

OÜ AGAL KINNISVARAD
Riia mnt.233 A,Pärnu 80010
Registreerimise nr.10898456

Pärnu Maakohtu registriosakond

SAADUD

30.06.2004

.....lk. nr. 25837

Sigrid Rand

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 01.11.2002.a.

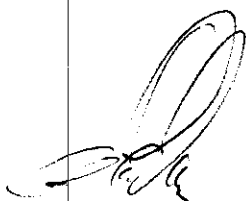
Majandusaasta lõpp 31.12.2003.a.

Tegevjuht:Rauno Rändla

tel. 44 29671
fax 4429672

SISUKORD

- 1. Tegevusaruanne**
- 2. Juhatuse deklaratsioon**
- 3. Raamatupidamise aastaaruanne**
- 4. Kasumiaruanne**
- 5. Rahavoogude aruanne**
- 6. Omakapitali muutuste aruanne**
- 7. Raamatupidamise koostamise alused**
- 8. Põhivara liikumine**
- 9. Pikaajalised kohustused**
- 10. Maksuvõlad**
- 11. Finantstulud ja-kulud**
- 12. Tehingud seotud osapooltega**
- 13. Kasumi jaotuse ettepanek**
- 14. Osanike nimekiri**
- 15. Audiitori järeldusotsus**
- 16. Majandusaasta allkirjad**

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

TEGEVUSARUANNE

AGAL KINNISVARAD OÜ on loodud eesmärgiga teenida kasumit kinnisvarainvesteeringutest. Ettevõtte põhiliseks tegevuseks ongi kinnisvaraüüri-ja sellega seotud haldamisteenuste osutamisega.

Ettevõtte asutati novembris 2002.a., mistõttu esimese majandusaasta alguseks on 01.11.2002.a. ja lõpuks 31.12.2003.a.

Aruandeperiood oli ettevõttele esimene majandusaasta, mistõttu ei ole võimalik tegevusaruandes anda aruandeperioodi kohta ettevõtte majandustegevusele võrdlevat hinnangut.

2003.a. majandusaasta äritulud oli 3 014 317.00 krooni ja majandustulemiks 603 431.00 krooni kasumit.

2003.a. majandusaasta lõpuga moodustasid ettevõtte varad kokku 15 063 031.00 krooni.

Omakapital aruandeaasta lõpuks kokku moodustas 13 583 092.00 krooni.

AGAL KINNISVARAD OÜ palgal oli aruandeperioodil keskmiselt 9 töötajat, kelle summeeritud tööjõukulud kokku aruandeperioodil oli 468 023.00 krooni.

Osaühingu juhatus on kahe liikmeline. Juhatusel liikmetele maksti aruandeperioodil juhatusel liikmetasu kogusummas 48 000.00 krooni.

Ettevõttel puudub nõukogu.



Ago Kalmer
AGAL KINNISVARAD OÜ juhatuse liige



Aleksandr Sorokin
AGAL KINNISVARAD OÜ juhatuse liige

OÜ AGAL KINNISVARAD JUHATUSE DEKLARATSIOON

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamise nõudeid.

Aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud mis ilmnesid bilansi kuupäevaga 31.12.2003.a.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel.

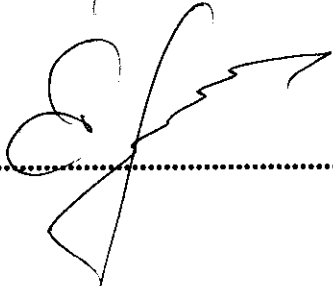
Juhatus hinnangul on OÜ Agal Kinnisvarad jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

OÜ Agal Kinnisvarad raamatupidamise aastaaruande kinnitas juhatuse koosolek.....2004.a.

Ago Kalmer

OÜ Agal Kinnisvarad juhatuse liige.....

Aleksander Sorokin

OÜ Agal Kinnisvarad juhatuse liige.....

AGAL KINNISVARAD OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 01.11.2002.a.- 31.12.2003.a.

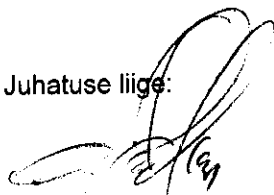
AKTIVA

	Käibevara	
1.	Raha ja pangakontod	46015
2.	Nõuded ostjate vastu	
	Ostjatelt laekumata arved	239991
3.	Mitmesugused nõuded	
	Nõuded emaettevõtja vastu	208750
4.	Viitlaekumised	
	Muud viitlaekumised	188
5.	Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	
	Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1290
6.	Varud	
	Toore ja materjal	4630
	KÄIBEVARA KOKKU	500864
	Põhivara	
7.	Kinnisvarainvesteeringud	14424789
8.	Materiaalne põhivara	137378
	Masinad ja seadmed	150759
	Muu materiaalne põhivara	4601
	Põhivara kulum	-17982
	PÕHIVARA KOKKU	14562167
	AKTIVA kokku	15063031

PASSIVA

	Kohustused	
	Lühiajalised kohustused	
9.	Võlakohustused	
	Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	236615
10.	Ostjate ettemaksed	44358
	Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	1042
	Muud ostjate ettemaksed	43316
11.	Võlad tarnijatele	
	Tarnijatele tasumata arved	219240
12.	Maksuvõlad	36216
13.	Viitvõlad	
	Võlad töövõtjatele	36574
	LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	573003
14.	Pikaajalised kohustused	
	Pikaajalised võlakohustused	906936
	KOHUSTUSED KOKKU	1479939
15.	Omakapital	
	Osakapital nimiväärtuses	400000
	Aazio	12579661
	Aruandeaasta kasum	603431
	OMAKAPITAL KOKKU	13583092
	PASSIVA kokku	15063031

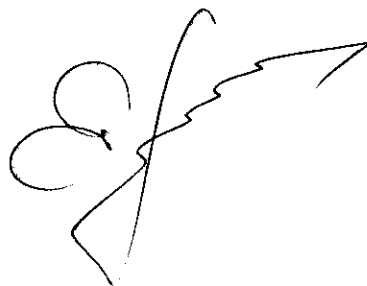
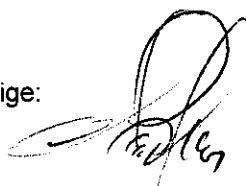
Juhatuse liige:




AGAL KINNISVARAD OÜ**KASUMIARUANNE 01.11.2002.a. - 31.12.2003.a.**

1.	Müügitulu	3002555
2.	Muud äritulud	11762
	KOKKU ÄRITULUD	3014317
3.	Kaubad,toore,materjal ja teenused	1445243
4.	Muud tegevuskulud	283105
5.	Tööjõukulud	468023
	palgakulu	363196
	sotsiaalmaksud	103500
6.	Põhivara kulum	212538
7.	Muud ärikulud	523
	KOKKU ÄRIKULUD	2409432
	ÄRIKASUM	604885
8.	Finantstulud ja-kulud	
	intressikulud	-1454
	ARUANDEAASTA PUHAS KASUM	603431

Juhatuse liige:



AGAL KINNISVARAD OÜ

RAHAVOOGUDE ARUANNE 01.11.2002.a.-31.12.2003.a.

Aruandeaasta kasum **603431**

Korrigeerimised:

põhivara kulum **212538**

kasum põhivara müügist **-5966**

Äritegevusega seotud käibevara muutus **-246099**

Äritegevusega seotud kohustuste muutus **336388**

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU **900292**

Põhivara soetamine **-455082**

Laekunud põhivara müügist **10000**

Väljastatud laenud **-782602**

Tagastatud laenud **573852**

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU **-653832**

Saadud laenud **96300**

Tasutud laenud **-96300**

Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed **-75549**

Maa erastamiskohustuse tagasimaksed **-164896**

Sissemaksed osakapitali suurendamiseks **40000**

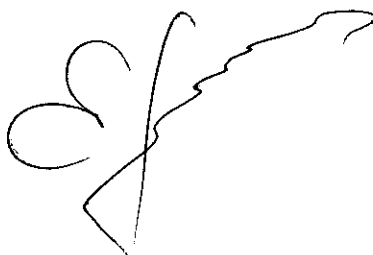
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU **-200445**

RAHAVOOD KOKKU **46015**

Raha jääk perioodi alguseks **0**

Raha jääk perioodi lõpuks **46015**

Juhatusel liige:

AGAL KINNISVARAD OÜ

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osa- kapital	Aazio	Aruande- aasta kasum	KOKKU
Saldo 01.11.2002.a.	-	-	-	-
Sissemaksed osakapitali	40000			40000
Mitterahalised sissemaksed	360000	12579661		12939661
Aruandeaasta kasum			603431	603431
KOKKU	400000	12579661	603431	13583092

OÜ Agal Kinnisvarad asutamisel 01.11.2002.a.tehti AS Pärnu Autobaas-i poolt rahaline sissemakse osaühingu osakapitali 40000 kr.

01.12.2002.a. teostati mitterahaline sissemakse summas 13281657 kr. millega anti üle osaühingu bilansi ehitised, rajatised ja maad.

Sissemakse summa kajastub omakapitalis järgnevalt:
omakapital 333000 kr.

ülevõetud pikaajalised kohustused 1236728 kr.

aazio 11711929 kr.

01.05.2003.a. teostati teine mitterahaline sissemakse osakapitali 27000 kr.; aazio 867732 kr.
Kokku mitterahaline sissemakse 894732 kr. millega anti üle osaühingu bilansi kinnistud, metsad ja maad.

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.

Ettemakstud tulevaste perioodide kuludena on kajastatud aruandeaasta periodiseeritud väljaminekud, mis tulenevalt raamatupidamise tulude-kulude vastavuse printsiibist kajastatakse kuludena järgmisel majandusaastal.

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvara objektid, mida hoitakse renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Varude arvestust peetakse soetusmaksumuses FIFO-meetodil.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

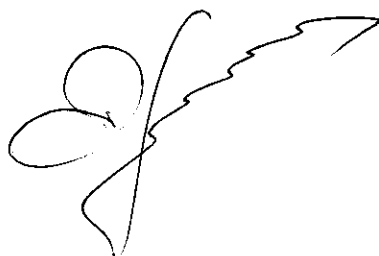
Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendi kohustus võetakse bilansis arvele. Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja realiseerimise printsiibi alusel.

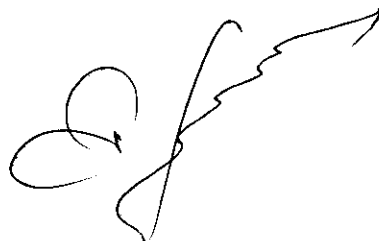
Puhkusetasu kulu kajastatakse kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu korrigeeritakse üks kord aastas-aruandeaasta lõpul.

Vastavalt Äriseadustikule eraldab OÜ Agal Kinnisvarad kasumi arvel vahendeid reservkapitali kuni 1/10 osakapitalist.

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

A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page. It consists of several loops and a long horizontal stroke.A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. It features a large, stylized 'S' or 'G' shape followed by a long, sweeping horizontal stroke.

AGAL KINNISVARAD OÜ

PÕHIVARA LIIKUMINE

	Sisse- tulek	Välja- minek	Aasta lõpuks	Arvestatud kulum	Jääk- väärtus
Masinad ja seadmed	155759	5000	150759	17443	133316
Inventar	4601		4601	539	4062
KOKKU	160360	5000	155360	17982	137378

Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses. Eraldi kontol on näidatud akkumuleeritud põhivara kulum. Kulum on arvestatud kasutades lineaarset meetodit lähtudes põhivara kasulikust tööeast alljärgnevalt:

masinad, seadmed	33%
inventar	20%

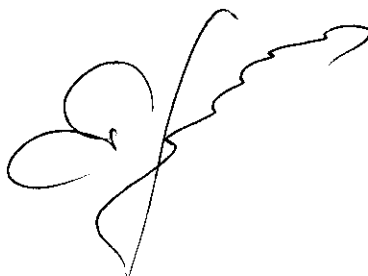
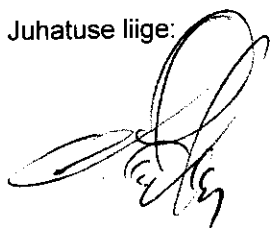
KINNISVARAINVESTEERINGUD

	Sisse- tulek	Arvestatud kulum	Jääk_ väärtus
Ehitised ja rajatised	2931379	193590	2737789
Maad	11430000		11430000
Kasvav mets	257000		257000
KOKKU	14618379	193590	14424789

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

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 1146497 kr.
Haldamisega seotud otsekulud 1192862 kr.

Juhatuse liige:



AGAL KINNISVARAD OÜ

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

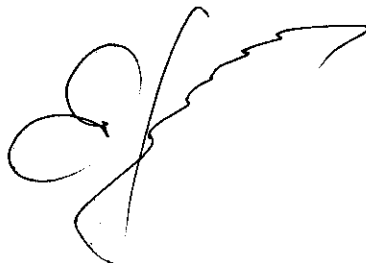
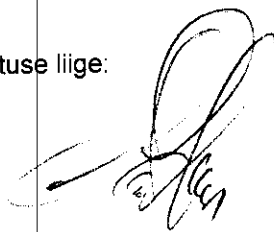
17.03.2003.a. on sõlmitud Liisingleping hoonestatud kinnistule Riia mnt.68/Liiva 15. Lepingu tähtaeg 30.09.2004.a.Liisingulepingu osamaksed kajastatakse kuludes ja intress finantskuludes.
2003.a. on tehtud makseid summas 75549 kr. ja tasutud intresse 6323 kr. Intressimäär 6 kuu Euribor +4,3%
2004.a. kuulub tasumisele 71719 kr.
Kinnistu soetusmaksumus 100000 kr. ja bilansiline jääkmaksumus 93336 kr.
Koos mitterahalise sissemaksega oli võetud arvele maa erastamise pikaajaline kohustus summas 1236728 kr.

Maa erastamise kohustus	1236728
Tasutud 2003.a.	164896
Tasumata jääk	1071832
2004. a. maksed	164896

Tasumise tähtaeg 16 mai 2010.a.

2003.a. tasutud intresse 16490 kr. Intressimäär 10% aastas tasumisele kuuluvast summast.
Erastatud kinnistutele on seatud hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks summas 1,65 mln.krooni intressimääraga 5% aastas.
Ühele kinnistule on seatud hüpoteek AS Eesti Ühispanga kasuks summas 2,5 mln.krooni intressimääraga 15% aastas. Hüpoteegiga on tagatud emaettevõttega seotud ettevõtete laenud. Hüpoteekidega koormatud kinnistute bilansiline jääkmaksumus 13,4mln. krooni.

Juhatuse liige:



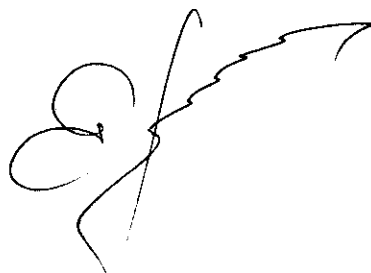
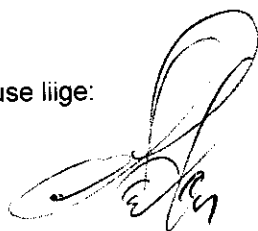
OÜ AGAL KINNISVARAD**MAKSUVÕLAD**Aruane-
aasta

Sotsiaalmaks	17345
Kinnipeetud isiku tulumaks	7187
Töötuskindlustus	607
Kogumispension	390
Käibemaks	10687
KOKKU	36216

Tähtajaks tasumata maksuvõlgnevusi ei ole.**VIITVÕLAD****Võlad töövõtjale**

palgavõlg	23001
puhkusetasu reserv	13376
muud võlgnevused	43512
Kokku viitvõlad	79889

Juhatuse liige:

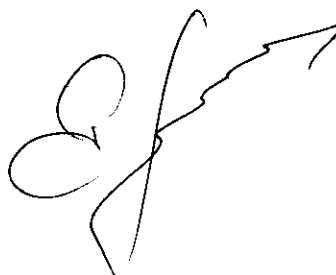
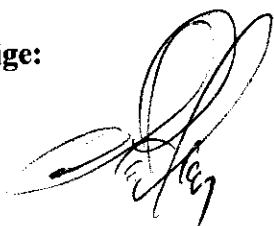


OÜ AGAL KINNISVARAD**FINANTSTULUD JA-KULUD****Finantstulud**

panga intress	183
intressid laenudelt	21175
KOKUU	21358

Finantskulud

intressid liisingutelt	6322
intressid maa erastamiselt	16490
KOKKU	22812

Juhatuse liige:

OÜ AGAL KINNISVARAD**TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**

	2003.a.		Saldod 31.12.2003.a.	
	Müük	Ostud	Nõue	Võlgnevus
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted				
Teenuste müük-ost.	154433	254641	106623	72546

ANTUD LAENUD

	2003.a.	
	Antud	Tagasi
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	782602	573852
selest:emaettevõttele	443750	235000

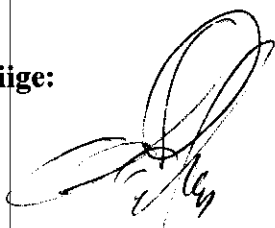
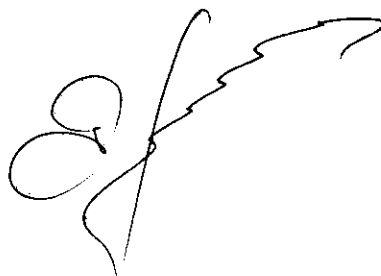
Antud laenu jääk seisuga 31.12.03
 OÜ Agal-Invest 208750 kr.
 intressiga 0% tähtajaga 31.12.2004.a.

SAADUD LAENUD

	2003.a.	
	Saadud	Tagasi
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	93600	93600

Saadud laenude jääk seisuga 31.12.03 0

Juhatuse liige:

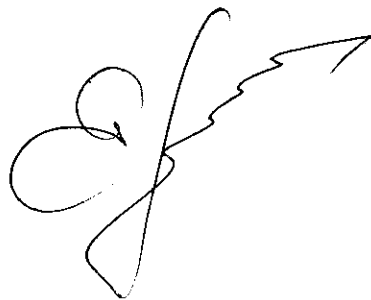
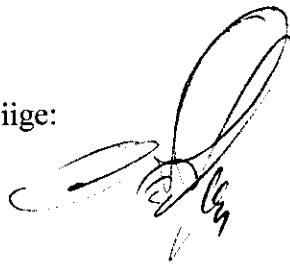



AGAL KINNISVARAD OÜ**KASUMIJAOTUSETTEPANEK**

AGAL KINNISVARAD OÜ juhatus 04.05.2004.a. otsustas teha osanikele ettepanek jaotada 2003.a. majandusaasta kasum järgmiselt:

- **60 343.00 krooni kanda reservkapitali**
- **543 088.00 krooni jätta jaotamata ja kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.**

juhatuse liige:

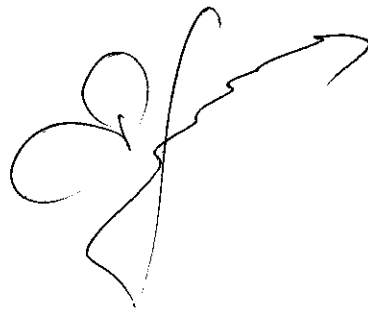


AGAL KINNISVARAD OÜ OSANIKE NIMEKIRI

AGAL KINNISVARAD OÜ omanikeks on:

1. **OÜ AGAL INVEST** registrikood 10688687, asukohaga Esplanaadi 10 Pärnu linnas, omab osa nimiväärtusega 373 000.00 krooni, mis moodustab 93,25 % AGAL KINNISVARAD OÜ osakapitalist.
2. **AGO KALMER** isikukood 36904294211, elukohaga Pärnu linnas, omab osa nimiväärtusega 27 000.00 krooni, mis moodustab 6,75 % AGAL KINNISVARAD OÜ osakapitalist.

AGAL KINNISVARAD OÜ osakapital on 400 000.00 (nelisada tuhat) krooni.



**Audiitori järeldusotsus
OÜ AGAL Kinnisvarad osanike koosolekule**

Oleme auditeerinud osaühing AGAL Kinnisvarad 31.12.2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis näitab 2003. aasta majandustulemuseks 603'431 krooni kasumit ja seisuga 31.12.2003 bilansimahuks 15'063'031 krooni. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte tegevjuhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

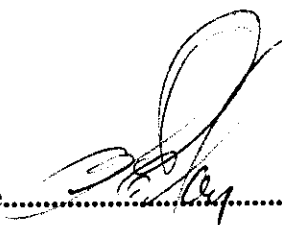
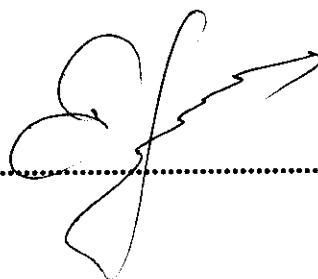
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ AGAL Kinnisvarad finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Pärnus, 27. mail 2004. a.



Kalle Lahe
Vannutatud audiitor
OÜ Audiitorfirma Klea

OÜ AGAL KINNISVARAD**Majandusaasta aruande allkirjad****Ago Kalmer****OÜ Agal Kinnisvarad juhatuse liige.....****Aleksander Sorokin****OÜ Agal Kinnisvarad juhatuse liige.....**

AGAL KINNISVARAD OÜ JUHATUSE KOOSOLEKU PROTOKOLL

Pärnus,

04.05.2004.a.

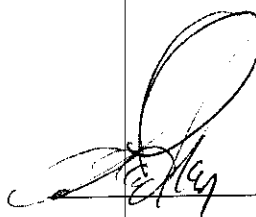
Kohal olid: Ago Kalmer – juhatuse liige
Aleksandr Sorokin – juhatuse liige

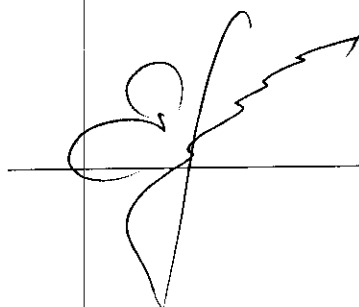
Päevakord:

1. Ettevõtte 2003.a. majandusaasta aruande kinnitamine.
2. 2003.a. kasumi jaotuse ettepaneku tegemine.

OTSUSTATI:

1. Kinnitada AGAL KINNISVARAD OÜ 2003.a. majandusaasta aruanne tulemiga 603 431.00 krooni kasumit.
2. Teha osanike üldkoosolekule ettepanek jaotada AGAL KINNISVARAD OÜ 2003.a. majandusaasta kasum alljärgnevalt:
 - 1) 60 343.00 krooni kanda kohustuslikku reservkapitali
 - 2) 543 088.00 krooni jätta jaotamata.

 / AGO KALMER /

 / A. SOROKIN /