

62292  
Eve Müll

# **AGAL KINNISVARAD OÜ**

**Majandusaasta aruanne 2006**

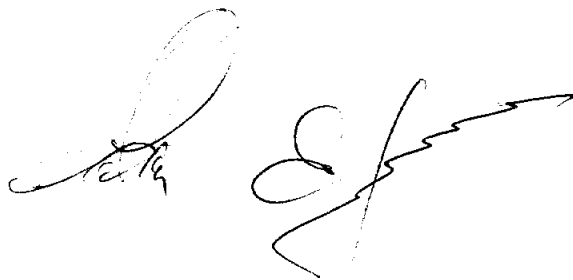
**Majandusaasta aruanne**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Ärinimi             | OÜ AGAL KINNISVARAD  |
| Äriregistri kood    | 10898456   |
| Aadress             | Riia mnt.233A, Pärnu   |
| Telefon             | 4 429 671  |
| Fax                 | 4 429 672  |
| Põhitegevusala      | Kinnisvaratoimingud  |
| Majandusaasta algus | 1.jaan.06  |
| Majandusaasta lõpp  | 31.dets.06   |
| Tegevjuht           | Toomas Dreimann  |
| Lisatud dokumendid  | 1. Kasumi jaotamise ettepanek<br>2. Audiitori järeldusotsus<br>3. Osanike nimekiri |

## SISUKORD

|  | Lk.nr |
|--|-------|
| Tegevusaruanne                                 | 4     |
| Raamatupidamise aastaaruanne                   | 6     |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                   | 6     |
| Bilanss  | 7     |
| Kasumiaruanne                                  | 8     |
| Rahavoogude aruanne                            | 9     |
| Omakapitali muutuse aruanne                    | 10    |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad             | 11    |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused | 11    |
| Lisa 1    Raha ja pangakontod                  | 12    |
| Lisa 2    Nõuded ostjate vastu                 | 12    |
| Lisa 3    Varud                                | 12    |
| Lisa 4    Maksuvõlad                           | 12    |
| Lisa 5    Viitvõlad                            | 12    |
| Lisa 6    Põhivara                             | 13    |
| Lisa 7    Võlakohustused                       | 14    |
| Lisa 8    Tehingud seotud osapooltega          | 15    |
| Lisa 9    Müügitulu                            | 16    |
| Lisa 10   Finantstulud-kulud                   | 16    |
| Lisa 11   Muud äritulud-ja kulud               | 16    |
| Majandusaasta aruande allkirjad                | 17    |
| Kasumi jaotuse ettepanek                       | 18    |
| Audiitori järeldusotsus                        |       |
| Osanike nimekiri                               |       |

Juhatuses liige



**TEGEVUSARUANNE****Sissejuhatus**

2006. aastal jätkus AGAL KINNISVARAD OÜ traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks teenuste valdkonnas uute klientide leidmiseks.

Möödunud aasta tõi tervikuna stabiilse kasvu, mis oli tingitud kodumaiste osutatud teenuste kasvust. Ettevõtte häid tulemusi soosisid eeskätt järgmised tegurid:

kasv põhitegevuses

**Tulud, kulud ja kasum**

2006. aastal moodustas AGAL KINNISVARAD OÜ müügitulu 6006498 krooni. Müügitulust moodustas 60,4 % üüritulu, 24,5 % moodustas kommunaalmaksete vahendus ja 15,01% muude teenuste müük. Seejuures kasvas teenuste müük aastaga 11,1% .

AGAL KINNISVARAD OÜ müügitulust moodustas 100% müük Eestisse.

AGAL KINNISVARAD OÜ brutokasumiks kujunes 4446818 krooni, mis on 83,1% rohkem kui eelmisel aastal. Brutokasumi kasv tugines müügi kasvul. Ettevõtte 2006. aasta põhivarade kulum moodustas 703169 krooni ehk 27,2% rohkem kui eelmisel aastal.

**Peamised finantssuhtarvud**

|                                      | 2006   | 2005   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu (tuh kr)                   | 6006   | 5386   |
| Tulu kasv                            | 11,52% | 76,21% |
| Brutokasumi määr %                   | 74,03% | 45,08% |
| Puhaskasum (tuh kr)                  | 4447   | 2428   |
| Kasumi kasv                          | 83,1%  | 236,6% |
| Puhasrentaablus                      | 74,03% | 45,08% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,04   | 0,16   |
| ROA                                  | 10,53% | 8,54%  |
| ROE                                  | 20,99% | 14,51% |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2006 - \text{müügitulu } 2005) / \text{müügitulu } 2005 * 100$
- Brutokasumimäär (%) =  $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2006 - \text{puhaskasum } 2005) / \text{puhaskasum } 2005 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

### **Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud**

AGAL KINNISVARAD OÜ saab liigitada väikeettevõtteks, mistõttu võib ettevõtet lugeda üheks oluliseks töandjaks oma tegevuspiirkonnas. Raskeveokite parkla võimaldab suunata teeääres parkivad raskeveokid ühele alale muutes sellega linnapilti atraktiivsemaks.

### **Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk**

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

### **Investeeringud**

Aruandeperioodil tehti kinnisvarainvesteeringuid kokku 14848131 krooni. Suuremateks investeeringuteks olid ehitiste-rajatiste soetamine .

### **Personal**

AGAL KINNISVARAD OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 9 töötajat. 2006. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 666 tuhat krooni, kasvades aastaga 7,08 %. Tööjõukulude kasvu tingis töötajate palga kasv .

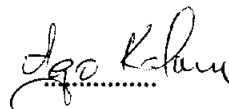
Ettevõtte juhatuse liikme tasud moodustasid majandusaastal 48 tuhat krooni, mis võrreldes eelmise majandusaastaga jäi samaks. Juhatuse koosneb kahest liikmest.

### **Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

AGAL KINNISVARAD OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on teenuste suurenemise kaudu firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte ootuste kohaselt suurendatakse 2007. aastal müüki



..... juhatuse esimees





29.05.2007

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus on koostanud OÜ AGAL KINNISVARAD tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31.detsembril 2006 lõppenud majandusaasta kohta. OÜ AGAL KINNISVARAD juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on vastavuses hea raamatupidamistavaga
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ AGAL KINNISVARAD finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.
- OÜ AGAL KINNISVARAD on jätkuvalt tegutsev majandusüksus;

| Nimi              | Ametinimetus   | Allkiri  | Kuupäev   |
|-------------------|----------------|--|-----------|
| Ago Kalmer        | juhatuse liige |   | 29.05.07. |
| Aleksandr Sorokin | juhatuse liige |  | 29.05.07  |

## BILANSS

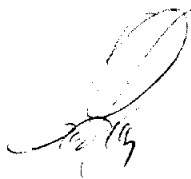
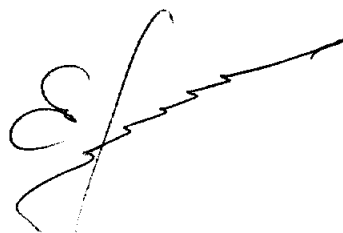
| VARAD  | Lisa nr. | 31.12.2006        | 31.12.2005        |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>KÄIBEVARA</b>   |          |                   |                   |
| Raha ja pangakontod  | 1        | 16 817            | 24 701            |
| Nõuded ostjate vastu   | 2        | 392 266           | 350 742           |
| Mitmesugused nõuded  | 2        | 1 912             | 7 800             |
| Viitlaekumised   |          | 201               | 0                 |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud                       |          | 0                 | 971               |
| Varud  | 3        | 15 422            | 108 377           |
| müügiks ostetud kaubad                                       |          | 15 422            | 108 377           |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>                                       |          | <b>426 618</b>    | <b>492 591</b>    |
| <b>PÕHIVARA</b>  |          |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                     | 6        | 41 278 032        | 27 701 081        |
| Materiaalne põhivara jääkmaksumuses                          |          | 533 872           | 231 232           |
| masinad ja seadmed, inventar jääkmaksumuses                  | 6        | 252 807           | 137 142           |
| Lõpetamata kap.ehitus  |          | 281 065           | 94 090            |
| <b>PÕHIVARA KOKKU</b>  |          | <b>41 811 904</b> | <b>27 932 313</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>   |          | <b>42 238 522</b> | <b>28 424 904</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                              |          |                   |                   |
|  |          | <b>31.12.2006</b> | <b>31.12.2005</b> |
| <b>VÕLAKOHUSTUSED</b>  |          |                   |                   |
| pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil | 7        | 10 617 825        | 1 916 562         |
| Ostjate ettemaksed   |          | 10 617 825        | 1 916 562         |
| Võlad tarnijatele  |          | 257 016           | 129 356           |
| Maksuvõlad   | 4        | 666 394           | 988 603           |
| Viitvõlad  | 5        | 44 012            | 89 250            |
|  |          | 66 048            | 48 621            |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |          | <b>11 651 295</b> | <b>3 172 392</b>  |
| <b>PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>                               |          |                   |                   |
| Pikaajalised võlakohustused                                  | 7        | 9 407 977         | 8 520 080         |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                                      |          | <b>21 059 272</b> | <b>11 692 472</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>  |          |                   |                   |
| osakapital nimiväärtuses                                     |          | 400 000           | 400 000           |
| aazio  |          | 12 579 661        | 12 579 661        |
| kohustuslik reservkapital                                    |          | 60 343            | 60 343            |
| eelmiste perioodide jaotamata kasum                          |          | 3 692 428         | 1 264 327         |
| aruandeaasta kasum   |          | 4 446 818         | 2 428 101         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                                      |          | <b>21 179 250</b> | <b>16 732 432</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                        |          | <b>42 238 522</b> | <b>28 424 904</b> |

Juhatuses liige

## KASUMIARUANNE

|                                     | Lisa nr. | 31.12.2006       | 31.12.2005       |
|-------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Müügitulu                           |          |                  |                  |
| Muud äritulud                       | 9        | 6 006 498        | 5 385 998        |
|                                     | 11       | 2 414 625        | 400 242          |
| <b>KOKKU ÄRITULUD</b>               |          | <b>8 421 123</b> | <b>5 786 240</b> |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused |          | 1 649 650        | 1 540 917        |
| Muud tegevuskulud                   |          | 299 560          | 240 177          |
| Tööjõukulud                         |          | 666 209          | 622 151          |
| palgakulu                           |          | 497 327          | 478 736          |
| sotsiaalmaksud                      |          | 168 882          | 143 415          |
| Põhivara kulum                      | 6        | 703 169          | 552 809          |
| Muud ärikulud                       | 11       | 78 590           | 41 742           |
| <b>KOKKU ÄRIKULUD</b>               |          | <b>3 397 178</b> | <b>2 997 796</b> |
| <b>ÄRIKASUM</b>                     |          | <b>5 023 945</b> | <b>2 788 444</b> |
| Finantstulud ja- kulud              |          |                  |                  |
| intressitulud ja- kulud             | 10       | -577 127         | -360 343         |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>      |          | <b>4 446 818</b> | <b>2 428 101</b> |

Juhatusel liige



## RAHAVOOGUDE ARUANNE

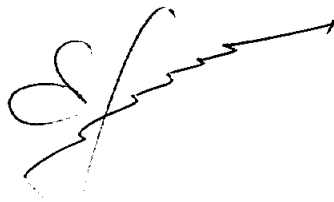
|  | Lisa nr. | 2006.a.            | 2005.a.           |
|--|----------|--------------------|-------------------|
| Aruandeaasta kasum                             |          | 4 446 818          | 2 428 101         |
| Korrigeerimised:                               |          |                    |                   |
| põhivara kulum                                 |          | 703 169            | 552 809           |
| kasum kinnisv.invest.ümberrhindlusest          |          | 0                  | -398 932          |
| kasum kinnisv.invest.müügist                   |          | -2 184 300         | 0                 |
| Äritegevusega seotud käibevara muutus          |          | 58 089             | 248 158           |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus         |          | -222 360           | 333 817           |
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>            |          | <b>2 801 416</b>   | <b>3 163 953</b>  |
| Põhivara soetamine                             |          | -15 011 485        | -2 985 238        |
| Lõpetamata kap.ehitus                          |          | -186 975           | -94 090           |
| Laekunud kinnisv.invest. müügist               |          | 2 800 000          | 0                 |
| Väljastatud laenud                             |          | 0                  | -395 400          |
| Tagastatud laenud                              |          | 0                  | 395 400           |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>  |          | <b>-12 398 460</b> | <b>-3 079 328</b> |
| Saadud laenud                                  |          | 14 279 050         | 3 680 457         |
| Tasutud laenud                                 |          | -4 524 994         | -3 587 769        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed             |          |                    | 0                 |
| Maa erastamiskohustuse tagasimaksed            |          | -164 896           | -164 896          |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b> |          | <b>9 589 160</b>   | <b>-72 208</b>    |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                          |          | <b>-7 884</b>      | <b>12 417</b>     |
| Raha jääk perioodi alguseks                    |          | 24 701             | 12 284            |
| Raha jääkide muutus                            |          | -7 884             | 12 417            |
| Raha jääk perioodi lõpuks                      |          | 16 817             | 24 701            |

Juhatus liige

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                            | Osakapital     | Aazio             | Kohustuslik<br>reserv-<br>kapital | Eelm.per.<br>jaotamata<br>kasum | Aruande-<br>aasta<br>kasum | KOKKU             |
|----------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31.12.2004.a.</b> | <b>400 000</b> | <b>12 579 661</b> | <b>60 343</b>                     | <b>543 088</b>                  | <b>721 239</b>             | <b>14 304 331</b> |
| Jaotamata kasum            |                |                   |                                   | 721 239                         | -721 239                   | 0                 |
| Aruandeaasta kasum         |                |                   |                                   |                                 | 2 428 101                  | 2 428 101         |
| <b>Saldo 31.12.2005.a.</b> | <b>400 000</b> | <b>12 579 661</b> | <b>60 343</b>                     | <b>1 264 327</b>                | <b>2 428 101</b>           | <b>16 732 432</b> |
| Jaotamata kasum            |                |                   |                                   | 2 428 101                       | -2 428 101                 | 0                 |
| Aruandeaasta kasum         |                |                   |                                   |                                 | 4 446 818                  | 4 446 818         |
| <b>Saldo 31.12.2006.a.</b> | <b>400 000</b> | <b>12 579 661</b> | <b>60 343</b>                     | <b>3 692 428</b>                | <b>4 446 818</b>           | <b>21 179 250</b> |

Juhatusel liige

## Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusest ja Eesti heast raamatupidamise tavast. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Raamatupidamisarvestuses järgitakse tekkepõhise ja soetusmaksumuse printsiipe. Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikuses väärtuses. Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi. Lootusetuid nõudeid on kulukuks kantud 39 163 krooni.

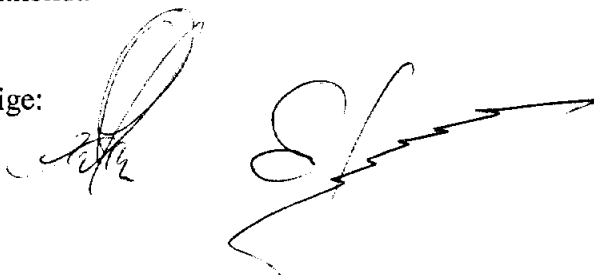
Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Materiaalse põhivara amortisatsiooninormid: masinad, seadmed, inventar kuni 33%. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvara objektid, mida hoitakse renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kulum on arvestatud kasutades lineaarset meetodit arvestades kinnistute kasulikku tööiga 5% aastas. Maad ja kasvavat metsa ei amortiseerita.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja realiseerimise printsiibi alusel. 2006.a. müügitulu oli kokku 6006498 krooni ja realiseerimine toimus Eestis. Puhkusetasu kulu kajastatakse kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Vastavalt Äriseadustikule eraldab OÜ Agal Kinnisvarad kasumi arvel vahendeid reservkapitali kuni 1/10 osakapitalist. Seisuga 31.12.2006 reservkapitali kantud 60 343 krooni.

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ning emaettevõtte omanikke
- 2) emaettevõtte teisi tütarettevõtteid
- 3) juhtkonda ja juhatuse liikmeid
- 4) eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja nendega seotud ettevõtteid
- 5) tegevjuhtkonda

Juhatuse liige:



## Lisa 1

## Raha ja pangakontod

|                                  | 31.12.2006    | 31.12.2005    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas                  | 8 719         | 12 417        |
| Pangakontod                      | 8 098         | 12 284        |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>16 817</b> | <b>24 701</b> |

## Lisa 2

## Nõuded ostjate vastu

|  | 31.12.2006     | 31.12.2005     |
|--|----------------|----------------|
| Ostjatelt laekumata arved  | 325 539        | 302 170        |
| Nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu | 58 360         | 36 197         |
| Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted                              | 8 367          | 12 375         |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>                                  | <b>392 266</b> | <b>350 742</b> |
| Bilansist välja kantud lootusetud nõuded                           | 39 163         | 0              |

## Lisa 3

## Varud

|                          | 31.12.2006    | 31.12.2005     |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Tooraine, materjal, kaup | 15 422        | 108 377        |
| <b>Varud kokku</b>       | <b>15 422</b> | <b>108 377</b> |

## Lisa 4

## Maksuvõlad

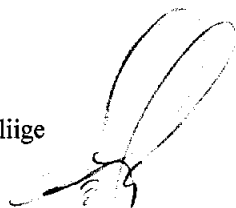
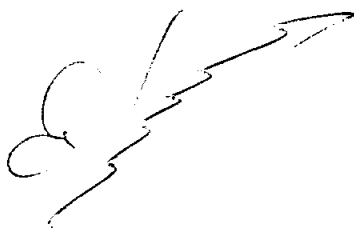
|                            | 31.12.2006    | 31.12.2005    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Sotsiaalmaks               | 26 412        | 23 795        |
| Kinnipeetud isiku tulumaks | 12 321        | 13 254        |
| Töötuskindlustus           | 552           | 710           |
| Kogumispension             | 416           | 652           |
| Käibemaks                  | 4 312         | 50 839        |
| <b>Kokku:</b>              | <b>44 012</b> | <b>89 250</b> |

## Lisa 5

## Viitvõlad

|                           | 31.12.2006    | 31.12.2005    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| <b>Võlad töövõtjatele</b> |               |               |
| palgavõlg                 | 36 359        | 30 503        |
| puhkusetasu reserv        | 29 490        | 16 819        |
| muud võlgnevused          | 200           | 1 299         |
| <b>Viitvõlad kokku</b>    | <b>66 049</b> | <b>48 621</b> |

Juhatuse liige

## Lisa 6

## PÕHIVARA

## KINNISVARAINVESTEERINGUD

|   | Ehitised ja<br>rajatised | Maad              | Kasvav<br>mets | Kokku             |
|---|--------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2005</b>          | <b>16 561 440</b>        | <b>11 840 932</b> | <b>257 000</b> | <b>28 659 372</b> |
| Soetamine                                 | 14 361 953               | 486 178           | 0              | 14 848 131        |
| sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetest    | 0                        | 0                 | 0              | 0                 |
| Müük (-)                                  | 120 000                  | 537 700           | 0              | 657 700           |
| Mahakandmine (-)                          | 0                        | 0                 | 0              | 0                 |
| Ümberklassifits.kinnisvarainvesteeringuks | 0                        | 0                 | 0              | 0                 |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>          | <b>30 803 393</b>        | <b>11 789 410</b> | <b>257 000</b> | <b>42 849 803</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2005</b>     | <b>958 291</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>       | <b>958 291</b>    |
| Aruandeaastal arvestatud kulum (+)        | 655 480                  | 0                 | 0              | 655 480           |
| Müüdud põhivara kulum (-)                 | -42 000                  | 0                 | 0              | -42 000           |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b>     | <b>1 571 771</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>       | <b>1 571 771</b>  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2005</b>            | <b>15 603 149</b>        | <b>11 840 932</b> | <b>257 000</b> | <b>27 701 081</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>            | <b>29 231 622</b>        | <b>11 789 410</b> | <b>257 000</b> | <b>41 278 032</b> |

Kinnisvara mis teenib renditulu on võetud arvele soetusmaksumuses.  
Kulum on arvestatud kasutades lineaarset meetodit arvestades kinnistute kasulikku tööiga kuni 5% aastas.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 3 632 487 kr.  
Haldamisega seotud otsekulud 2 372 014 kr.

## MATERIAALNE PÕHIVARA

|  | Masinad<br>seadmed<br>inventar | Lõpetamata<br>põhivara | Kokku          |
|--|--------------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2005</b>       | <b>215 427</b>                 | <b>94 090</b>          | <b>309 517</b> |
| Soetamine                              | 163 354                        | 186 975                | 350 329        |
| sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetest | 0                              | 0                      | 0              |
| Müük (-)                               | 0                              | 0                      | 0              |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>       | <b>378 781</b>                 | <b>281 065</b>         | <b>659 846</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2005</b>  | <b>78 285</b>                  | <b>0</b>               | <b>78 285</b>  |
| Aruandeaastal arvestatud kulum (+)     | 47 689                         | 0                      | 47 689         |
| Müüdud põhivara kulum (-)              | 0                              | 0                      | 0              |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b>  | <b>125 974</b>                 | <b>0</b>               | <b>125 974</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2005</b>         | <b>137 142</b>                 | <b>94 090</b>          | <b>231 232</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>         | <b>252 807</b>                 | <b>281 065</b>         | <b>533 872</b> |

Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses. Eraldi kontol on näidatud akumuleeritud põhivara kulum. Kulum on arvestatud kasutades lineaarset meetodit lähtudes kasulikus tööeas alljärgnevalt:

masinad, seadmed, inventar – 10-33%

Juhatuse liige



## Lisa 7

## VÕLAKOHUSTUSED

## Maa erastamine

|                         | Saldo 31.12.2006 | Tagasimakse tähtaeg |                   |             |
|-------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------|
|                         |                  | 12 kuu jooksul      | 1-5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Maa erastamise kohustus | 577 144          | 164 896             | 412 248           | 0           |

|                         | Saldo 31.12.2005 | Tagasimakse tähtaeg |                   |             |
|-------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------|
|                         |                  | 12 kuu jooksul      | 1-5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Maa erastamise kohustus | 742 040          | 164 896             | 577 144           | 0           |

Tasumise tähtaeg 16 mai 2010a.

2006.a. tasutud intresse 16490 kr. Intressi määr 10% aastas tasumisele kuuluvast summast

## Laenud

|                                  | Saldo 31.12.2006  | Tagasimakse tähtaeg |                   |                  |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul      | 1-5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |
| Töök.hoone rekonstrueerim.EÜP    | 257 556           | 57 105              | 200 451           | 0                |
| Tollihoone rekonstrueerim. EÜP   | 6 935 592         | 759 303             |                   | 6 176 289        |
| Juhkentali 13 EÜP                | 2 543 932         | 567 585             |                   | 1 976 347        |
| Mere pst.14 EÜP                  | 5 000 000         | 5 000 000           |                   | 0                |
| Ago Kalmer juh.liige             | 765 747           | 123 105             |                   | 642 642          |
| OÜ Kalbro-juh.liikm.seotud ettev | 2 670 000         | 2 670 000           |                   | 0                |
| OÜ Agal Invest-emaettevõtte      | 1 275 831         | 1 275 831           |                   | 0                |
| <b>Kokku</b>                     | <b>19 448 658</b> | <b>10 452 929</b>   | <b>200 451</b>    | <b>8 795 278</b> |

|                                | Saldo 31.12.2005 | Tagasimakse tähtaeg |                   |                  |
|--------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------|
|                                |                  | 12 kuu jooksul      | 1-5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |
| Töök.hoone rekonstrueerim.EÜP  | 312 926          | 56 082              |                   | 256 844          |
| Tollihoone rekonstrueerim. EÜP | 7 671 848        | 751 102             |                   | 6 920 746        |
| Kalmer Ago juh.liige           | 885 308          | 119 962             |                   | 765 346          |
| Agal Invest-emaettevõtte       | 824 520          | 824 520             |                   | 0                |
| <b>Kokku</b>                   | <b>9 694 602</b> | <b>1 751 666</b>    |                   | <b>7 942 936</b> |

Erastatud kinnistutele on seatud hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks summas 753,0 tuh.kr. Intressimääraga 5% aastas.

Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline maksumus on 26 371 656 krooni

Töökoja hoone rekonstrueerimiseks on võetud panga laenu 400.0tuh.kr.

Laenu tähtpäev on 25.02.2011.a. Baasintressimäär 5.0% aastas.

Kinnistule asukohaga Riia mnt.233a rekonstrueerimistööde teostamiseks on võetud panga laenu 8,5 mln.kr.

Laenu tähtpäev on 12.10.2014.a. Baasintressimäär 5.0% aastas.

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek AS Eesti Ühispanga kasuks 13,3 mln.kr. Intressimääraga 15%

Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline maksumus on 21 906 383 krooni.

OÜ Agal Kinnisvarad juhatus on otsustanud oma majandustegevuseks võtta pikaajalist laenu Ago Kalmerilt

1,0mln.kr. tähtajaga 90 kalendrikuud(07.06.2012.a.) Intressimäär 5,03% laenusummast aastas

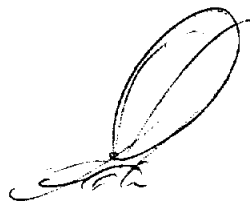
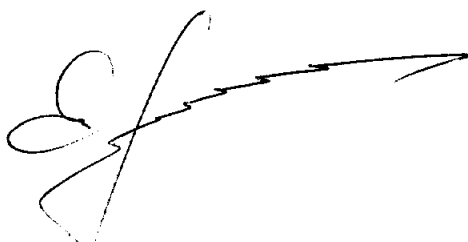
Kinnistu asukohaga Mere pst.14 soetamiseks on võetud lühiajaline pangalaen 5,0mln.krooni.

Laenu tähtaeg 10.06.2007.a. Intressimäär 5,1% aastas.

Kinnistu asukohaga Juhkentali 13 soetamiseks on võetud laen 3,0mln.kr.Tagasimakse tähtaeg 07.02.2001.a.

Intressimäär 5,05% aastas

Juhatus liige

## Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

|  | 2006           |                  | 2005           |                  |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|
|  | Ostud          | Müügid           | Ostud          | Müügid           |
| Emaettevõte  | 76 582         | 11 355           | 111 333        | 10 766           |
| Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted                   | 0              | 446 917          | 0              | 448 285          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 38 980         | 1 027 868        | 43 958         | 760 023          |
| <b>Kaupade/teenuste ost-müük kokku</b>                   | <b>115 562</b> | <b>1 486 140</b> | <b>155 291</b> | <b>1 219 074</b> |

## Saldod seotud osapooltega:

|  | 31.12.2006    | 31.12.2005    |
|--|---------------|---------------|
| Emaettevõte  | 912           | 616           |
| Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted                   | 8 367         | 12 375        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 57 448        | 35 581        |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b>                         | <b>66 727</b> | <b>48 572</b> |

|  | 31.12.2006    | 31.12.2005    |
|--|---------------|---------------|
| Emaettevõte  | 11 800        | 11 800        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 5 640         | 5 760         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                     | <b>17 440</b> | <b>17 560</b> |

| Tehingud   | 2006             |            | 2005             |                |
|--|------------------|------------|------------------|----------------|
|  | Saadud laen      | Antud laen | Saadud laen      | Antud laen     |
| Emaettevõte  | 3 556 050        | 0          | 2 680 050        | 379 400        |
| OÜ Kalbro-juh. liikmetega seotud ettevõte                | 2 723 000        | 0          | 0                | 0              |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 0                | 0          | 407              | 16 000         |
| <b>Antud ja saadud laenud kokku:</b>                     | <b>6 279 050</b> | <b>0</b>   | <b>2 680 457</b> | <b>395 400</b> |

## Saldod seotud osapooltega (laenud) :

|  | 31.12.2006       |            | 31.12.2005     |            |
|--|------------------|------------|----------------|------------|
|  | Saadud laen      | Antud laen | Saadud laen    | Antud laen |
| Emaettevõte  | 1 275 831        | 0          | 824 520        | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 0                | 0          | 0              | 0          |
| Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted                   | 2 670 000        | 0          | 0              | 0          |
| Ago Kalmer-juhatusel liige                               | 765 747          | 0          | 0              | 0          |
| <b>Antud ja saadud laenude saldod kokku:</b>             | <b>4 711 578</b> | <b>0</b>   | <b>824 520</b> | <b>0</b>   |

Juhatusel liige

## Lisa 9 MÜÜGITULU

| Geograafilised piirkonnad | 2006             | 2005             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Eesti                     | 6 006 498        | 5 385 998        |
| <b>Kokku:</b>             | <b>6 006 498</b> | <b>5 385 998</b> |

| Tegevusalad/tooted        | 2006             | 2005             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Üüritulu                  | 3 632 487        | 3 189 760        |
| Kommunaalmaksete vahendus | 1 470 162        | 1 383 012        |
| Muud tulud                | 903 849          | 813 226          |
| <b>Kokku:</b>             | <b>6 006 498</b> | <b>5 385 998</b> |

## Lisa 10 FINANTSTULUD JA -KULUD

| Finantstulud        | 2006         | 2005         |
|---------------------|--------------|--------------|
| panga intress       | 34           | 18           |
| rahaturufondi tulem | 1 755        | 2 210        |
| <b>Kokku</b>        | <b>1 789</b> | <b>2 228</b> |

| Finantskulud      | 2006           | 2005          |
|-------------------|----------------|---------------|
| intressikulud     |                |               |
| maa erastamiselt  | 16 490         | 16 490        |
| panga laenult     | 521 524        | 303 428       |
| muudelt laenudelt | 40 889         | 42 652        |
| muud intressid    | 13             |               |
| <b>Kokku</b>      | <b>578 916</b> | <b>362570</b> |

## Lisa 11 MUUD ÄRITULUD

|                                  | 2006             | 2005           |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Kasu kinnisv.invest.müügist      | 2 184 300        | 398 932        |
| Kahjude hüvitus, saadud viivised | 12 541           | 897            |
| Kasum valuutakursi muutustest    | 0                | 376            |
| Reklamatsioonid                  | 188 138          | 0              |
| Tagastatud kohtukulud            | 14 010           |                |
| Muud äritulud                    | 5 736            | 37             |
| Kindlustushüvitis                | 9 900            | 0              |
| <b>Muud äritulud kokku</b>       | <b>2 414 625</b> | <b>400 242</b> |

| MUUD ÄRIKULUD               | 2006          | 2005          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Maamaks                     | 78 078        | 0             |
| Muud ärikulud               | 512           | 41 742        |
| <b>Muud ärikulud kokku:</b> | <b>78 590</b> | <b>41 742</b> |

Juhatuses liige




**Tegevjuhtkonna allkirjad 2006.aasta majandusaasta aruandele**

OÜ Agal Kinnisvarad on koostanud 2006.aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatuseliikmed

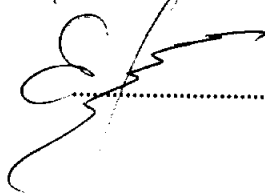
Ago Kalmer

juhatuse liige

  
.....29.05.2007

Aleksandr Sorokin

juhatuse liige

  
.....29.05.2007

**KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK**

OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

|  |           |
|--|-----------|
| Jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2005 | 3 692 428 |
| Aruandeaasta kasum                       | 4 446 818 |
| Reservkapitali suurendamiseks            | 0         |
| Jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2006 | 8 139 246 |

Juhatus liige



**OSANIKE NIMEKIRI**

AGAL KINNISVARAD OÜ omanikeks on:

1. OÜ AGAL INVEST registrikood 10688687, asukohaga Esplanaadi 10 Pärnu linnas, omab osa nimiväärtusega 373000,00 krooni, mis moodustab 93,25% AGAL KINNISVARAD OÜ osakapitalist.
2. AGO KALMER isikukood 36904294211, elukohaga Pärnu linnas, omab osa nimiväärtusega 27000,00 krooni, mis moodustab 6,75% AGAL KINNISVARAD OÜ osakapitalist.

AGAL KINNISVARAD OÜ osakapital on 400000.00 (nelisada tuhat) krooni.

Juhatuseläige



## SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

### *Osaühing Agal Kinnisvarad osanikele*

Olen auditeerinud OÜ Agal Kinnisvarad raamatupidamise aruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2006, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaid.

### *Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest*

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Juhatuse kohustuse hulka kuulub ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### *Audiitori kohustused*

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Minu audit on läbi viidud vastavuses Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjadele. Nende eeskirjade kohaselt viisin oma auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Minu audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustusest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest ja vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

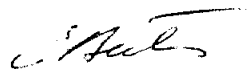
Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

### *Arvamus*

Minu arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab majandusaasta finantstulemuseks 4`446`818 krooni kasumit ja bilansimahtu 42`238`522 krooni, olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Agal Kinnisvarad finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Pärnus, 18. juunil 2007

OÜ Allika Audiitor



Eve Antsu  
Vannutatud auditor

**AGAL Kinnisvarad OÜ  
OSANIKE**

**O T S U S**

Pärnus,

25.05.2007.a.

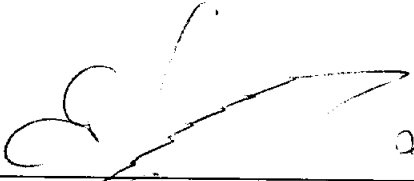
2006.a. majandusaasta aruande  
kinnitamine ja kasumi jaotamine

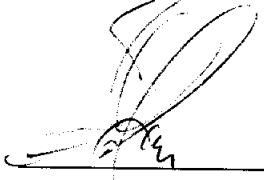
AGAL Kinnisvarad OÜ osakapitalist kuulub 93,25 % OÜ-le AGAL INVEST ja  
6,75 % Ago Kalmer'ile

OÜ-t AGAL INVEST esindavad juhatuse liikmed Aleksandr Sorokin ja Ago Kalmer  
koos.

**OSANIKUD OTSUSTASID:**

1. Tunnistada AGAL Kinnisvarad OÜ juhatuse tegevuse 2006.a.-l rahuldavaks ning kinnitada 2006.a. majandusaasta aruanne majandustulemusega 4 446 818.00 krooni kasumit.
2. Kanda AGAL Kinnisvarad OÜ 2006.a. majandusaasta kasum täies ulatuses eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

  
\_\_\_\_\_  
Aleksandr Sorokin

  
\_\_\_\_\_  
Ago Kalmer