

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AGAL Kinnisvarad OÜ

registrikood: 10898456

tänava/talu nimi, Riia mnt

maja ja korteri number: 233a

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80042

telefon: +372 4429671

faks: +372 4429672

e-posti aadress: ago@autobaas.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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 9 Laenukohustused	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Intressikulud	20
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 21 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

2014. aastal jätkus AGAL Kinnisvarad OÜ traditsiooniline äritegevus ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks teenuste valdkonnas uute klientide leidmiseks.

2014. aastal moodustas AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu 578 655 eurot. Müügitulust 72% moodustas üüritulu, 28% kommunaalmaksete vahendus ja muud üüriteenustega seotud tulud.

AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu teeniti 100% Eesti Vabariigis.

AGAL Kinnisvarad OÜ ärikasumiks kujunes 266 098 eurot, mis on 4,59% enam kui eelmisel aastal. Ettevõtte puhaskasum kasvas võrreldes 2013. aastaga veelgi enam.

Ettevõtte 2014. aasta põhivarade kulum moodustas 124 416 eurot.

Aruandeperioodil investeeriti põhivara soetamisse ja ehitusse kokku 288 424 eurot. Investeeringud olid küll oluliselt väiksemad, kui möödunud majandusaastal, kuid valmis said mitmed olulised ehitised ja rajatised, mille ehitusega tehti algust juba 2012. aastal. Suurimad investeeringud olid ehitiste-rajatiste parendamisel.

AGAL Kinnisvarad OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 töötajat. Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest. 2014. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 25 tuhat eurot. Tööjõukuludest 18,5 tuhat eurot moodustas töötajate palgakulu, ning 6,5 tuhat eurot moodustasid sotsiaalmaksud. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

AGAL Kinnisvarad OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on teenuste suurenemise kaudu firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte ootuste kohaselt suurendatakse 2015. aastal müügitulusid põhitegevusalal.

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

FINANTSKOKKUVÕTE VIIMASE 2 AASTA KOHTA

(eurodes)	2014	2013
Olulised finantsnäitajad		
Kasumiaruanne		
Müügitulud	578 655	611 661
Ärikasum	266 098	254 414
Puhaskasum	182 172	2 368
Bilanss		
Käibevara kokku	217 801	107 187
Põhivara kokku	3 979 709	3 814 814
Varad kokku	4 197 510	3 922 001
Omakapital	2 953 414	2 771 242
Olulised finantssuhtarvud		
Tulususe suhtarvud		
Müügitulu ärirentaablus	45,99%	41,59%
Müügitulu puhasrentaablus	31,48%	0,39%
Varade puhasrentaablus (ROA)	4,34%	0,06%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	6,17%	0,09%
Likviidsussuhtarvud		

Maksevõime kordaja	1,00	0,42
Likviidsuskordaja	0,79	0,27
Kapitali struktuuri suhtarvud		
Võlakordaja	0,30	0,29
Omakapitali kordaja	0,70	0,71
Müügitulu ärirentaablus	= Ärikasum / Müügitulud * 100	
Müügitulu puhasrentaablus	= Puhaskasum / Müügitulud * 100	
Varade puhasrentaablus	= Puhaskasum / Keskmine vara * 100	
Omakapitali puhasrentaablus	= Puhaskasum / Keskmine omakapital * 100	
Maksevõime kordaja	= Käibevara / Lühiajalised kohustused	
Likviidsuskordaja	= Likviidsed varad / Lühiajalised kohustused	
Võlakordaja	= Kohustused / Passiva kokku	
Omakapitali kordaja	= Omakapital / Passiva kokku	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	122 797	4 654	2
Nõuded ja ettemaksed	49 306	63 757	3,21
Varud	45 698	38 776	4
Kokku käibevara	217 801	107 187	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	462 806	461 919	5
Kinnisvarainvesteeringud	3 325 261	2 976 250	6
Materiaalne põhivara	191 642	376 628	7
Immateriaalne põhivara	0	17	8
Kokku põhivara	3 979 709	3 814 814	
Kokku varad	4 197 510	3 922 001	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	156 288	150 365	9,21
Võlad ja ettemaksed	62 041	106 752	10,11,12,21
Kokku lühiajalised kohustused	218 329	257 117	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 025 767	893 642	9,21
Kokku pikaajalised kohustused	1 025 767	893 642	
Kokku kohustused	1 244 096	1 150 759	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Ülekurss	729 552	729 552	
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 931 690	1 929 322	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 172	2 368	
Kokku omakapital	2 953 414	2 771 242	
Kokku kohustused ja omakapital	4 197 510	3 922 001	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	578 655	611 661	14
Muud äritulud	6 054	14 602	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-110 122	-186 600	16
Mitmesugused tegevuskulud	-59 571	-52 191	17
Tööjõukulud	-24 502	-27 393	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-124 416	-103 510	6,7,8
Muud ärikulud	0	-2 155	
Kokku ärikasum (-kahjum)	266 098	254 414	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	887	-202 800	5
Intressikulud	-83 082	-49 780	19
Muud finantstulud ja -kulud	-1 731	534	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	182 172	2 368	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 172	2 368	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	266 098	254 414	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	124 416	103 510	6,7,8
Kokku korrigeerimised	124 416	103 510	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 428	3 413	3
Varude muutus	-6 922	-38 776	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-44 711	5 645	10,11,12
Laekunud intressid	49	1 120	20
Kokku rahavood äritegevusest	348 358	329 326	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-260 013	-522 210	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-28 411	-3 152	7
Antud laenud	-43 100	-5 610	3,21
Antud laenude tagasimaksed	48 176	32 658	3,21
Laekunud intressid	47	563	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-283 301	-497 751	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	380 984	377 800	9,21
Saadud laenude tagasimaksed	-242 936	-169 052	9,21
Makstud intressid	-84 962	-50 930	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	53 086	157 818	
Kokku rahavood	118 143	-10 607	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 654	15 261	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	118 143	-10 607	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	122 797	4 654	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	100 000	729 552	10 000	1 929 322	2 768 874
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 368	2 368
31.12.2013	100 000	729 552	10 000	1 931 690	2 771 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)				182 172	182 172
31.12.2014	100 000	729 552	10 000	2 113 862	2 953 414

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AGAL Kinnisvarad 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava 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 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 osapoolele üle varast tulenevad rahavood 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 müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse ettevõtte kassas olevat sularaha ja raha arvelduskontol pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

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

AGAL Kinnisvarad OÜ ei kajasta tütarettevõtete andmeid aruandes konsolideerituna vastaval RTJ-le nr 11 põhjusel, et tütarettevõttel Mintralt Grupp OÜ puudub äritegevus ning mõlemad ettevõtted on soetatud edasimüügi eesmärgil.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikust osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamuse tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse 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 tütarettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidus- või tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidus- või tütarettevõtte 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 ettemaksud

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 kasulikku tööiga.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule 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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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 kulum.

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 müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitatav 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks kohustuse õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus 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 lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis kasumi asemel jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 (2013.a. 21/79) 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 äriliste otsustele.

Aruande koostamisel on seotud osapoolteks loetud:

- emaettevõtet ning emaettevõtte omanikke
- emaettevõtte 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	22 223	3 847
Arvelduskonto	100 574	807
Kokku raha	122 797	4 654

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	49 051	49 051	
Ostjatelt laekumata arved	49 051	49 051	
Muud nõuded	53	53	
Intressinõuded	53	53	
Ettemaksed	202	202	
Tulevaste perioodide kulud	202	202	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 306	49 306	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	40 401	40 401	
Ostjatelt laekumata arved	40 401	40 401	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 131	18 131	
Muud nõuded	5 076	5 076	
Laenunõuded	5 075	5 075	21
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	149	149	
Tulevaste perioodide kulud	149	149	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 757	63 757	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	45 698	38 776
Kokku varud	45 698	38 776

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11393793	Villa Kathrin OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	65	65
10551480	Mintralt Grupp OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Villa Kathrin OÜ	420 420	593	421 013
Mintralt Grupp OÜ	41 499	294	41 793
Kokku	461 919	887	462 806

AGAL Kinnisvarad OÜ ei kajasta tütaretevõtete andmeid aruandes konsolideerituna vastavalt RTJ-le nr 11 põhjusel, et tütaretevõttel Mintralt Grupp OÜ puudub äritegevus ning mõlemad ettevõtted on soetatud edasimüügi eesmärgil.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	831 171	2 126 760	2 957 931
Akumuleeritud kulum	0	-476 407	-476 407
Jääkmaksumus	831 171	1 650 353	2 481 524
Ostud ja parendused	0	3 152	3 152
Amortisatsioonikulu	0	-97 583	-97 583
Ümberklassifitseerimised	0	589 157	589 157
31.12.2013			
Soetusmaksumus	831 171	2 719 069	3 550 240
Akumuleeritud kulum	0	-573 990	-573 990
Jääkmaksumus	831 171	2 145 079	2 976 250
Ostud ja parendused	0	28 411	28 411
Amortisatsioonikulu	0	-115 618	-115 618
Ümberklassifitseerimised	0	436 218	436 218
31.12.2014			
Soetusmaksumus	831 171	3 153 990	3 985 161
Akumuleeritud kulum	0	-659 900	-659 900
Jääkmaksumus	831 171	2 494 090	3 325 261

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud	578 655	566 661
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-231 412	-289 855

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulust 578 655 EUR (2013.a. 566 661 EUR) on tulu rendist 417 454 EUR (2013.a. 397 968 EUR) ja tulu rendipindadega seotud haldusteenustest 161 201 EUR (2013.a. 168 693 EUR).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

									Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012									
Soetusmaksumus	17 358	2 986	11 181	31 525	8 811	431 034	4 535	435 569	475 905
Akumuleeritud kulum	-13 400	-324	-10 046	-23 770	-2 849	0	0	0	-26 619
Jääkmaksumus	3 958	2 662	1 135	7 755	5 962	431 034	4 535	435 569	449 286
Ostud ja parendused	2 963	0	0	2 963	5 757	495 451	48 021	543 472	552 192
Amortisatsioonikulu	-2 213	-432	-616	-3 261	-2 450	0	0	0	-5 711
Ümberklassifitseerimised						-589 157	-29 982	-619 139	-619 139
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest						14 982		14 982	14 982
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest							-14 982	-14 982	-14 982
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega						-604 139		-604 139	-604 139
Ümberklassifitseerimine varudega							-15 000	-15 000	-15 000
31.12.2013									
Soetusmaksumus	20 321	2 986	11 181	34 488	14 568	337 328	22 574	359 902	408 958
Akumuleeritud kulum	-15 613	-756	-10 662	-27 031	-5 299	0	0	0	-32 330
Jääkmaksumus	4 708	2 230	519	7 457	9 269	337 328	22 574	359 902	376 628
Ostud ja parendused	7 722		145 236	152 958	2 152	104 903		104 903	260 013
Amortisatsioonikulu	-2 868	-431	-2 612	-5 911	-2 870				-8 781
Ümberklassifitseerimised			22 120	22 120		-435 764	-22 574	-458 338	-436 218
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest			22 120	22 120			-22 120	-22 120	
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega						-435 764	-454	-436 218	-436 218
31.12.2014									
Soetusmaksumus	27 723	2 986	172 250	202 959	16 503	6 467	0	6 467	225 929
Akumuleeritud kulum	-18 161	-1 187	-6 987	-26 335	-7 952	0	0	0	-34 287
Jääkmaksumus	9 562	1 799	165 263	176 624	8 551	6 467	0	6 467	191 642

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	863	863
Akumuleeritud kulum	-630	-630
Jääkmaksumus	233	233
Amortisatsioonikulu	-216	-216
31.12.2013		
Soetusmaksumus	863	863
Akumuleeritud kulum	-846	-846
Jääkmaksumus	17	17
Amortisatsioonikulu	-17	-17
31.12.2014		
Soetusmaksumus	863	863
Akumuleeritud kulum	-863	-863
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen I SEB	404 043	84 968	319 075		6 kuu Euribor + 1,85% aastast	EUR	15.07.2019	
Investeeringislaen II SEB	283 012	71 320	211 692		6 kuu Euribor + 2,20% aastast	EUR	15.10.2018	
Laen emaettevõttelt	495 000	0	495 000		18% aastast	EUR		21
Pikaajalised laenud kokku	1 182 055	156 288	1 025 767					
Laenukohustused kokku	1 182 055	156 288	1 025 767					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen I SEB	506 169	102 887	403 282		6 kuu Euribor + 1,85% aastast	EUR	15.07.2019	
Investeeringislaen II SEB	215 777	42 403	173 374		6 kuu Euribor + 2,20% aastast	EUR	15.10.2018	
Pikaajaline laen SEB	5 075	5 075	0		6 kuu Euribor + 3,90% aastast	EUR	28.04.2014	
Laen emaettevõttelt	310 000	0	310 000		18% aastast	EUR		21
Laen tütarettevõttelt	6 986	0	6 986			EUR		21
Pikaajalised laenud kokku	1 044 007	150 365	893 642					
Laenukohustused kokku	1 044 007	150 365	893 642					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	821 265	821 265
Ehitised	2 500 557	2 482 406
Kokku	3 321 822	3 303 671

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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 263	29 263	
Võlad töövõtjatele	1 444	1 444	12
Maksuvõlad	7 660	7 660	11
Saadud ettemaksed	23 674	23 674	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 041	62 041	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 092	58 092	
Võlad töövõtjatele	1 987	1 987	12
Maksuvõlad	1 239	1 239	11
Muud võlad	1 819	1 819	
Muud viitvõlad	1 819	1 819	
Saadud ettemaksed	43 615	43 615	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 752	106 752	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	6 282	18 131	0
Üksikisiku tulumaks	408	0	306
Sotsiaalmaks	860	0	836
Kohustuslik kogumispension	51	0	34
Töötuskindlustusmaksed	59	0	63
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 660	18 131	1 239

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Töötasude kohustus	679	1 289	
Puhkusetasude kohustus	765	698	
Kokku võlad töövõtjatele	1 444	1 987	10

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Garanteeritavad kohustused:

AGAL Kinnisvarad OÜ on andnud garantii AS-le SEB Pank Autobaas OÜ käibekapitali arvelduslaenu ning Autobaas OÜ ja Autobaas töökojad OÜ krediitkaardilaenude kohustuste tagamiseks.

Tingimuslikud kohustused:

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014.a. moodustas 2 113 862 eurot (31.12.2013.a. 1 931 690 eurot).

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

Seega on seisuga 31.12.2014.a. maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 528 466 eurot (31.12.2013.a. 482 922 eurot).

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	578 655	611 661
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	578 655	611 661
Kokku müügitulu	578 655	611 661
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	578 655	566 661
Mootorsõidukite müük	0	45 000
Kokku müügitulu	578 655	611 661

Lisa 15 Muud äritulud (eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 088	12 585
Muud	966	2 017
Kokku muud äritulud	6 054	14 602

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-448	-49 368
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-33 493	-38 014
Energia	-73 369	-96 814
Elektrienergia	-47 634	-64 500
Soojusenergia	-25 735	-32 314
Muud	-2 812	-2 404
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-110 122	-186 600

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Energia	-4 880	-5 191
Kütus	-4 880	-5 191
Mitmesugused bürookulud	-35 590	-36 918
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 822	-5 822
Muud	-13 279	-4 260
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-59 571	-52 191

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-18 296	-20 443
Sotsiaalmaksud	-6 206	-6 950
Kokku tööjõukulud	-24 502	-27 393
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 19 Intressikulud (eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-83 082	-49 780
Kokku intressikulud	-83 082	-49 780

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud laenuidelt	47	563
Muud intressitulud	102	1 121
Muud finantskulud	-1 880	-1 150
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 731	534

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	55	495 000	29	310 000
Tütarettevõtjad	0	0	0	6 986
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 670	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 433	2 445	13 230	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	100 108	4 858	0	0	243 400	58 400
Tütarettevõtjad	0	0	100	100	7 584	14 570
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 281	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 950	102 134	43 000	48 076	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	73 360	4 685	0	0	157 800	12 800
Tütarettevõtjad	0	0	0	0	0	81
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	47	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 882	106 799	5 610	32 658	0	0

Ettevõtte juhatusele ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.08.2015

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO KALMER	Juhatuse liige	26.08.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AGAL Kinnisvarad OÜ osanikele

Oleme auditeerinud AGAL Kinnisvarad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 22, 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.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AGAL Kinnisvarad OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Gritsenko

Vandeaudiitori number 110

Mainor Audit ja Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 110

Tallinn

27.08.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI GRITSENKO	Vandeaudiitor	27.08.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 931 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 172
Kokku	2 113 862

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	578655	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing AGAL Invest	10688687	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	93250 EUR
Ago Kalmer	36904294211		6750 EUR

Sidevahendid

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