789 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-6 669 000
31.12.2009		70 120 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 568 374	6 176 523
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 494 543	3 004 399

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007										
Soetusmaksumus	1 148 880	1 118 259	11 775	1 342 119	1 353 894	2 255 985	1 814 730	61 522	1 876 252	7 753 270
Akumuleeritud kulum	0	-364 003	-1 634	-728 902	-730 536	-340 704	0	0	0	-1 435 243
Jääkmaksumus	1 148 880	754 256	10 141	613 217	623 358	1 915 281	1 814 730	61 522	1 876 252	6 318 027
Ostud ja parendused	0	0	26 345	0	26 345	467 089	652 083	0	652 083	1 145 517
Amortisatsioonikulu	0	-96 204	-4 693	-104 990	-109 683	-207 718	0	0	0	-413 605
Ümberklassifitseerimised	0	1 044 195	0	1 032 961	1 032 961	0	-2 077 156	-61 522	-2 138 678	-61 522
31.12.2008										
Soetusmaksumus	1 148 880	2 162 454	38 120	1 947 370	1 985 490	2 586 882	389 657	0	389 657	8 273 363
Akumuleeritud kulum	0	-460 207	-6 327	-406 182	-412 509	-412 230	0	0	0	-1 284 946
Jääkmaksumus	1 148 880	1 702 247	31 793	1 541 188	1 572 981	2 174 652	389 657	0	389 657	6 988 417
Ostud ja parendused	0	0	0	192 280	192 280	82 187	23 106	0	23 106	297 573
Amortisatsioonikulu	0	-104 045	-5 242	-131 812	-137 054	-218 860	0	0	0	-459 959
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	412 763	412 763	0	-412 763	0	-412 763	0
31.12.2009										
Soetusmaksumus	1 148 880	2 119 326	38 120	2 449 911	2 488 031	2 638 815	0	0	0	8 395 052
Akumuleeritud kulum	0	-521 124	-11 569	-435 492	-447 061	-600 836	0	0	0	-1 569 021
Jääkmaksumus	1 148 880	1 598 202	26 551	2 014 419	2 040 970	2 037 979	0	0	0	6 826 031

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Juhatuseliikme laen intressimäär 0%, tähtaeg 2010	1 238 095	1 238 095	0		
Juhatuseliikme laen intressimäär 0%, tähtaeg 2013	411 351	0	411 351		
Laen intressimäär 4%, tähtaeg 2011.a.	10 282 500	0	10 282 500		
Laen intressimäär 5%, tähtaeg 2012.a.	3 080 000	0	3 080 000		
Laen intressimäär 5%, tähtaeg 2013.a.	1 410 000	0	1 410 000		
Laen intressimäär 4%, tähtaeg 2011.a.	2 560 000	0	2 560 000		
Laen intressimäär 5%, tähtaeg 2012.a.	3 750 000	0	3 750 000		
Laen intressimäär 5%, tähtaeg 2013.a.	1 975 000	0	1 975 000		
Pangalaen intressimäär 2,067%, tähtaeg 2011	494 890	294 834	200 056		
Pikaajalised laenud kokku	25 201 836	1 532 929	23 668 907		
Laenukohustused kokku	25 201 836	1 532 929	23 668 907		14

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Juhatuseliikme laen intressimäär 0%, tähtaeg 2010	1 179 138	0	1 179 138		
Juhatuseliikme laen intressimäär 0%, tähtaeg 2013	391 763	0	391 763		
Laen intressimäär 4%, tähtaeg 2011.a.	10 282 500	0	10 282 500		
Laen intressimäär 5%, tähtaeg 2012.a.	3 080 000	0	3 080 000		
Laen intressimäär 5%, tähtaeg 2013.a.	1 410 000	0	1 410 000		
Laen intressimäär 4%, tähtaeg 2011.a.	2 560 000	0	2 560 000		
Laen intressimäär 5%, tähtaeg 2012.a.	3 750 000	0	3 750 000		
Laen intressimäär 5%, tähtaeg 2013.a.	1 975 000	0	1 975 000		
Pangalaen intressimäär 3,262%, tähtaeg 2011	778 342	282 609	495 733		
Pikaajalised laenud kokku	25 406 743	282 609	25 124 134		
Laenukohustused kokku	25 406 743	282 609	25 124 134		14

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2009	2 900 000	2 900 000
31.12.2008	3 024 000	3 024 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	295 892	426 290	
Võlad töövõtjatele	91 300	130 912	
Maksuvõlad	90 295	41 781	
Muud võlad	4 497 873	3 988 279	7
Saadud ettemaksed	315 560	43 780	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 290 920	4 631 042	

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 281 038	1 281 038		
Muud viitvõlad	35	35		
Muud võlad	3 216 800	3 216 800		
Kokku muud võlad	4 497 873	4 497 873		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 766 728	1 766 728		
Muud viitvõlad	20	20		
Muud võlad	2 221 531	2 221 531		
Kokku muud võlad	3 988 279	3 988 279		

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 45 386 071 (seisuga 31.12.2008: 53 183 422) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 9 531 075 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 35 854 996 krooni.

Seisuga 31.12.2008 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 42 014 903 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 11 168 519 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2010. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 9 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	100	100
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10 000	10 000

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 581 724	6 192 246
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 581 724	6 192 246
Kokku müügitulu	4 581 724	6 192 246
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara rent	4 568 374	6 176 524
Teenustööd	13 350	15 722
Kokku müügitulu	4 581 724	6 192 246

Lisa 11 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	80 000	5 240 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	28 166	0
Edasimüügi tulu	1 320 438	1 185 044
Muud	7 735	18 214
Kokku muud äritulud	1 436 339	6 443 258

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	578 189	1 406 037
Sotsiaalmaksud	195 636	467 188
Kokku tööjõukulud	773 825	1 873 225
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	7

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 749 000	17 096 000
Edasimüügi kulu	798 959	690 989
Muud	5 094	8 234
Kokku muud ärikulud	7 553 053	17 795 223

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	111 835	26 139 815	110 921	26 626 325
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	695 872	0	275 451	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	4 248 960	49 241	5 905 486	50 013
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	567 865	21 736	311 596	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	108 000	108 000

Aruande digitaalallkirjad

AS T & E INVEST (registrikood: 10254307) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO UFFERT	Juhatuse liige	16.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS T & E INVEST aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS T & E INVEST raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, 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 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on 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 korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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, juhtkonna 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 raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS T & E INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Auditorühing Audiitorbüroo ELSS AS (Nexia International esindaja, tegevusloa nr 59) nimel

Enn Leppik
Vandeaudiitor
Vandeaudiitori number 57

Tartu, 18.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

AS T & E INVEST (registrikood: 10254307) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	18.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 183 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 797 351
Kokku	45 386 071
Katmine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	44 386 071
Kokku	45 386 071

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4568374	99.71%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	13350	0.29%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300855
Faks	+372 7300864
E-posti aadress	jaan@aastaauto.ee