

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AGAL Kinnisvarad OÜ

registrikood: 10898456

tänava/talu nimi, Riia mnt

maja ja korteri number: 233a

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postsihtnumber: 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 Muud nõuded	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 11 Laenukohustused	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 15 Saadud ettemaksed	18
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 17 Müügitulu	19
Lisa 18 Muud äritulud	19
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 21 Tööjõukulud	20
Lisa 22 Muud ärikulud	20
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 24 Seotud osapooled	21

Tegevusaruanne

2011. aastal jätkus AGAL Kinnisvarad OÜ traditsiooniline äritegevus ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks teenuste valdkonnas uute klientide leidmiseks.

2011. aastal moodustas AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu 524 335 eurot.

Müügitulust 65,37 % moodustas üüritulu, 32,42 % kommunaalmaksete vahendus ja muud üüriteenustega seotud tulud ning 2,21 % muud müügitulud kaupade vahendusest.

AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu teeniti 100% Eesti Vabariigis.

AGAL Kinnisvarad OÜ ärikasumiks kujunes 98 701 eurot, mis on 41,83 % vähem kui eelmisel aastal. Ettevõtte puhaskasum kahanes võrreldes 2010. aastaga 45,03 %.

Ettevõtte 2011. aasta põhivarade kulum moodustas 212 775 eurot.

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad riigisisesele eurodes, mistõttu on valuutakursi risk madal.

Aruandeperioodil investeeriti põhivara soetamisse ja ehitusse kokku 206 505 eurot. Suurimad investeeringud olid ehitiste-rajatiste parendamisel.

AGAL Kinnisvarad OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 töötajat. Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest. 2011. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 20 tuhat eurot. Tööjõukuludest 13,5 tuhat eurot moodustas töötajate palgakulu, 1,5 tuhat eurot juhatuse liikmetele arvestatud ja makstud tasud ning 5 tuhat eurot moodustasid sotsiaalmaksud.

AGAL Kinnisvarad OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on teenuste suurenemise kaudu firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte ootuste kohaselt suurendatakse 2012. aastal müügitulusid.

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

FINANTSKOKKUVÕTE VIIMASE 2 AASTA KOHTA

(eurodes)	2011	2010
Olulised finantsnäitajad		
Kasumiaruanne		
Müügitulud	524 335	445 224
Ärikasum	98 701	169 672
Puhaskasum	67 736	123 214
Bilanss		
Käibevara kokku	77 160	91 272
Põhivara kokku	3 596 180	3 582 662
Varad kokku	3 673 340	3 673 934
Omakapital	2 694 395	2 626 659
Olulised finantssuhtarvud		
Tulususe suhtarvud		
Müügitulu ärirentaablus	18,82%	38,11%
Müügitulu puhasrentaablus	12,92%	27,67%
Varade puhasrentaablus (ROA)	1,84	3,35%

Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	2,51%	4,69%
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,37	0,45
Likviidsuskordaja	0,35	0,45
Kapitali struktuuri suhtarvud		
Võlakordaja	0,27	0,29
Omakapitali kordaja	0,73	0,71
Müügitulu ärentaablus	= Ärikasum / Müügitulud * 100	
Müügitulu puhasrentaablus	= Puhaskasum / Müügitulud * 100	
Varade puhasrentaablus	= Puhaskasum / Keskmise vara * 100	
Omakapitali puhasrentaablus	= Puhaskasum / Keskmise 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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	660	3 004	2
Nõuded ja ettemaksed	72 541	88 268	3,4,24
Varud	3 959	0	5
Kokku käibevara	77 160	91 272	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	684 679	664 891	6,7,24
Kinnisvarainvesteeringud	2 483 934	2 368 058	8
Materiaalne põhivara	427 118	549 048	9
Immateriaalne põhivara	449	665	10
Kokku põhivara	3 596 180	3 582 662	
Kokku varad	3 673 340	3 673 934	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	145 431	140 852	11
Võlad ja ettemaksed	61 408	60 900	12,13,14,15
Kokku lühiajalised kohustused	206 839	201 752	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	772 106	845 523	11,24
Kokku pikaajalised kohustused	772 106	845 523	
Kokku kohustused	978 945	1 047 275	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Registreerimata osakapital	74 435	74 435	
Ülekurss	729 552	729 552	
Kohustuslik reservkapital	10 000	3 857	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 787 107	1 670 036	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 736	123 214	
Kokku omakapital	2 694 395	2 626 659	
Kokku kohustused ja omakapital	3 673 340	3 673 934	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	524 335	445 244	17
Muud äritulud	6 180	82 925	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-147 490	-126 929	19
Mitmesugused tegevuskulud	-51 345	-39 166	20
Tööjõukulud	-20 200	-16 817	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-212 775	-175 544	8,9,10
Muud ärikulud	-4	-41	22
Ärikasum (kahjum)	98 701	169 672	
Finantstulud ja -kulud	-30 965	-46 458	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	67 736	123 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 736	123 214	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	98 701	169 672	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	212 775	175 544	8,9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-59 949	8
Kokku korrigeerimised	212 775	115 595	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 362	-33 402	3,4
Varude muutus	-3 959	0	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	508	676	12,13,14,15
Laekunud intressid	1 342	331	23
Kokku rahavood äritegevusest	325 729	252 872	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 955	-5 133	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-193 550	-61 360	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	62 633	8
Antud laenud	-45 260	-156 370	3,4,6,24
Antud laenude tagasimaksed	24 709	146 353	3,4,6,24
Laekunud intressid	486	0	23
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-226 570	-13 877	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	72 088	21 460	11,24
Saadud laenude tagasimaksed	-140 926	-233 244	11,24
Makstud intressid	-32 665	-27 553	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-101 503	-239 337	
Kokku rahavood	-2 344	-342	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 004	3 346	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 344	-342	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	660	3 004	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565		803 987	3 857	1 670 036	2 503 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)					123 214	123 214
Emiteeritud osakapital		74 435	-74 435			0
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

2010. aastal suurendati AGAL Kinnisvarad OÜ osakapitali 1 164 660 krooni ehk 74 435 euro võrra ülekursi arvelt. Seisuga 31.12.2011.a. on osakapitali suurendamine registreerimisel. Aruande koostamise hetkeks on vastavad muudatused registreeritud ning AGAL Kinnisvarad OÜ osakapitali suuruseks 100 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AGAL Kinnisvarad 2011. 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 osapoolale 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. 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 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 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. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Renditulu teenival 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 ilmnenud 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 müügilukulused) 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 eurot

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, viitvõlgasid 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 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.

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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	174	0
Arvelduskontod	486	3 004
Kokku raha	660	3 004

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 886	40 872	
Ostjatelt laekumata arved	24 886	40 872	
Muud nõuded	42 917	47 247	
Laenunõuded	23 978	23 349	4,24
Viitlaekumised	7	1	
Muud lühiajalised nõuded	18 932	23 897	4
Ettemaksed	4 738	149	
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 541	88 268	

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	23 978	23 978			3,24
Viitlaekumised	7	7			3
Muud lühiajalised nõuded	18 932	18 932			3
Kokku muud nõuded	42 917	42 917			3

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	23 349	23 349			3,24
Viitlaekumised	1	1			3
Muud lühiajalised nõuded	23 897	23 897			3
Kokku muud nõuded	47 247	47 247			3

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	3 896	0
Ettemaksed varude eest	63	0
Kokku varud	3 959	0

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	664 757	664 891	7
Pikaajaline laenuõue	19 922	0	24
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	684 679	664 891	

Pikaajalise laenuõudena 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 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11393793	Villa Kathrin OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	65	65
10551480	Mintralt Grupp OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Villa Kathrin OÜ	623 139	0	623 139
Mintralt Grupp OÜ	41 752	-134	41 618
Kokku	664 891	-134	664 757

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	917 827	1 796 533	2 714 360
Akumuleeritud kulum	0	-233 731	-233 731
Jääkmaksumus	917 827	1 562 802	2 480 629
Ostud ja parendused	0	61 360	61 360
Müügid	-2 684	0	-2 684
Amortisatsioonikulu	0	-87 275	-87 275
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-83 972	0	-83 972
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		193 550	193 550
Amortisatsioonikulu		-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

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	342 758	299 765
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-220 491	-220 547
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	62 633

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

									Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009									
Soetusmaksumus	17 358	2 074	11 181	30 613	1 699	533 361		533 361	565 673
Akumuleeritud kulum	-7 694	-1 323	-6 894	-15 911	-886				-16 797
Jääkmaksumus	9 664	751	4 287	14 702	813	533 361		533 361	548 876
Ostud ja parendused					3 409	165	697	862	4 271
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused						165	697	862	862
Muud ostud ja parendused					3 409				3 409
Amortisatsioonikulu	-1 902	-375	-1 051	-3 328	-771				-4 099
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	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	0	4 401	8 554		8 554	12 955
Amortisatsioonikulu	-1 902	-318	-1 051	-3 271	-1 010				-4 281
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-58		-58		-130 546		-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		-21 930
Jääkmaksumus	5 860	0	2 185	8 045	6 842	412 231	0	412 231	427 118

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	863	863
Amortisatsioonikulu	-198	-198
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

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud 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% aastas	EUR	15.07.2014	
Pikaajaline laen SEB	33 900	13 978	19 922		6 kuu Euribor + 3,90% aastas	EUR	30.04.2014	
Laen emaettevõttelt	101 000	0	101 000		18 % aastas	EUR		24
Laen tütarettevõttelt	7 105	0	7 105			EUR		24
Pikaajalised laenud kokku	917 537	145 431	772 106					
Laenukohustused kokku	917 537	145 431	772 106					

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB	904 081	129 708	774 373		6 kuu Euribor + 0,85% aastas	EUR	15.07.2014	
Laen emaettevõttelt	63 912	0	63 912		18% aastas	EUR		24
Laen tütarettevõttelt	7 238	0	7 238			EUR		24
Laen juhatuse liikmelt	11 144	11 144	0		3,558% aastas	EUR	31.12.2011	24
Pikaajalised laenud kokku	986 375	140 852	845 523					
Laenukohustused kokku	986 375	140 852	845 523					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	821 265	821 265
Ehitised	2 064 993	2 070 414
Kokku	2 886 258	2 891 679

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.

Juhatuse liikmelt saadud laen, mille tagastamise tähtaeg oli 31.12.2011.a. tasuti aruandeaastal tähtaegselt.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	33 255	35 332	
Võlad töövõtjatele	2 220	2 114	13
Maksuvõlad	4 540	5 026	14
Muud võlad	1 333	84	
Muud viitvõlad	182	7	
Muud lühiajalised kohustused	1 151	77	
Saadud ettemaksed	20 060	18 344	15
Kokku võlad ja ettemaksed	61 408	60 900	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Töötasude kohustus	983	1 139	
Puhkusetasude kohustus	1 237	975	
Kokku võlad töövõtjatele	2 220	2 114	12

Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 975	3 751
Üksikisiku tulumaks	478	359
Sotsiaalmaks	941	825
Kohustuslik kogumispension	26	18
Töötuskindlustusmaksed	120	73
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 540	5 026

Lisa 15 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tagatisraha rentnikelt	20 060	18 344
Kokku saadud ettemaksed	20 060	18 344

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Garanteeritavad kohustused:

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

Tingimuslikud kohustused:

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a. moodustas 1 854 843 eurot (31.12.2010.a. 1 793 250 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on seisuga 31.12.2011.a. maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 493 060 eurot (31.12.2010.a. 476 687 eurot).

Lisa 17 Müügitulu (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	524 335	445 244
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	524 335	445 244
Kokku müügitulu	524 335	445 244
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	512 740	445 244
Mööbli, kodutarvete ja rauakaupade vahendamine	11 595	0
Kokku müügitulu	524 335	445 244

Lisa 18 Muud äritulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	59 949	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 180	22 976	
Kokku muud äritulud	6 180	82 925	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-10 591	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-43 837	-39 741
Energia	-91 543	-86 723
Elektrienergia	-52 218	-53 639
Soojusenergia	-39 325	-33 084
Muud	-1 519	-465
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-147 490	-126 929

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Energia	-4 295	-4 040
Kütus	-4 295	-4 040
Mitmesugused bürookulud	-37 843	-21 566
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 067	-6 149
Muud	-3 140	-7 411
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 345	-39 166

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-13 512	-7 959
Sotsiaalmaksud	-5 154	-4 256
Juhatuse liikmete tasud	-1 534	-4 602
Kokku tööjõukulud	-20 200	-16 817
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 22 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1	-35
Muud	-3	-6
Kokku muud ärikulud	-4	-41

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-134	-19 222
Intressitulud	1 834	317
Intressitulu laenudelt	486	0
Muud intressitulud	1 348	317
Intressikulud	-32 375	-27 553
Intressikulu laenudelt	-32 375	-27 553
Muud finantstulud ja -kulud	-290	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-30 965	-46 458

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AGAL Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	101 987	0	66 770
Tütarettevõtjad	0	7 105	0	7 238
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45 232	0	41 676	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0	0	11 536
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	153	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	47 128	9 107	24 606	374
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 457	116 874	4 314	86 032
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 913	422	28 355	300

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 534	4 602
Muud (autokompensatsioon)	256	767

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO KALMER	Juhatuse liige	24.08.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AGAL Kinnisvarad OÜ osanikele

Oleme auditeerinud AGAL Kinnisvarad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 21, 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 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Antsu

Vandeaudiitori number 79

Allika Audiitor OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 132

Pärnu, Papiniidu 52-1

25.08.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE ANTSU	Vandeaudiitor	25.08.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 787 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 736
Kokku	1 854 843
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 787 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 736
Kokku	1 854 843

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	512740	97.79%	Jah
Mööbli, kodutarvete ja rauakaupade vahendamine	46151	11595	2.21%	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