

Eg

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02-07-2001

16 lk 13077
8

AS AGERINVEST
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2000.A.

02-07-2001

AS Agerinvest

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.01.2000

Majandusaasta lõpp: 31.12.2000

Ärinimi: AS Agerinvest

Äriregistri kood: 10288580

Aadress: Tartu 51014, Vanemuise 21a

Telefon: 07 427257

Põhitegevusala: äripindade rentimine

Tegevjuht: Mart Avarmaa

Audiitorkontroll: Vilja Kübar - OÜ Juristibüroo Fides

Järeldusotsuse kuup.: 20.aprill 2001.a.

02-07-2001

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad

Juhatus on koostanud 2000.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande

AS Agerinvest majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise otsusest.

AS Agerinvest majandusaasta aruande kinnitas aktsionäride üldkoosolek
27.06.....2001.a.

Kuupäev

Allkiri

Juhatus:

Juhataja: Mart Avarmaa

27.06.2001

.....

Nõukogu:

Nõukogu liige: Ilmar Ulp

27.06.2001

.....

Nõukogu liige: Kaido Avarmaa

27.06.2001

.....

Nõukogu liige: Jelena Avarmaa

27.06.2001

.....

02-07-2001

Sisukord

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad	lk. 3
Sisukord	lk. 4
Tegevusaruanne	lk. 5
Kasumi jaotamise otsus	lk. 5
Raamatupidamise aastaaruanne	lk. 6
Bilanss	lk. 6
Kasumiaruanne	lk. 7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	lk. 8
Lisa 1 Juhatuse deklaratsioon - raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	lk. 8
Lisa 2 Rakendatud arvestusmeetodid	lk. 9
Lisa 3 Rahakäibe aruanne	lk.11
Lisa 4 Aktsiad ja väärtpaberid	lk.12
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	lk.12
Lisa 6 Mitmesugused lühiajalised nõuded	lk.12
Lisa 7 Maksude ettemaksed	lk.12
Lisa 8 Muud aktsiad, osad või võlatähed	lk.12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	lk.13
Lisa 10 Lühi- ja pikaajalised võlakohustused	lk.13
Lisa 11 Laenu tagatis ja panditud vara	lk.13
Lisa 12 Omakapitali liikumise aruanne	lk.14
Lisa 13 Neto realiseerimiskäive	lk.14
AS Agerinvest üle 10% aktsiate omanikud	lk.15
Audiitori järeldusotsus	lk.16

02-07-2001**2000.aasta tegevusaruanne**

Tartu Linnakohtu Registriosakonnas 01.07.1997.a. registreeritud AS Agerinvest põhitegevuseks on äripindade rent. 2000.aastal tasuti eesti Ühispangale Luunja viilhalli ehituseks võetud pikaajaline pangalaen, müüdi ära Eesti Ühispanga aktsiad ja renoveeriti Tähe 98 ärihoone. Ärihoone renoveeriti Eesti Ühispangast võetud laenu arvelt ja osaliselt ka omafinantseeringu korras. 2001.aastal on laenu jääki on kavas kasutada Vanemuise 21a remontimiseks ja Luunja viilhalli ehituse lõpetamiseks.

AS Agerinvest juhatus on üheliikmeline, brutotöötasuga 2000.aastal 54 588.-krooni. Nõukogu liikmetele 2000.aastal tasu makstud ei ole.

AS Agerinvest keskmine töötajate arv 2000.aastal oli 7 ning töötajatele makstud brutotöötasu kokku oli 224 260.-krooni

2000.aasta kasumi jaotamise otsus

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 1999.a. lõpus	+ 2 608 856
2000.a. aruandeaasta kasum	+ 4 020 661
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2000.a. majandusaasta aruande kinnitamist	+ 6 629 517

2000.A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

AS Agerinvest
Bilanss seisuga 31.12.2000.a.

02-07- 2001

	kroonides	
	31.12.2000	31.12.1999
AKTIVA		
KÄIBEVARA		
1. Raha ja pangakontod	1 224 387.-	54 655.-
2. Aktsiad ja muud väärtpaberid (4)		2 604 762.-
3. Nõuded ostjate vastu (5)		
3.1. Ostjatelt laekumata arved	120 803.-	83 663.-
3.2. Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 3 478.-	
4. Mitmesugused nõuded		
4.1. Muud lühiajalised nõuded (6)	2 100 000.-	78 221.-
5. Viitlaekumised		
5.1. Intressid	42 223.-	1 255.-
6. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
6.1. Maksude ettemaksed (7)	943 899.-	70 908.-
6.2. Muud ettemakst. tulevaste per. kulud	13 059.-	2 923.-
KÄIBEVARA KOKKU	4 440 893.-	2 896 387.-
PÕHIVARA		
8. Pikaajalised finantsinvesteeringud		
8.1. Muud aktsiad, osad või võlatähed (8)	22 439.-	20 132.-
9. Materiaalne põhivara (9)		
9.1. Maa ja ehitised	9 546 495.-	3 162 930.-
9.2. Muu inventar	303 524.-	507 136.-
9.3. Akumuleeritud põhivara kulum (-)	- 466 177.-	- 486 072.-
9.4. Lõpetamata ehitus	1 951 065.-	1 951 065.-
9.5. Ettemaksed materiaalse põhivara eest	115 050.-	
PÕHIVARA KOKKU	11 472 396.-	5 155 191.-
AKTIVA KOKKU	15 913 289.-	8 051 578.-
PASSIVA		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
11. Võlakohustused (10)		
11.1. Tagatiseta võlakohustused	32 950.-	15 000.-
11.2. Pikaajaliste laenude tagasimaksed	400 000.-	750 000.-
13. Võlad hankijatele		
13.1. Hankijatele tasumata arved	27 460.-	48 022.-
6. Viitvõlad		
16.1. Võlad töövõtjatele		394.-
16.2. Muud viitvõlad	492 910.-	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	953 320.-	813 416.-
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
19. Pikaajalised võlakohustused (10)		
19.1. Mittekonverteeritavad võlakohustused	296 550.-	
19.2. Pikaajalised pangalaenud	5 647 506.-	1 750 000.-
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	5 944 056.-	1 750 000.-
KOHUSTUSED KOKKU	6 897 376.-	2 563 416.-

OMAKAPITAL (12)		
22. Aktsiakapital	1 613 400.-	1 613 400.-
26. Kohustuslik reservkapital	1 265 906.-	1 265 906.-
27. Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 608 856.-	2 608 856.-
28. Aruandeaasta kasum	4 020 661.-	4 020 661.-
29. Oma aktsiad	- 492 910.-	- 492 910.-
OMAKAPITAL KOKKU	9 015 913.-	9 015 913.-
PASSIVA KOKKU	15 913 289.-	15 913 289.-

MAAKOHUS
RIIGISAKONN
TULNUD
02-07-2001

AS Agerinvest
Kasumiaruanne 01.01.2000 - 31.12.2000
Skeem 1

kroonides

	2000.a.	1998/99
ÄRITULUD		
1. Realiseerimise netokäive (13)	972 100.-	843 451.-
ÄRITULUD KOKKU	972 100.-	843 451.-
ÄRIKULUD		
5. Kaubad, toore, materjal, teenused	172 439.-	129 728.-
6. Mitmesugused tegevuskulud	695 944.-	357 715.-
7. Tööjõukulud		
7.1. Palgakulu	224 260.-	131 181.-
7.2. Sotsiaalmaksud	80 023.-	43 281.-
8. Kulum	137 692.-	131 563.-
9. Muud ärikulud	73 117.-	14 074.-
ÄRIKULUD KOKKU	1 383 475.-	807 542.-
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	- 411 375.-	35 909.-
10. FINANTSTULUD		
10.1. Sidusettevõtte aktsiatega seotud tulud		2 384 595.-
10.2. Tulud muudelt pikaajal. fin. investeringutelt	2 306.-	
10.3. Kasum valuutakursi muutustest	366.-	663.-
10.4. Muud intressi- ja finantstulud	4 805 623.-	553 059.-
FINANTSTULUD KOKKU	4 808 295.-	2 938 317.-
11. FINANTSKULUD		
11.1. Intressikulud	359 778.-	365 370.-
11.2. Muud finantskulud	16 481.-	
FINANTSKULUD KOKKU	376 259.-	365 370.-
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	4 020 661.-	2 608 856.-

Raamatupidamise aastaaruande lisad

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02-07-2001

Lisa 1. Juhatus deklaratsioon - raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

AS Agerinvest juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2000.a. ja aruande koostamispäeva 02.04.2001.a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on AS Agerinvest jätkuvalt tegutsev.

Juhatus:

Juhataja:



Lisa 2 Rakendatud arvestusmeetodid

TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKONN
SISSE TULNUD

Arvestuse alused

02-07-2001

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Välisvaluuta

Välisvaluuta tehingud kirjendatakse raamatupidamise seaduse § 26 lähtuvalt tehingupäeva kursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva kursi alusel ja realiseerimata kursimuutused kajastatakse kasumiaruandes.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadelt. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Portfelliinvesteeringud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas nende soetusmaksumus või realiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000.- krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses.

Piiratud kasutuseaga matriaalist põhivara amortiseeritakse lineaarselt:

- 1) hooned kuni 8% aastas
- 2) masinad, seadmed, jm. materiaalne põhivara kuni 40% aastas

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Puhkusetasu reservi arvestus

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Väljateenitud ja väljamakstud puhkusetasu on kasumiaruandes kajastatud kuludes ning seisuga 31.12.2000.a. AS-l Agerinvest puhkusereservi ei ole.

02-07-2001

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on AS Agerinvest moodustanud reservkapitali, mis moodustab 78% aktsiakapitalist.

Lisa 3 Rahakäibe aruanne

	2000.a.	1998/99
1. Rahavood äritegevusest		
Puhaskasumi mõju rahavoogudele		
Puhaskasum	+ 4 020 661	+ 2 608 856
Mat. põhivara amortisatsioon (kas. ar. 8)	+ 137 692	+ 131 563
Kahjum mat. põhivara müügist	+ 73 082	
Kasum pikaajalise fin. invest. üleshindamisest soetusmaksumuseni (lisa 8)	- 2 307	
Muutus puhaskasumist kokku	+ 4 229 128	+ 2 740 419
Muutus käibevaras		
Aktsiad ja muud väärtpaberid (bil.2)	+ 2 604 762	- 1 461 399
Nõuded ostjate vastu (bil.3.)	- 33 662	- 79 774
Viitlaekumised (bil.5.)	- 40 968	- 1 255
Muud lühiajalised nõuded (bil. 4.)	- 2 021 779	+ 1 426 005
Maksude ettemaksed (bil.6.1.)	- 872 991	+ 290 177
Muud ettemakstud tulev. per. kulud (bil. 6.2.)	- 10 136	+ 4 653
Muutus käibevaras kokku	- 374 774	+ 178 407
Muutus lühiajalistes kohustustes		
Tagatiseta võlakohustused (bil.11.1.)	+ 17 950	+ 15 000
Pikaajaliste laenude tagasimaksed (bil.11.2.)	- 350 000	
Konverteeritavad võlakohustused		- 1 478 835
Hankijatele tasumata arved (bil.13.1.)	- 20 562	+ 22 067
Maksuvõlad		- 12 438
Võlad töövõtjatele (bil.16.1.)	- 394	- 15 202
Muud viitvõlad (bil.16.2.)	+ 492 910	
Muutus lühiajalistes kohustustes kokku	+ 139 904	- 1 469 408
Netorahavood äritegevusest kokku	+ 3 994 258	+ 1 449 418
2. Rahavood investeerimistegevusest (lisa9)		
Laekumised mat. põhivara müügist	+ 267 534	
Lõpetamata ehituse kulud		- 71 417
Mat. põhivara ostmise	- 577 641	- 990 000
Mat. põhivara rek.väljaminekud	- 6 100 515	
Ettemaksed mat. põhivara eest	- 115 050	
Netorahavood investeerimistegevusest kokku	- 6 525 672	- 1 061 417
3. Rahavood finantseerimistegevusest		
Pikaajalise pangalaenu tasumine	- 1 750 000	- 500 000
Võetud pikaajalist laenu (lisa 10)	+ 5 647 506	
Pikaajaliste nõuete tasumine		+ 33 566
Mittekonverteeritav pikaajal. võlakohustus	+ 296 550	
Oma aktsiate soetamine (lisa 12)	- 492 910	
Netorahavood finantseerimistegevusest kokku	+ 3 701 146	- 466 434
Rahajäägi muutus	+ 1 169 732	- 78 433

Lisa 4 Aktsiad ja väärtpaberid

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02-07-2001

Nimetus	Aasta algul		Ost 2000.a.		Müük 2000.a.	
	tk.	maksumus	tk.	maksumus	tk.	maksumus
EÜP aktsia	8634	220 167			8634	220 167
EÜP aktsia	185838	2 384 595			185838	2 384 595
EÜP aktsia			13828	387 184	13828	387 184
KOKKU	194472	2 604 762	13828	387 184	208300	2 991 946

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 120 803.- krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid on bilansis kajastatud summas 3 478.- krooni, mis on aruandeaastal kantud ka kuludesse.

Lisa 6 Mitmesugused lühiajalised nõuded

Mitmesuguste lühiajaliste nõuetena on bilansis kajastatud antud lühiajaline laen summas 2 100 000.- krooni intressiga 8% aastas. 2000.a. intressinõue on kajastatud viitlaekumisena.

Lisa 7 Maksude ettemaksed

	31.12.2000	31.12.1999
Käibemaks	943 899.-	70 908.-
KOKKU.	943 899.-	70 908.-

Lisa 8 Muud aktsiad, osad või võlatähed

Nimetus	Aasta algul		Üleshindam. soetusmaksumuseni maksumus	Aasta lõpus	
	tk.	maksumus		tk.	maksumus
Äripäeva indeksi fond	7564,7948	20 132.-	2 307.-	7564,7948	22 439.-

Lisa 9 Materiaalne põhivara

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02-07-2001

	Seisuga 31.12.1999		Aruandeperioodil			Seisuga 31.12.2000		
	Soetus- maks.	Jääk- väärtus	Soetatud	Müü- dud	Maha kantud	Per. kulum	Soetus- maks.	Jääk- väärtus
Maa	259465	259465	533050				792515	792515
Ehiti- sed	2903465	2656724	6100515	250000		97108	8753980	8441391
Muu invent.	507136	267805	44591	207445	40758	40584	303524	149936
Lõpet. ehitis	1951065	1951065					1951065	1951065
Ettem. mat.pv eest			115050				115050	115050
Mat. pv. kokku	5621131	5135059	6793206	457445	40758	137692	11916134	11449957

Lisa 10 Lühi- ja pikaajalised võlakohustused

	Saldo 31.12.2000	Tähtaeg	Järgm. per. kuulub tasumisele	Pikaajal. osa	Intressi- määr
Tartu Maavalitsus - järelmaks	329500	2010	32950	296550	10%
Eesti Ühispank - laen	6047506	2005	400000	5647506	6k.Euribor + 5%
Kokku:	6377006		432950	5944056	

Lisa 11 Laenu tagatis ja panditud vara

Eesti Ühispanka poolt saadud investeerimislaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

- 1) hoonepant ehitisele asukohaga Vanemuise 21a
- 2) hüpoteek kinnistule asukohaga Tähe tn.89

Tartu Maavalitsuse järelmaks on tagatud hüpoteegiga kinnistule Vanemuise 21a.

Lisa 12 Omakapitali liikumise aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02-07-2001

	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Eelm. per. jaotamata kasum	Ar.aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.1999	1613400		2987429		-1721523	2879306
Reservi ksutam.			-1721523		+1721523	
1999.a. kasum					2608856	
Seisuga 31.12.1999	1613400		1265906		2608856	5488162
Seisuga 01.01.2000	1613400		1265906		2608856	5488162
Eelm. per. kasum				+2608856	-2608856	
Oma aktsiate ost		-492910				
2000.a. kasum					4020661	
Seisuga 31.12.2000	1613400	-492910	1265906	2608856	4020661	9015913

Vastavalt AS Agerinvest põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 1 600 000.-krooni ja maksimaalseks suuruseks 6 400 000.- krooni.

Aksia nimiväärtus on 10.-krooni. Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv on 161 340 tükki.

2000.a. osteti tagasi 49 291 aktsiat nimiväärtusega 429 910.-krooni.

2000.a. uusi aktsiaid ei emiteeritud.

2000.a. dividende ei makstud.

Lisa 13 Neto realiseerimiskäive

Neto realiseerimiskäibest 100% moodustab äripindade rent.

**AS Agerinvest üle 10% aktsiate omanikud
majandusaasta aruande kinnitamisel:**

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
2000.a. TULNUD
02-07-2001

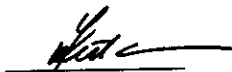
Nimi	Aktsiate arv	Osalus	Aadress	Isikukood	Omandamise aeg
Jelena Avarmaa	25045	15,5%	Riia tn.15a-30, Tartu	44707112717	31.08.1999
Kaido Avarmaa	25045	15,5%	Riia tn.15a-30, Tartu	37106202720	31.08.1999
Mart Avarmaa	26739	16,6%	Riia tn.15a-30, Tartu	34311092717	31.08.1999
AS Agerinvest	49291	30,6%	Vanemuise 21a	10288580	14.04.2000

Audiitori järeldusotsus AS Agerinvest aktsionäridele

Oleme kontrollinud AS Agerinvest 31.12.2000.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Audiitorkontrolli viisime läbi vastavuses Eesti auditeerimiseeskirjaga. Auditeerimiseeskiri näeb ette, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega väita, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud raamatupidamise dokumente, mis kinnitavad finantsaruannete tõesust ning jälginud raamatupidamisarvestuse korralduse vastavust kehtivatele seadustele ja normatiivaktidele. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme arvamusel, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab majandusaasta finantstulemuseks kasumit 4 020 661.- krooni ja bilansimahuks seisuga 31.12.2000.a. 15 913 289.- krooni, kajastab olulistes suhetes õigesti ja õiglaselt AS Agerinvest finantsseisundit seisuga 31.12. 2000.a.


Vija Kübar
vannutatud audiitor

Tartus, 20. aprill 2001.a.