

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: AGAL Kinnisvarad OÜ

registrikood: 10898456

tänavatalu nimi, Riia mnt
maja ja korteri number: 233a

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

vald:

postisihtnumber: 80010

maakond: Pärnu maakond

telefon: 372 4429671

faks: 372 4429672

e-posti aadress: ago@autobaas.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 14 Saadud ettemaksed	17
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 16 Osakapital	18
Lisa 17 Müügitulu	18
Lisa 18 Muud äritulud	19
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 21 Tööjõukulud	19
Lisa 22 Muud ärikulud	20
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 24 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

2010. aastal jätkus AGAL Kinnisvarad OÜ traditsiooniline äritegevus ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks teenuste valdkonnas uute klientide leidmiseks.

2010. aastal moodustas AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu 6 966 551 krooni. Müügitulust 67,33 % moodustas üüritulu ning 32,67 % kommunaalmaksete vahendus ja muud üüriteenustega seotud tulud.

AGAL Kinnisvarad OÜ müügitulu teeniti 100% Eesti Vabariigis.

AGAL Kinnisvarad OÜ ärikasumiks kujunes 2 654 780 krooni, mis on 19,10% vähem kui eelmisel aastal. Ettevõtte puhaskasum kasvas võrreldes 2009. aastaga 146,58 % tingituna kinnisvarainvesteeringute müügist.

Ettevõtte 2010. aasta põhivarade kulum moodustas 2 746 669 krooni.

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

Aruandeperioodil investeeriti põhivara soetamisse ja ehitusse kokku 1 040 402 krooni. Suurimad investeeringud olid ehitiste-rajatiste parendamisel.

AGAL Kinnisvarad OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 töötajat. Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest. 2010. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 263 tuhat krooni. Tööjõukuludest 124,5 tuhat krooni moodustas töötajate palgakulu, 72 tuhat krooni juhatuse liikmetele arvestatud ja makstud tasud ning 66,5 tuhat krooni moodustasid sotsiaalmaksud.

AGAL Kinnisvarad OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on teenuste suurenemise kaudu firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte ootuste kohaselt suurendatakse 2011. aastal müügitulusid.

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

FINANTSKOKKUVÕTE VIIMASE 2 AASTA KOHTA

(täiskroonides)	2010	2009
Olulised finantsnäitajad		
Kasumiaruanne		
Müügitulud	6 966 551	8 247 257
Ärikasum	2 654 780	3 281 702
Puhaskasum	1 927 891	781 839
Bilanss		
Käibevara kokku	1 428 091	754 290
Põhivara kokku	56 056 486	58 105 509
Varad kokku	57 484 577	58 859 799
Omakapital	41 098 280	39 170 389
Olulised finantssuhtarvud		
Tulususe suhtarvud		
Müügitulu ärirentaablus	38,11%	39,79%
Müügitulu puhasrentaablus	27,67	9,48%
Varade puhasrentaablus (ROA)	3,35%	1,33%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	4,69%	2,0%

Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,45	0,23
Likviidsuskordaja	0,45	0,23
Kapitali struktuuri suhtarvud		
Võlakordaja	0,29	0,33
Omakapitali kordaja	0,71	0,67
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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	47 014	52 358	2
Nõuded ja ettemaksed	1 381 077	701 932	3,4,24
Kokku käibevara	1 428 091	754 290	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	10 403 275	10 704 031	4, 6
Kinnisvarainvesteeringud	37 052 061	38 813 409	7
Materiaalne põhivara	8 590 753	8 588 069	8
Immateriaalne põhivara	10 397	0	9
Kokku põhivara	56 056 486	58 105 509	
Kokku varad	57 484 577	58 859 799	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 203 863	2 306 085	10, 24
Võlad ja ettemaksed	952 880	942 296	11,12,13,14,24
Kokku lühiajalised kohustused	3 156 743	3 248 381	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 229 554	16 441 029	10
Kokku pikaajalised kohustused	13 229 554	16 441 029	
Kokku kohustused	16 386 297	19 689 410	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	16
Registreerimata osakapital	1 164 660	0	16
Ülekurss	11 415 001	12 579 661	16
Kohustuslik reservkapital	60 343	60 343	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 130 385	25 348 546	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 927 891	781 839	
Kokku omakapital	41 098 280	39 170 389	
Kokku kohustused ja omakapital	57 484 577	58 859 799	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 966 551	8 247 257	17, 24
Muud äritulud	1 297 503	523 136	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 986 013	-2 890 333	19, 24
Mitmesugused tegevuskulud	-612 822	-670 531	20, 24
Tööjõukulud	-263 131	-298 574	21, 24
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 746 669	-1 169 844	7, 8, 9
Muud ärikulud	-639	-459 409	
Ärikasum (-kahjum)	2 654 780	3 281 702	
Finantstulud ja -kulud	-726 889	-2 499 863	23, 24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 927 891	781 839	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 927 891	781 839	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 654 780	3 281 702	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 746 669	1 169 844	7, 8, 9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-938 000	455 431	7
Muud korrigeerimised	0	-1 150 000	
Kokku korrigeerimised	1 808 669	475 275	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-522 621	1 361 232	3, 4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 584	-1 172 360	11, 12, 13, 14
Laekunud intressid	5 179	3 281	23
Kokku rahavood äritegevusest	3 956 591	3 949 130	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-80 319	-9 584	8, 9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-960 083	-479 070	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	980 000	740 000	7
Antud laenud	-2 446 661	-1 957 908	4, 24
Antud laenude tagasimaksed	2 289 928	1 749 310	4, 24
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-217 135	42 748	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	335 776	1 723 496	24
Saadud laenude tagasimaksed	-3 649 473	-5 275 484	10, 24
Makstud intressid	-431 103	-750 215	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 744 800	-4 302 203	
Kokku rahavood	-5 344	-310 325	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 358	362 683	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 344	-310 325	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 014	52 358	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	400 000		12 579 661	60 343	25 348 546	38 388 550
Aruandeperioodi kasum (kahjum)					781 839	781 839
31.12.2009	400 000		12 579 661	60 343	26 130 385	39 170 389
Aruandeperioodi kasum (kahjum)					1 927 891	1 927 891
Emiteeritud osakapital		1 164 660	-1 164 660			
31.12.2010	400 000	1 164 660	11 415 001	60 343	28 058 276	41 098 280

Aruandeaastal suurendati AGAL Kinnisvarad OÜ osakapitali 1 164 660 krooni võrra ülekursi arvelt. Seisuga 31.12.2010.a. on osakapitali suurendamine registreerimisel.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AGAL Kinnisvarad 2010. 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 Eesti kroonides.

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 raha kassas ja pangas, rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. 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, 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 ilmnenud 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 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 10 000 krooni

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:

- emaeetevõtet ning emaeetevõtte omanikke
- emaeetevõtte 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	2 502
Arvelduskontod	47 014	11 090
Paigutused ülilikviidsetesse fondidesse	0	38 766
Kokku raha	47 014	52 358

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	639 507	406 936	
Ostjatelt laekumata arved	639 507	406 936	
Muud nõuded	739 244	294 996	4
Laenunõuded			
Viitlaekumised			
Ettemaksed	2 326	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 381 077	701 932	

Lisa 4 Muud nõuded (kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	365 331	365 331			24
Viitlaekumised	18	18			
Muud nõuded	373 895	373 895			
Kokku muud nõuded	739 244	739 244			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	230 270	230 270	0	0	24
Viitlaekumised	226	226	0	0	
Muud nõuded	64 500	64 500	0	0	
Kokku muud nõuded	294 996	294 996	0	0	

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10 403 275	10 704 031	6
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	10 403 275	10 704 031	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Villa Kathrin OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvarahaldus	65	65
Mintralt Grupp OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Villa Kathrin OÜ	9 750 000	0	9 750 000
Mintralt Grupp OÜ	954 031	-300 756	653 275
Kokku:	10 704 031	-300 756	10 403 275

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	14 396 303	27 640 563	42 036 866
Akumuleeritud kulum		-2 547 717	-2 547 717
Jääkmaksumus	14 396 303	25 092 846	39 489 149
Ostud ja parendused	10 000	469 070	479 070
Müügid	-1 195 431	0	-1 195 431
Amortisatsioonikulu	0	-1 109 379	-1 109 379
Muud muutused	1 150 000	0	1 150 000
31.12.2009			
Soetusmaksumus	14 360 872	28 109 633	42 470 505
Akumuleeritud kulum	0	-3 657 096	-3 657 096
Jääkmaksumus	14 360 872	24 452 537	38 813 409
Ostud ja parendused	0	960 083	960 083
Müügid	-42 000	0	-42 000
Amortisatsioonikulu	0	-1 365 559	-1 365 559
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-1 313 872	0	-1 313 872
31.12.2010			
Soetusmaksumus	13 005 000	29 069 716	42 074 716
Akumuleeritud kulum	0	-5 022 655	-5 022 655
Jääkmaksumus	13 005 000	24 047 061	37 052 061

	2010	2009
--	-------------	-------------

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 690 310	4 909 723
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 450 806	-3 163 093
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	980 000	740 000

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

									Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008									
Soetusmaksumus	271 600	32 452	174 951	479 003	29 798	8 339 099		8 339 099	8 847 900
Akumuleeritud kulum	-90 613	-12 588	-91 437	-194 638	-14 312				-208 950
Jääkmaksumus	180 987	19 864	83 514	284 365	15 486	8 339 099		8 339 099	8 638 950
Ostud ja parendused					3 389	6 195		6 195	9 584
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost						6 195		6 195	6 195
Muud ostud ja parendused					3 389				3 389
Amortisatsioonikulu	-29 772	-8 112	-16 428	-54 312	-6 153				-60 465
31.12.2009									
Soetusmaksumus	271 600	32 452	174 951	479 003	26 579	8 345 294		8 345 294	8 850 876
Akumuleeritud kulum	-120 385	-20 700	-107 865	-248 950	-13 857				-262 807
Jääkmaksumus	151 215	11 752	67 086	230 053	12 722	8 345 294		8 345 294	8 588 069
Ostud ja parendused					53 333	2 578	10 908	13 486	66 819
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused						2 578	10 908	13 486	13 486
Muud ostud ja parendused					53 333				53 333
Amortisatsioonikulu	-29 760	-5 874	-16 445	-52 079	-12 056				-64 135
31.12.2010									
Soetusmaksumus	271 600	21 698	174 951	468 249	79 912	8 347 872	10 908	8 358 780	8 906 941
Akumuleeritud kulum	-150 145	-15 820	-124 310	-290 275	-25 913	0	0		-316 188
Jääkmaksumus	121 455	5 878	50 641	177 974	53 999	8 347 872	10 908	8 358 780	8 590 753

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2009		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	13 500	13 500
Amortisatsioonikulu	-3 103	-3 103
31.12.2010		
Soetusmaksumus	13 500	13 500
Akumuleeritud kulum	-3 103	-3 103
Jääkmaksumus	10 397	10 397

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen SEB	14 145 788	2 029 484	12 116 304		
Laen emattevõttelt	1 000 000	0	1 000 000		24
Laen tütarettevõttelt	113 250	0	113 250		24
Laen juhatuse liikmelt	174 379	174 379	0		24
Pikaajalised laenud kokku	15 433 417	2 203 863	13 229 554		
Laenukohustused kokku	15 433 417	2 203 863	13 229 554		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Maa erastamise kohustus	82 456	82 456			
Investeeringislaen SEB	16 141 632	1 989 982	14 151 650		
Laen emattevõttelt	2 000 000	0	2 000 000		24
Laen tütarettevõttelt	115 000	0	115 000		24
Laen juhatuse liikmelt	343 103	168 724	174 379		24
Pikaajalised laenud kokku	18 682 191	2 241 162	16 441 029		
Muud laenukohustused					
Muud laenukohustused kokku	64 923	64 923			
Laenukohustused kokku	18 747 114	2 306 085	16 441 029		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	12 850 000	32 394 934	45 244 934
31.12.2009	14 163 872	32 797 831	46 961 703

Maa erastamiskohustuse täitmiseks on seatud hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks summas 1 649 600 kr, intressimääraga 5% aastas. 31.12.2010.a. seisuga on hüpoteegiga tagatud laenukohustus täielikult tasutud.

Investeeringislaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek ettevõtte kinnistutele summas 33 300 000 kr AS SEB Pank kasuks.

Investeeringislaenu intressimäär on 6 kuu Euribor + 0,85% aastas. Tagastamise tähtaeg 15.07.2014.a.

Tütarettevõtte OÜ Mintralt Grupp poolt antud pikaajalise laenu leping on sõlmitud tähtaega määramata.

Juhatus liikmelt saadud laenu intressimääraks on 3,558% aastas (2009.a. 3,303% aastas). Tagastamise tähtaeg on 31.12.2011.a.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	552 823	562 226	
Võlad töövõtjatele	33 086	35 152	12
Maksuvõlad	78 642	77 399	13
Muud võlad	1 313	1 643	
Saadud ettemaksed	287 016	265 876	14
Kokku võlad ja ettemaksed	952 880	942 296	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Töötasude kohustus	17 827	14 485	11
Puhkusetasude kohustus	15 259	20 667	11
Kokku võlad töövõtjatele	33 086	35 152	11

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	58 694	55 480
Üksikisiku tulumaks	5 614	6 730
Erisoodustuse tulumaks	0	4 055
Sotsiaalmaks	12 912	10 218
Kohustuslik kogumispension	284	120
Töötuskindlustusmaksed	1 138	796
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	78 642	77 399

Lisa 14 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjate ettemaksed	0	0	
Tagatisraha rentnikelt	287 016	265 876	11
Kokku saadud ettemaksed	287 016	265 876	11

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad (kroonides)

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 31.12.2010.a. moodustas 28 058 276 krooni (31.12.2009.a. 26 130 385 krooni).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga olevast jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta 22 166 038 krooni (31.12.2009.a. 20 643 004 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 5 892 238 krooni (31.12.2009.a. 5 487 381 krooni).

Lisa 16 Osakapital (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	400 000	400 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
Aruandeaastal otsustati AGAL Kinnisvarad OÜ osakapitali suurendada 1 164 660 krooni võrra ülekursi arvelt.		
Seisuga 31.12.2010.a. on osakapitali suuendamine registreerimisel.		

Lisa 17 Müügitulu (kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 966 551	8 247 257
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 966 551	8 247 257
Kokku müügitulu	6 966 551	8 247 257
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6 966 551	7 322 257
Muude mootorsõidukite müük	0	925 000
Kokku müügitulu	6 966 551	8 247 257

Lisa 18 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	938 000	0	7
Trahhvid, viivised ja hüvitised	359 503	523 136	
Kokku muud äritulud	1 297 503	523 136	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	0	-31 841
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-925 000
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-621 804	-749 279
Energia	-1 356 924	-1 180 796
Elektrienergia	-839 268	-783 449
Soojusenergia	-517 656	-397 347
Muud	-7 285	-3 417
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 986 013	-2 890 333

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	-63 216	-42 617
Kütus	-63 216	-42 617
Mitmesugused bürookulud	-337 429	-252 209
Riiklikud ja kohalikud maksud	-96 213	-96 139
Muud	-115 964	-279 566
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-612 822	-670 531

Lisa 21 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Palgakulu	-124 532	-188 275	
Sotsiaalmaksud	-66 599	-74 299	
Juhatuse liikmete tasud	-72 000	-36 000	24
Kokku tööjõukulud	-263 131	-298 574	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3	

Lisa 22 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-455 431
Trahvid, viivised ja hüvitised	-552	-409
Muud	-87	-3 569
Kokku muud ärikulud	-639	-459 409

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-300 756	-1 753 015	5, 6
Intressitulud	4 970	3 367	
Intressikulud	-431 103	-750 215	
Intressikulu laenudelt	-431 103	-750 215	
Kokku finantstulud ja -kulud	-726 889	-2 499 863	

Lisa 24 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 044 719	688	2 022 000
Tütarettevõtjad	0	113 250	0	115 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	652 085	0	248 253	32 976
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	180 497	0	349 221
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400	0	0	75 648

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	385 000	5 847	386 776	932 087
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	67 505	1 346 112	1 302 219	1 369 405
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	443 667	4 700	422 900	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	72 000	36 000
Muud (autokompensatsioon)	12 000	6 000

Aruande digitaalallkirjad

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO KALMER	Juhatuse liige	02.08.2011
ALEKSANDR SOROKIN	Juhatuse liige	02.08.2011
JURI POLJANS	Juhatuse liige	02.08.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AGAL Kinnisvarad OÜ osanikele

Oleme auditeerinud AGAL Kinnisvarad OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 31.12.2010 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

05.08.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AGAL Kinnisvarad OÜ (registrikood: 10898456) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE ANTSU	Vandeaudiitor	05.08.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 130 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 927 891
Kokku	28 058 276
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 058 276
Kokku	28 058 276

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6966551	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ago Kalmer	36904294211	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	27000 EEK
Osaühing AGAL Invest	10688687	Riia mnt 233a, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	373000 EEK

Sidevahendid

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