

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AGAL Kinnisvarad OÜ

registrikood: 10898456

tänava/talu nimi, Riia mnt

maja ja korteri number: 233a

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 9 Laenukohustused	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Muud ärikulud	19
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 21 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

2012. aastal jätkus AGAL Kinnisvarad OÜ traditsiooniline äritegevus ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks teenuste valdkonnas uute klientide leidmiseks.

2012. aastal moodustas AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu 523 738 eurot.

Müügitulust 67% moodustas üüritulu, 32% kommunaalmaksete vahendus ja muud üüriteenustega seotud tulud ning 1% muud müügitulud kaupade vahendusest.

AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu teeniti 100% Eesti Vabariigis.

AGAL Kinnisvarad OÜ ärikasumiks kujunes 109 104 eurot, mis on 10,54% enam kui eelmisel aastal. Ettevõtte puhaskasum kasvas võrreldes 2011. aastaga 9,95%.

Ettevõtte 2011. aasta põhivarade kulum moodustas 212 775 eurot.

Aruandeperioodil investeeriti põhivara soetamise ja ehitusse kokku 189 635 eurot. Suurimad investeeringud olid ehitiste-rajatiste parendamisel.

AGAL Kinnisvarad OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 töötajat. Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest. 2012. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 23 tuhat eurot. Tööjõukuludest 17 tuhat eurot moodustas töötajate palgakulu, ning 6 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 2013. aastal müügitulusid.

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

FINANTSKOKKUVÕTE VIIMASE 2 AASTA KOHTA

(eurodes)	2012	2011
Olulised finantsnäitajad		
Kasumiaruanne		
Müügitulud	523 738	524 335
Ärikasum	109 104	98 701
Puhaskasum	74 479	67 736
Bilanss		
Käibevara kokku	104 403	77 160
Põhivara kokku	3 600 837	3 596 180
Varad kokku	3 705 240	3 673 340
Omakapital	2 768 874	2 694 395
Olulised finantssuhtarvud		
Tulususe suhtarvud		
Müügitulu ärirentaablus	20,83%	18,82%
Müügitulu puhasrentaablus	14,22%	12,92%
Varade puhasrentaablus (ROA)	2,01%	1,84%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	2,69%	2,51%
Likviidsussuhtarvud		

Maksevõime kordaja	0,41	0,37
Likviidsuskordaja	0,41	0,35
Kapitali struktuuri suhtarvud		
Võlakordaja	0,25	0,27
Omakapitali kordaja	0,75	0,73
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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 261	660	2
Nõuded ja ettemaksud	89 142	72 541	3,12
Varud	0	3 959	
Kokku käibevara	104 403	77 160	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	664 719	664 757	4
Nõuded ja ettemaksud	5 075	19 922	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 481 524	2 483 934	6
Materiaalne põhivara	449 286	427 118	7
Immateriaalne põhivara	233	449	8
Kokku põhivara	3 600 837	3 596 180	
Kokku varad	3 705 240	3 673 340	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	151 921	145 431	9
Võlad ja ettemaksud	101 107	61 408	10,11,12
Kokku lühiajalised kohustused	253 028	206 839	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	683 338	772 106	9
Kokku pikaajalised kohustused	683 338	772 106	
Kokku kohustused	936 366	978 945	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	25 565	
Registreerimata osakapital	0	74 435	
Ülekurs	729 552	729 552	
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 854 843	1 787 107	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 479	67 736	
Kokku omakapital	2 768 874	2 694 395	
Kokku kohustused ja omakapital	3 705 240	3 673 340	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	523 738	524 335	14
Muud äritulud	29 534	6 180	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-156 453	-147 490	16
Mitmesugused tegevuskulud	-52 247	-51 345	17
Tööjõukulud	-23 068	-20 200	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-170 093	-212 775	6,7,8
Muud ärikulud	-42 307	-4	19
Ärikasum (kahjum)	109 104	98 701	
Finantstulud ja -kulud	-34 625	-30 965	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 479	67 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 479	67 736	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	109 104	98 701	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	170 093	212 775	6,7,8
Kokku korrigeerimised	170 093	212 775	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 531	16 362	3,12
Varude muutus	3 959	-3 959	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	39 699	508	10,11,12
Laekunud intressid	1 274	1 342	20
Kokku rahavood äritegevusest	310 598	325 729	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-85 985	-12 955	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-103 650	-193 550	6
Antud laenud	-3 000	-45 260	3,21
Antud laenude tagasimaksud	14 777	24 709	3,21
Laekunud intressid	1 685	486	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-176 173	-226 570	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	64 000	72 088	9,21
Saadud laenude tagasimaksud	-146 278	-140 926	9,21
Makstud intressid	-37 546	-32 665	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-119 824	-101 503	
Kokku rahavood	14 601	-2 344	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	660	3 004	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 601	-2 344	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 261	660	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	74 435	729 552	3 857	1 793 250	2 626 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)					67 736	67 736
Muutused reservides				6 143	-6 143	0
31.12.2011	25 565	74 435	729 552	10 000	1 854 843	2 694 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)					74 479	74 479
Muud muutused omakapitalis	74 435	-74 435				0
31.12.2012	100 000		729 552	10 000	1 929 322	2 768 874

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AGAL Kinnisvarad 2012. 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 õiglase 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 müüdüd finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse ettevõtte kassas olevat sularaha ja raha arvelduskontol pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeerimis- 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. 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 enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 50 aastat
Seadmed	4 - 10 aastat
Sõidukid	3 - 10 aastat
Muu inventar	2 - 5 aastat

Finantskohustused

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

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks kohustuse õiglane 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.

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 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 äriiliste 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 967	174
Arvelduskontod	13 294	486
Kokku raha	15 261	660

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	49 739	49 739			
Ostjatelt laekumata arved	49 739	49 739			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 640	2 640			12
Muud nõuded	32 182	27 107	5 075		
Laenunõuded	32 123	27 048	5 075		21
Viitlaekumised	59	59			
Ettemaksed	5 220	5 220			
Tulevaste perioodide kulud	5 220	5 220			
Muud lühiajalised nõuded	4 436	4 436			
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 217	89 142	5 075		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 886	24 886			
Ostjatelt laekumata arved	24 886	24 886			
Muud nõuded	43 907	23 985	19 922		
Laenunõuded	43 900	23 978	19 922		21
Viitlaekumised	7	7			
Ettemaksed	4 738	4 738			
Tulevaste perioodide kulud	4 738	4 738			
Muud lühiajalised nõuded	18 932	18 932			
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 463	72 541	19 922		

Pikaajalise laenunõudena kajastub osaühinguga AGAL Kinnisvarad samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele antud pikaajaline laen. Laenu alusvaluuta on EUR, tagastamistähtaeg 28.04.2014.a. ning intressimäär 3,90 % + 6 kuu EURIBOR.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	664 719	664 757	5
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	664 719	664 757	

Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku		Lisa nr
	Aksiad ja osad		
31.12.2010	664 891	664 891	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-134	-134	
31.12.2011	664 757	664 757	4
Kajastatud õiglasest väärtuses	664 757	664 757	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-38	-38	
31.12.2012	664 719	664 719	4
Kajastatud õiglasest väärtuses	664 719	664 719	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Kokku		
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	831 171	1 857 893	2 689 064
Akumuleeritud kulum	0	-321 006	-321 006
Jääkmaksumus	831 171	1 536 887	2 368 058
Ostud ja parendused	0	193 550	193 550
Amortisatsioonikulu	0	-77 674	-77 674
31.12.2011			
Soetusmaksumus	831 171	2 051 443	2 882 614
Akumuleeritud kulum	0	-398 680	-398 680
Jääkmaksumus	831 171	1 652 763	2 483 934
Ostud ja parendused	0	103 650	103 650
Amortisatsioonikulu	0	-106 060	-106 060
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	518 703	512 740
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-265 226	-220 491

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulust 518 703 EUR (2011.a. 512 740 EUR) on tulu rendist 350 906 EUR (2011.a. 342 758 EUR) ja tulu rendipindadega seotud haldusteenustest 167 797 EUR (2011.a. 169 982 EUR).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2010									
Soetusmaksumus	17 358	1 387	11 181	29 926	5 107	533 526	697	534 223	569 256
Akumuleeritud kulum	-9 596	-1 011	-7 945	-18 552	-1 656	0			-20 208
Jääkmaksumus	7 762	376	3 236	11 374	3 451	533 526	697	534 223	549 048
Ostud ja parendused	0	0	0		4 401	8 554	0	8 554	12 955
Amortisatsioonikulu	-1 902	-318	-1 051	-3 271	-1 010	0	0		-4 281
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-58	0	-58	0	-130 546	0	-130 546	-130 604
Ümberklassifitseerimised						697	-697		
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest						697	-697		
31.12.2011									
Soetusmaksumus	17 358	0	11 181	28 539	8 278	412 231	0	412 231	449 048
Akumuleeritud kulum	-11 498	0	-8 996	-20 494	-1 436	0	0	0	-21 930
Jääkmaksumus	5 860	0	2 185	8 045	6 842	412 231	0	412 231	427 118
Ostud ja parendused		2 986		2 986	533	77 931	4 535	82 466	85 985
Amortisatsioonikulu	-1 902	-324	-1 050	-3 276	-1 413	0	0	0	-4 689
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0	-59 128	0	-59 128	-59 128
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

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	863	863
Akumuleeritud kulum	-198	-198
Jääkmaksumus	665	665
Amortisatsioonikulu	-216	-216
31.12.2011		
Soetusmaksumus	863	863
Akumuleeritud kulum	-414	-414
Jääkmaksumus	449	449
Amortisatsioonikulu	-216	-216
31.12.2012		
Soetusmaksumus	863	863
Akumuleeritud kulum	-630	-630
Jääkmaksumus	233	233

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB	643 318	137 122	506 196		6 kuu Euribor + 0,85% aastast	EUR	15.07.2014	
Pikaajaline laen SEB	19 874	14 799	5 075		6 Kuu Euribor + 3,90% aastast	EUR	30.04.2014	
Laen emaettevõttelt	165 000	0	165 000		18% aastast	EUR		21
Laen tütarettevõttelt	7 067	0	7 067			EUR		21
Pikaajalised laenud kokku	835 259	151 921	683 338					
Laenukohustused kokku	835 259	151 921	683 338					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB	775 532	131 453	644 079		6 kuu Euribor + 0,85% aastast	EUR	15.07.2014	
Pikaajaline laen SEB	33 900	13 978	19 922		6 kuu Euribor + 3,90% aastast	EUR	30.04.2014	
Laen emaettevõttelt	101 000	0	101 000		18% aastast	EUR		21
Laen tütarettevõttelt	7 105	0	7 105			EUR		21
Pikaajalised laenud kokku	917 537	145 431	772 106					
Laenukohustused kokku	917 537	145 431	772 106					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Maa	821 265	821 265
Ehitised	2 081 387	2 064 993
Kokku	2 902 652	2 886 258

Investeeringislaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek ettevõtte kinnistutele summas 33 300 000 krooni ehk 2 128 258 eurot AS SEB Pank kasuks.

Teine pikaajaline pangalaen on saadud sihtotstarbeliselt edasilaenamiseks AGAL Kinnisvarad OÜ-ga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele. Tütarettevõtte OÜ Mintralt Grupp poolt antud pikaajalise laenu leping on sõlmitud tähtaega määramata.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	37 827	37 827			
Võlad töövõtjatele	2 207	2 207			11
Maksuvõlad	1 512	1 512			12
Muud võlad	3	3			
Muud viitvõlad	3	3			
Saadud ettemaksed	59 558	59 558			
Kokku võlad ja ettemaksed	101 107	101 107			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	33 255	33 255			
Võlad töövõtjatele	2 220	2 220			11
Maksuvõlad	4 540	4 540			12
Muud võlad	1 333	1 333			
Muud viitvõlad	1 333	1 333			
Saadud ettemaksed	20 060	20 060			
Kokku võlad ja ettemaksed	61 408	61 408			

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Töötasude kohustus	991	983	
Puhkusetasude kohustus	1 216	1 237	
Kokku võlad töövõtjatele	2 207	2 220	10

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 640	0	0	2 975
Üksikisiku tulumaks	0	428	0	478
Sotsiaalmaks	0	944	0	941
Kohustuslik kogumispension	0	34	0	26
Töötuskindlustusmaksed	0	106	0	120
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 640	1 512		4 540

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Garanteeritavad kohustused:

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

Tingimuslikud kohustused:

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012.a. moodustas 1 929 322 eurot (31.12.2011.a. 1 854 843 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on seisuga 31.12.2012.a. maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 512 858 eurot (31.12.2011.a. 493 060 eurot).

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	523 738	524 335
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	523 738	524 335
Kokku müügitulu	523 738	524 335
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	518 703	512 740
Mööbli, kodutarvete ja rauakaupade vahendamine	5 035	11 595
Kokku müügitulu	523 738	524 335

Lisa 15 Muud äritulud (eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	29 534	6 180
Kokku muud äritulud	29 534	6 180

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-3 205	-10 591
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-59 194	-43 837
Energia	-88 777	-91 543
Elektrienergia	-53 210	-52 218
Soojusenergia	-35 567	-39 325
Muud	-5 277	-1 519
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-156 453	-147 490

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	-5 130	-4 295
Kütus	-5 130	-4 295
Mitmesugused bürookulud	-37 889	-37 843
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 068	-6 067
Muud	-3 160	-3 140
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-52 247	-51 345

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-17 167	-13 512
Sotsiaalmaksud	-5 901	-5 154
Juhatuse liikmete tasud	0	-1 534
Kokku tööjõukulud	-23 068	-20 200
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-1
Muud	-42 307	-3
Kokku muud ärikulud	-42 307	-4

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-38	-134	5
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-38	-134	5
Intressitulud	2 959	1 834	
Intressitulu laenudelt	1 685	486	
Muud intressitulud	1 274	1 348	
Intressikulud	-37 546	-32 375	
Intressikulu laenudelt	-37 546	-32 375	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-290	
Kokku finantstulud ja -kulud	-34 625	-30 965	

Lisa 21 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	27	165 000	0	101 987
Tütarettevõtjad	0	7 067	0	7 105
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	51 925	0	45 232	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	55 135	6 247	0	0	64 000	0
Tütarettevõtjad	0	0	0	0	0	38
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 153	111 631	3 000	14 777	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 913	179	0	0	0	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud
Emaettevõtja	47 128	9 107	0	0	37 088	0
Tütarettevõtjad	0	0	0	0	0	133
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 457	116 874	44 160	23 609	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 913	422	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	0	1 534
Muud (autokompensatsioon)	0	256

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.10.2013

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO KALMER	Juhatuse liige	25.10.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AGAL Kinnisvarad OÜ osanikele

Oleme auditeerinud AGAL Kinnisvarad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 5 kuni 20.

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.

Vandeauditori 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 omandamiseks 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 vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika 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 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Gritsenko

Vandeauditori number 110

Mainor Audit ja Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 163

Tallinn

05.12.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI GRITSENKO	Vandeaudiitor	05.12.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 854 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 479
Kokku	1 929 322
Jaotamine	
Kokku	1 929 322

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	518703	99.04%	Jah
Mööbli, kodutarvete ja rauakaupade vahendamine	46151	5035	0.96%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing AGAL Invest	10688687	Riia mnt 233a, 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