

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AGAL Kinnisvarad OÜ

registrikood: 10898456

tänavanimi: Riia mnt

maja number: 233a

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80042

telefon: +372 4429671

faks: +372 4429672

e-posti aadress: ago@autobaas.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Intressitulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

2019. aastal jätkus AGAL Kinnisvarad OÜ traditsiooniline äritegevus ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks teenuste valdkonnas ning uute klientide leidmiseks. 2019. aastal moodustas AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu 602 126 eurot.

Müügitulust 72% moodustas üüritulu. 28% müügitulust oli kommunaalmaksete vahendus ja muud üüriteenustega seotud tulud.

AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu teeniti 100% Eesti Vabariigis.

Ettevõtte 2019. aasta põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum moodustas 155 308 eurot.

Aruandeperioodil investeeriti põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetusesse ja ehitusse kokku 27 091 eurot. Investeeringute suurus oli tagasihoidlikum võrreldes eelnenud majandusaastaga. Valmisid mitmed olulised ehitised ja rajatised, mille ehitusega oli alustatud juba varasematel perioodidel. Suurimad investeeringud olid ehitiste-rajatiste parendamisel.

AGAL Kinnisvarad OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 10 töötajat. Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest.

2019. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 114 tuhat eurot. Tööjõukuludest 85 tuhat eurot moodustas töötajate palgakulu ning 29 tuhat eurot moodustasid sotsiaalmaksud. Juhataste liikmetele aruandeaastal tasu ei arvestatud ega makstud.

AGAL Kinnisvarad OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on teenuste mahu suurendamise teel firma turuposiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte ootuste kohaselt suurendatakse 2020. aastal müügitulusid põhitegevusalal.

Kokkuvõtte ettevõtte finantsnäitajate kohta viimasel kahel tegevusaastal on toodud käesolevale tegevusaruandele lisatud tabelis.

(eurodes)	2019	2018
Olulised finantsnäitajad		
Kasumiaruanne		
Müügitulud	602 126	652 609
Ärikasum	232 802	244 063
Puhaskasum	232 728	255 098
Bilanss		
Käibevara kokku	341 951	214 303
Põhivara kokku	3 722 850	3 675 871
Varad kokku	4 064 801	3 890 174
Omakapital	4 001 593	3 768 865
Olulised finantssuhtarvud		
Tulususe suhtarvud		
Müügitulu ärirentaablus = Ärikasum / Müügitulud * 100	38,66%	37,40%
Müügitulu puhasrentaablus = Puhaskasum / Müügitulud * 100	38,65%	34,49%
Varade puhsrentaablus (ROA) = Puhaskasum / Keskmine vara *100	5,73%	5,79%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = Puhaskasum / Keskmine omakapital *100	5,82%	5,97%
Likviidsussuhtarvud		

Maksevõimekordaja = Käibevarad / Lühiajalised kohustised	5,41	1,77
Likviidsuskordaja = Likviidsed varad / Lühiajalised kohustised	5,40	1,76
Kapitali struktuuri suhtarvud		
Võlakordaja = Kohustised / Passiva kokku	0,02	0,03
Omakapitalikordaja = Omakpital / Passiva kokku	0,98	0,97

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 064	32 315	2
Nõuded ja ettemaksed	337 382	181 483	3,20
Varud	505	505	4
Kokku käibevarad	341 951	214 303	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	463 013	462 816	5
Nõuded ja ettemaksed	175 000	0	3,20
Kinnisvarainvesteeringud	2 912 260	3 036 305	6
Materiaalsed põhivarad	172 577	176 750	7
Kokku põhivarad	3 722 850	3 675 871	
Kokku varad	4 064 801	3 890 174	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	53 248	8
Võlad ja ettemaksed	63 208	68 061	9,10,11,20
Kokku lühiajalised kohustised	63 208	121 309	
Kokku kohustised	63 208	121 309	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Ülekurss	729 552	729 552	
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 929 313	2 704 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 728	225 098	
Kokku omakapital	4 001 593	3 768 865	
Kokku kohustised ja omakapital	4 064 801	3 890 174	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	602 126	652 609	13
Muud äritulud	74 785	19	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-115 413	-120 331	14
Mitmesugused tegevuskulud	-59 001	-76 465	15
Tööjõukulud	-114 066	-47 302	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-155 308	-153 730	6,7
Muud ärikulud	-321	-10 737	17
Ärikasum (kahjum)	232 802	244 063	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	197	-1 548	5
Intressitulud	2	5	19
Intressikulud	-273	-17 422	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	232 728	225 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 728	225 098	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AGAL Kinnisvarad 2019. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ AGAL Kinnisvarad kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise seaduse § 29(2) alusel ei koosta AGAL Kinnisvarad OÜ konsolideeritud aastaaruannet. Ettevõtte konsolideeritud näitajad ei ületa Raamatupidamise seaduses § 3 sätestatud tingimusi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevaid rahavoode ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettvõtjate osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettvõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettvõtjateks loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettvõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettvõtjate hääleõiguslikust osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettvõtjate finantsja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettvõtjate omanduses on otse või tütarettvõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtjate hääleõigusega osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettvõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvarud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidus- või tütarettvõtjate kahjumis on võrdne või ületab sidus- või tütarettvõtjate bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidus- või tütarettvõtjate kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse tegevuskuludena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil kaupade, teenuste kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

AGAL Kinnisvarad OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil kuna ettevõtte juhtkond on seisukohal, et ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega. Juhtkonna hinnangul kajastab arvestatav soetusmaksumuse meetod varade õiglast väärtust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Renditulu teenivalt kinnisvaralt arvestatakse kulumit kasutades lineaarset meetodit, arvestades kinnistute kasulikkude tööiga.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäärad gruppide lõikes on:

Maa 0%

Ehitised 0,3 - 20%

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab põhivara arvelevõtmise alampiiri 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.

Juhul, kui materiaalse 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 kasulikkude elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

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 põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-10 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	4-10 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-10 aastat

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks kohustise õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on

rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

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 teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis kasumi asemel jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

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.

Seotud osapooled

AGAL Kinnisvarad OÜ loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on seotud osapoolteks loetud:

- emaeetvõtet ning emaeetvõtte omanikke
- emaeetvõtte teisi tütarettevõtteid
- nõukogu ja juhatuse liikmeid ja tegevjuhtkonda
- eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	3 351	2 537
Arvelduskontod	713	29 778
Kokku raha	4 064	32 315

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	179 693	179 693	0	
Ostjatelt laekumata arved	179 693	179 693	0	
Muud nõuded	175 002	2	175 000	
Laenu nõuded	175 000	0	175 000	20
Intressinõuded	2	2		
Ettemaksed	112	112	0	
Tulevaste perioodide kulud	112	112	0	
Muud kahjunõuded	157 575	157 575	0	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	512 382	337 382	175 000	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	181 216	181 216		
Ostjatelt laekumata arved	181 216	181 216		
Muud nõuded	5	5		
Intressinõuded	5	5		
Ettemaksed	262	262		
Tulevaste perioodide kulud	262	262		
Kokku nõuded ja ettemaksed	181 483	181 483		

Nõuded ostjate vastu seisuga 31.12.2019 sisaldab nõudeid seotud osapooltest ostjate vastu summas 154 295 EUR, seisuga 31.12.2018.a. 155 919 EUR (lisa 20).

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	505	505
Kokku varud	505	505

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11393793	Villa Kathrin OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	65	65
10551480	Mintralt Grupp OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019	
Villa Kathrin OÜ	418 138	-272	417 866	
Mintralt Grupp OÜ	44 678	469	45 147	
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	462 816	197	463 013	

AGAL Kinnisvarad OÜ-l ei ole kohustust koostada konsolideeritud aastaaruannet (Raamatupidamise seadus § 29(2)), sest ettevõtte konsolideeritud näitajad ei ületa Raamatupidamise seaduses § 3 sätestatud tingimusi.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	831 171	3 295 314	4 126 485
Akumuleeritud kulum	0	-1 033 586	-1 033 586
Jääkmaksumus	831 171	2 261 728	3 092 899
Ostud ja parendused	0	11 324	11 324
Müügid	0	-14 236	-14 236
Amortisatsioonikulu	0	-141 543	-141 543
Ümberliigitamised	0	87 861	87 861
31.12.2018			
Soetusmaksumus	831 171	3 368 935	4 200 106
Akumuleeritud kulum	0	-1 163 801	-1 163 801
Jääkmaksumus	831 171	2 205 134	3 036 305
Ostud ja parendused	0	19 331	19 331
Amortisatsioonikulu	0	-143 376	-143 376
31.12.2019			
Soetusmaksumus	831 171	3 388 266	4 219 437
Akumuleeritud kulum	0	-1 307 177	-1 307 177
Jääkmaksumus	831 171	2 081 089	2 912 260

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	602 126	652 609
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-120 370	-125 288
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	3 500

Kinnisvarainvesteeringutelt 2019.a. teenitud tulust 602 126 EUR (2018.a. 652 609 EUR) on tulu rendist 436 060 EUR (2018.a. 490 671 EUR) ja tulu rendipindadega seotud haldusteenustest 166 066 EUR (2018.a. 161 938 EUR).

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2017							
Soetusmaksumus	30 223	3 656	175 334	209 213	21 653	91 784	322 650
Akumuleeritud kulum	-28 205	-2 039	-29 368	-59 612	-16 910	0	-76 522
Jääkmaksumus	2 018	1 617	145 966	149 601	4 743	91 784	246 128
Ostud ja parendused	0	346	0	346	0	30 324	30 670
Amortisatsioonikulu	-1 482	-628	-7 663	-9 773	-2 414	0	-12 187
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-87 861	-87 861
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	-87 861	-87 861
31.12.2018							
Soetusmaksumus	30 223	4 002	175 334	209 559	21 653	34 247	265 459
Akumuleeritud kulum	-29 687	-2 667	-37 031	-69 385	-19 324	0	-88 709
Jääkmaksumus	536	1 335	138 303	140 174	2 329	34 247	176 750
Ostud ja parendused	7 760	0	0	7 760	0	0	7 760
Amortisatsioonikulu	-2 701	-580	-7 222	-10 503	-1 429		-11 932
Muud muutused	0	0	1	1	-2	0	-1
31.12.2019							
Soetusmaksumus	37 983	3 145	169 009	210 137	15 301	34 247	259 685
Akumuleeritud kulum	-32 388	-2 390	-37 927	-72 705	-14 403	0	-87 108
Jääkmaksumus	5 595	755	131 082	137 432	898	34 247	172 577

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenu SEB	53 248	53 248	0		6 kuu Euribor + 1,85% aastas	EUR	15.07.2019
Pikaajalised laenud kokku	53 248	53 248					
Laenukohustised kokku	53 248	53 248					

Investeeringislaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek ettevõtte kinnistutele summas 2 179 387 eurot AS SEB Pank kasuks.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 192	10 192	
Võlad töövõtjatele	12 727	12 727	10
Maksuvõlad	14 635	14 635	11
Saadud ettemaksed	25 654	25 654	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 208	63 208	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 320	13 320	
Võlad töövõtjatele	5 351	5 351	10
Maksuvõlad	10 254	10 254	11
Muud võlad	1 675	1 675	
Muud viitvõlad	1 675	1 675	
Saadud ettemaksed	37 461	37 461	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 061	68 061	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Töötasude kohustis	5 637	2 366	
Puhkusetasude kohustis	7 090	2 985	
Kokku võlad töövõtjatele	12 727	5 351	9

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 856	7 939
Üksikisiku tulumaks	2 241	385
Sotsiaalmaks	5 126	1 800
Kohustuslik kogumispension	160	48
Töötuskindlustusmaksed	252	82
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 635	10 254

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

Tingimuslikud kohustused:

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019.a. moodustas 3 162 041 eurot (31.12.2018.a. 2 929 313 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on seisuga 31.12.2019.a. maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 632 408 eurot (31.12.2018.a. 585 863 eurot).

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	602 126	652 609	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	602 126	652 609	
Kokku müügitulu	602 126	652 609	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	602 126	652 609	6
Kokku müügitulu	602 126	652 609	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-40 210	-40 667
Energia	-73 250	-77 735
Elektrienergia	-55 050	-62 906
Soojusenergia	-18 200	-14 829
Muud	-1 953	-1 929
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-115 413	-120 331

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Energia	-4 723	-4 597
Kütus	-4 723	-4 597
Mitmesugused bürookulud	-43 188	-51 071
Koolituskulud	-718	-142
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 130	-5 106
Muud	-5 242	-15 549
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-59 001	-76 465

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-85 418	-35 367
Sotsiaalmaksud	-28 648	-11 935
Kokku tööjõukulud	-114 066	-47 302
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	5

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-10 737	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-321	0	
Kokku muud ärikulud	-321	-10 737	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-273	-17 422
Kokku intressikulud	-273	-17 422

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud intressitulud	2	5
Kokku intressitulud	2	5

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	11 561	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	185 131	0	16 620	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	301 739	0	127 738	75

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Autobaas OÜ	175 000	0	0	0	0	0	12-kuu Euribor + 0,5% aastas	EUR	31.12.2029

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja								
AGAL Invest OÜ	0	0	0	0	100 000	0	18% aastas	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	42 000	3 130	59 822	4 651
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 201	0	9 875
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 633	72 975	20 544	67 994

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2021

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO KALMER	Juhatuse liige	02.07.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AGAL Kinnisvarad OÜ osanikele

Meil paluti üle vaadata AGAL Kinnisvarad OÜ raamatupidamise aastaaruanne, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. „Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali kokkuvõtte avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumise alus

Audiitortegevuse seaduse paragrahv 55 (lg3) sätestab, et enne vandeaudiitori aruannet on kõik kliendi juhtkonna liikmed kohustatud kirjalikult kinnitama enda vastutust. AGAL Kinnisvarad OÜ juhatuse liige Aleksandr Sorokin ei ole kirjalikult kinnitanud oma vastutust.

Kui audiitor teeb järelduse, et juhtkond ei esitanud küsitud kirjalikke esitisi, ei suuda audiitor hankida piisavaid asjakohaseid usaldusväärseid tõendusmaterjale.

Sellise asjaolu võimalik mõju finantsaruannetele on läbiv ning ISRE 2400 nõuab audiitorilt sellises olukorras finantsaruannete kohta arvamuse avaldamisest loobumist.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumine

„Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast ülevaatuset tõendusmaterjali aluse andmiseks kokkuvõttele. Seetõttu ei avalda me AGAL Kinnisvarad OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta kokkuvõtet.

/digitaalselt allkrijastatud/

Krista Lehtsalu

Vandeaudiitori number 279

Osaühing Infora

Audiitorettevõtja tegevusloa number 51

Tallinna tn 19/21, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71013

02.07.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA LEHTSALU	Vandeaudiitor	02.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 929 313
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 728
Kokku	3 162 041

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 929 313
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 728
Kokku	3 162 041

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	602126	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing AGAL Invest	10688687	Eesti	93250 EUR (Lihtomand)
Ago Kalmer	36904294211		6750 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4429671
Faks	+372 4429672
E-posti aadress	ago@autobaas.ee