

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: aktsiaselts Kagu Invest**registrikood: 11285129**

tänava/talu nimi, Vasara 50
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

valid:

postsihtnumber: 50113

maakond: Tartu maakond

telefon: 7 337 990

faks: 7 337 999

e-posti aadress: info@kagu.ee

veebilehe aadress: www.kagu.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Müügiototel põhivara	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad tarnijatele	16
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 14 Aktsiakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

2009. majandusaasta oli Kagu Invest AS-i jaoks majanduslikult raske, kuna kohanemine muutuvate majandusoludega osutus keerukaks. Lähtuvalt finantsturge tabanud kriisist osutus lisakapitali kaasamine raskendatuks. Seetõttu suunas ettevõtte oma tegevuse 2009. majandusaastal peamiselt võlahaldusele ning olemasolevate kohustuste teenindamisele.

Lähtudes turul toimunud muutustest ning majanduskeskkonna halvenemisest tingitud laenuõudluse vähenemisest kahanesid laenuõuded klientide vastu 157,9 miljonilt kroonilt 128,4 miljoni kroonini ehk 18,7%. Allahindluste reserv suurenes 6,8 miljonilt kroonilt 37,8 miljoni kroonini. Allahindluste reservi suurendamise põhjustas peamiselt vajadus kasutada konservatiivsemaid aluseid nõuete hindamisel. 2009. aastal suurenes oluliselt müüdud tagatisvara osakaal, mis aitas kaasa ettevõtte likviidsuse säilitamisele. Bilansimaht kahanes 2009. majandusaastal 40 %. Selle peamisteks põhjusteks on omavahendite arvelt võlakirjade lunastamine, laenukohustuste vähendamine investorite ees ning aktiivsete laenulepingute arvu vähenemine. Kagu Investi laenukohustused vähenesid 2009. aastal kokku 31 % ehk 43 miljoni krooni võrra.

2009. majandusaastal uusi laenukohte laenuõudluse vähenemise tõttu turule ei toodud ning jätkuvalt moodustas suurema osa müüdud laenumahtudest kinnisvaraga tagatud hüpoteeklaen. Hüpoteeklaenu maht laenuportfelist on võrreldes eelmise aastaga vähenenud (2008. a. 70%) ning oli 2009. majandusaasta lõpu seisuga 56 %. Ülejäänud portfelli struktuuri moodustavad tagatiseta laenud 27 %, ettevõtuluslaenud 9 % ja käenduslaenud 8%.

Ettevõtte teenis 2009. majandusaastal tulu kokku 41,6 miljonit krooni, millest 33,4 miljonit krooni moodustas intressitulu, 0,4 miljonit krooni teenustasutulu ning 7,8 miljonit krooni muud tulud. Kahe viimase majandusaasta võrdluses vähenes tulude laekumine 34 %. Intressi- ja muude tulude vähenemine on seotud laenuportfelli vähenemisega. Oma osa tulude vähenemises on ka klientide maksekäitumise halvenemises, mis on põhjustatud üldisest majanduslikust olukorrast. Nii maksedistsipliini kui ka maksevõime paranemist ei ole ka käesoleval majandusaastal ette näha.

Vähenenud tululaekumise tõttu tuli ettevõtte efektiivsuse säilitamiseks kahandada äritegevusega seotud kulusid. Aasta lõikes toimusid suuremad kärped reklaamikuludes (vähenemine 68%), teenustasu kuludes (vähenemine 86%), tööjõukuludes (vähenemine 14,2%) ning üüri- ja rendikuludes (vähenemine 14%). 2010. aastal on ettevõttel plaanis veelgi vähendada palgakulusid. Seoses võrkkapitali osakaalu vähendamisega bilansis langes ettevõtte intressikulu kokku 21% ehk 18,6 miljonilt kroonilt 14,7 miljoni kroonini. Kõige enam mõjutas äritegevusega seotud kulusid majanduse jähkumise tõttu vajadus suurendada allahindluste reservi. Sellest tulenevalt on ka ettevõtte 2009. majandusaasta tuleml negatiivne.

2009. aasta üks prioriteete oli võlahalduse efektiivistamine. Võeti kasutusele varasemast aktiivsemad ja paindlikumad võlahalduse põhimõtted. Eelnevate aastatega võrreldes toimub võlgade struktureerimine kõigis sissenõudemenetluse faasides. Võlgade sissenõudmisel eelistatakse kuluefektiivsemat ja vähem aeganõudvat inkassomenetlust kohtu- ja täitemenetluse asemel. Lähtudes eelõeldust on 2009. aastal 2,9 % võrra suurenenud sissenõudemenetlusega seotud kulud.

Laenumüügiimahtude vähenemise tõttu viis ettevõtte 2009. aastal läbi müügi võrgu optimeerimise, mille tulemusel vähenes esinduste arv 2008. aasta lõpu seisuga võrreldes 2 võrra ja töötajate arv 8 võrra. Aastavahetuse seisuga oli ettevõtte juhatuse poolt vastu võetud otsus veel 2 esinduse sulgemiseks Narvas ja Jõhvis. Restruktureerimise eesmärk oli viia müügi struktuur tegelikele laenumüügi mahtudele vastavaks ning kasutada efektiivselt olemasolevaid ressursse, koondades mitmed tegevused esindustest peakontorisse.

2009. aasta lõpu seisuga oli ettevõttes aasta keskmise seisuga 23 töötajat. Ettevõtte juhatuse oli 4-liikmeline ning nõukogu 3-liikmeline. Ettevõtte töötajatele maksti 2009. majandusaastal kokku 6 266 087 krooni brutotöötasu, sealhulgas tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud moodustasid 2 505 633 krooni. Nõukogu liikmetele 2009. majandusaastal tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust esitatud AS Kagu Invest 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Kagu Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Kagu Invest on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 423 478	20 959 821	2
Nõuded ja ettemaksed	99 315 674	163 765 112	3
Müügiootel põhivara	430 000	420 000	6
Kokku käibevara	105 169 152	185 144 933	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	40 000	5
Nõuded ja ettemaksed	3 069 670	3 138 443	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 876 076	1 636 400	7
Materiaalne põhivara	2 558 706	3 320 496	8
Immateriaalne põhivara	2 636 335	2 868 918	9
Kokku põhivara	13 140 787	11 004 257	
Kokku varad	118 309 939	196 149 190	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	68 050 102	94 572 180	10,11
Võlad ja ettemaksed	6 087 511	3 622 914	4,12,13
Kokku lühiajalised kohustused	74 137 613	98 195 094	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	27 593 028	44 095 781	10,11
Kokku pikaajalised kohustused	27 593 028	44 095 781	
Kokku kohustused	101 730 641	142 290 875	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	10 000 000	10 000 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000 000	1 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 858 315	30 241 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 279 017	12 616 688	
Kokku omakapital	16 579 298	53 858 315	14
Kokku kohustused ja omakapital	118 309 939	196 149 190	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	41 669 989	63 119 566	15
Muud äritulud	696 525	350 444	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 885 913	-19 562 101	17
Mitmesugused tegevuskulud	-56 034 622	-19 666 850	18
Tööjõukulud	-8 380 790	-9 771 623	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 111 134	-1 058 895	8,9
Muud ärikulud	-243 751	-95 484	20
Ärikasum (-kahjum)	-38 289 696	13 315 057	
Finantstulud ja -kulud	1 010 679	1 029 479	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 279 017	14 344 536	
Tulumaks	0	-1 727 848	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 279 017	12 616 688	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-38 289 696	13 315 057	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 111 134	1 058 895	8,9
Muud korrigeerimised	3 229	136 243	
Kokku korrigeerimised	1 114 363	1 195 138	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	64 449 439	-4 890 453	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 464 597	441 087	
Laekunud intressid	216 652	1 066 246	21
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-1 727 848	
Kokku rahavood äritegevusest	29 955 355	9 399 227	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-153 408	-4 384 084	8,9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	572 840	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 074 096	0	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 965 000	915 000	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	5 000	0	5
Muud laekumised investeerimistegevusest	68 773	265 117	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 188 731	-2 631 127	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	21 075 303	30 096 031	
Saadud laenude tagasimaksed	-48 142 112	-39 283 716	
Makstud dividendid	0	-6 500 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	15 212 908	54 568 474	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-30 449 066	-54 728 937	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-42 302 967	-15 848 148	
Kokku rahavood	-15 536 343	-9 080 048	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 959 821	30 039 869	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 536 343	-9 080 048	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 423 478	20 959 821	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	10 000 000	1 000 000	36 741 627	47 741 627
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			12 616 688	12 616 688
Makstud dividendid			-6 500 000	-6 500 000
31.12.2008	10 000 000	1 000 000	42 858 315	53 858 315
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-37 279 017	-37 279 017
31.12.2009	10 000 000	1 000 000	5 579 298	16 579 298

AS Kagu Invest registreeritud aktsiakapital on 10 000 000 krooni. Väljastatud on 10 000 aktsiat nimiväärtusega 1000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kagu Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2009 ja lõppes 31. detsember 2009.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ning rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi finantstulu ja -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse investeeringuid väärtpaperitesse, mis on soetatud pikaajalise hoidmise eesmärgil (tütar- ja sidusettevõtted) ning pikaajalisi ettemakstud kulutusi (tulevperioodide kulusid). Pikaajalisi investeeringuid tütaretevõtete osadesse kajastatakse soetusmaksumuses või õiglases väärtuses juhul, kui selle leidmiseks on võimalik kasutada usaldusväärseid meetodeid. Investeeringute väärtuse muutuseid tüharetevõtete osadesse kajastatakse kasumiaruande real Finantstulud ja -kulud.

Nõuded ja ettemaksed

Kirjel Nõuded ostjate vastu on kajastatud laenu nõudeid klientidele. Ettevõttes kehtestatud korra kohaselt toimub laenu hindamine igakuiselt, mille käigus korrigeeritakse laenu põhiosa tagasimaksetega ja vajadusel nõude väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimaliku allahindlusega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse edasimüügi eesmärgil omandatud kinnis- ja vallasvara. Tegemist on laenu klientide tagatisvaraga, mis on AS Kagu Invest poolt omandatud võlamenetluse käigus tagatise realiseerimisel. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse lähtudes õiglase väärtuse meetodist. Kinnisvarainvesteeringutelt renditulu ei teenita. Vara realiseerimiseks rakendatakse aktiivset müügipoliitikat.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleerunud kulumi ja varade väärtuse vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Põhivarana kajastatakse need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja soetushinnaga üle 10 000 krooni. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita.

Immateriaalne vara kajastatakse soetusmaksumuses, vähendatuna akumuleeritud kulumi ja vara väärtuse vähenemisest tuleneva kahjumi võrra. Immateriaalse põhivara amortisatsiooni arvestus algab vara kasutuselevõtmisest. Immateriaalse vara amortiseerimisel lähtutakse tema eeldatavast kasulikust elueast 10 aastat ja aasta amortisatsiooninormiks on 10%.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	12
Transpordivahendid	5
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Kõik soetamisega otseselt kaasnevad kulutused kantakse tekkeperioodil kuludesse.

Maksustamine

Tööjõukuludelt arvestatud maksud kajastatakse kohustuse tekkimise kuul palgamaksude kuluna. Tööjõukuludest kinni peetud maksud kajastatakse väljamaksete tegemise kuul maksukohustusena. Tuludega kaasnevad maksud kajastatakse vastavalt kehtivatele seadustele.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

- * Kagu Invest AS'i emaettevõtte;
- * Ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmed
- * Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased
- * Eelnimetatud isikutega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele.

Tulud

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Intressituluna näidatakse kõik intressi iseloomuga tulud. Intressi iseloomuga on need tulud, mis on seotud vara lepingulise tähtajaga või suhtega vara suurusse ning need perioodiseeritakse vastavalt nõude kestusele.

Laenulepingus sätestatud kohustuste mittetäitmise või mittenouetekohase täitmise korral on ettevõttel õigus nõuda laenusaaajalt viivist iga oma kohustuse nõuetekohase täitmisega viivitatud päeva eest.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kasumiaruande kirjel Müügitulu kajastatakse intressitulu väljastatud laenudelt, saadud viiviseid, leppetrahve ja muid kõrvalnõudeid ning teenustasu tuluna on käsitletud lepingutasusid.

Kulud

Intressikulu kajastatakse lähtudes kohustuse sisemisest intressimäärast. Intressikuluna näidatakse kõik intressi iseloomuga kulud. Intressi iseloomuga on need kulud, mis on seotud kohustuse lepingulise tähtajaga või suhtega kohustuse suurusse ning need perioodiseeritakse vastavalt nõude kestusele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	89 942	2 098 011
Arvelduskontod	5 333 536	18 861 810
Kokku raha	5 423 478	20 959 821

Rahalised vahendid moodustasid 31.12.2009 seisuga koguvaradest 3,82 % ja 31.12.2008 seisuga 10,68 %.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	90 965 248	151 359 491
Muud nõuded	520 376	327 742
Ettemaksed	48 069	193 975
Intressinõuded	7 781 981	11 883 904
Kokku Nõuded ja ettemaksed	99 315 674	163 765 112

Kõikide ettevõtte poolt klientidele väljastatud laenulepingute summade valuutaks on EUR. Nõuded seotud ettevõtete vastu on Eesti kroonides.

Nõuded ostjate vastu jagunesid 2009.aasta lõpu seisuga alljärgnevalt:

- * laenuõuded klientidele 128 490 817
 - * ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuded -37 895 569
 - * nõuded ostjate vastu 370 000
- KOKKU: 90 965 248

Nõuded ostjate vastu jagunesid 2008.aasta lõpu seisuga alljärgnevalt:

- * laenuõuded klientidele 157 964 472
 - * ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuded -6 889 809
 - * nõuded ostjate vastu 284 828
- KOKKU: 151 359 491

Laenu, mille suhtes on algatatud sissenõudmised, kuid mille laekumiste tõenäosus on väga väike, on kantud ebatõenäoliselt laekuvatena kulusse.

Laenuõuete allahindluse muutus 2009.aastal:

- * jääk perioodi alguseks -6 889 809
- * aruandest väljakantud nõuded 5 278 967
- * nõuete allahindluse vähendamine 1 610 842
- * nõuete allahindluse suurendamine -37 895 569
- * jääk perioodi lõpuks -37 895 569

Põhivara real Nõuded ja ettemaksed on kajastatud pikaajaline nõue nõudeõiguste loovutamise osas.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 941	0	54 725
Üksikisiku tulumaks	0	174 004	0	288 353
Sotsiaalmaks	0	275 566	0	456 756
Kohustuslik kogumispension	0	1 495	0	22 619
Töötuskindlustusmaksed	0	29 515	0	10 561
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	269	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	487 521	269	833 014

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tütaretevõtjate aktsiad ja osad	0	40 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	0	40 000

Seisuga 31.12.2008 omas AS Kagu Invest osalust tütarettevõttes OÜ Ainras Invest summas 40 000 krooni. 2009.aastal müüdi osalus ettevõttes hinnaga 5 000 krooni. Müügitehingust tekkinud kahjum summas 35 000 krooni kajastub kasumiaruandes finantskulude koosseisus.

Lisa 6 Müügioteel põhivara

(kroonides)

31.12.2007	0
Ümberklassifitseerimised	420 000
31.12.2008	420 000
Ümberklassifitseerimised	430 000
Müügid	-420 000
31.12.2009	430 000

Müügioteel põhivarana on AS Kagu Invest aruandes kajastatud laenude tagatisena panditud kinnis- ja vallasvara, mille ettevõtte on võlamenetluse käigus omandanud ning mis on peale majandusaasta lõppu võõrandatud.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
Ostud ja parendused		2 968 501
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-35 000
Müügid		-877 101
Ümberklassifitseerimised		-420 000
31.12.2008		1 636 400
Ostud ja parendused		6 764 096
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-21 000
Müügid		-3 073 420
Ümberklassifitseerimised		-430 000
31.12.2009		4 876 076
	2009	2008

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	462 423	52 414
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 965 000	877 101

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse klientide tagatisvara, mis on omandatud võlamenetluse käigus kinnisvaratagatise realiseerimisel. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse lähtudes õiglase väärtuse meetodist. Kinnisvarainvesteeringutelt renditulu ei teenita.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid			
31.12.2007							
Soetusmaksumus	100 000	1 175 701		346 119	346 119	1 623 841	3 245 661
Akumuleeritud kulum		-241 735		-108 165	-108 165	-411 801	-761 701
Jääkmaksumus	100 000	933 966		237 954	237 954	1 212 040	2 483 960
Ostud ja parendused			1 053 478	179 323	1 232 801	803 496	2 036 297
Amortisatsioonikulu		-92 700	-104 729	-175 089	-279 818	-367 608	-740 126
Müügid			-174 000	-99 598	-273 598	-186 037	-459 635
31.12.2008							
Jääkmaksumus	100 000	841 266	774 749	142 590	917 339	1 461 891	3 320 496
Ostud ja parendused			63 352		63 352	59 421	122 773
Amortisatsioonikulu		-90 799	-180 120	-101 925	-282 045	-411 719	-784 563
Ümberklassifitseerimised	-100 000						-100 000
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-100 000						-100 000
31.12.2009							
Jääkmaksumus	0	750 467	657 981	40 665	698 646	1 109 593	2 558 706

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinnas		
	2009	2008
Masinad ja seadmed	0	273 596
Transpordivahendid	0	174 000
Arvutid ja arvutisüsteemid	0	99 596
Muu materiaalne põhivara	0	195 979
Kokku	0	469 575

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	839 900	839 900
Jääkmaksumus	839 900	839 900
Ostud ja parendused	2 347 787	2 347 787
Amortisatsioonikulu	-318 769	-318 769
31.12.2008		
Jääkmaksumus	2 868 918	2 868 918
Ostud ja parendused	93 987	93 987
Amortisatsioonikulu	-326 570	-326 570
31.12.2009		
Jääkmaksumus	2 636 335	2 636 335

Immateriaalse põhivarana on arvele võetud kliendihaldusprogramm CRM . Varaobjekti amortisatsioonimäär on 10% aastas.

Lisa 10 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sõiduautod	479 718	202 321	277 397	0
Kapitalirendikohustused kokku	479 718	202 321	277 397	0
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sõiduautod	624 605	180 754	443 851	0
Kapitalirendikohustused kokku	624 605	180 754	443 851	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	657 981	657 981
31.12.2008	774 749	774 749

Seisuga 31.12.2009 oli ettevõttel 3 kehtivat kapitalirendilepingut. Keskmise intressimäär oli 6,5%. Lepingute lõpptähtajad jäävad vahemikku 2010-2013.

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investorid	12 759 504	12 759 504	0	0
Pangalaenud	4 986 605	4 986 605	0	0
Lühiajalised laenud kokku	17 746 109	17 746 109	0	0
Lühiajalised võlakirjad				
Võlakirjaemissioon	50 101 672	50 101 672	0	0
Lühiajalised võlakirjad kokku	50 101 672	50 101 672	0	0
Pikaajalised laenud				
Investorid	4 100 600	0	4 100 600	0
Pangalaenud	23 215 031	0	22 477 877	737 154
Pikaajalised laenud kokku	27 315 631	0	26 578 477	737 154
Kapitalirendikohustused kokku	479 718	202 321	277 397	0
Laenukohustused kokku	95 643 130	68 050 102	26 855 874	737 154
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investorid	23 538 919	23 538 919	0	0
Pangalaenud	4 938 489	4 938 489	0	0
Lühiajalised laenud kokku	28 477 408	28 477 408	0	0
Lühiajalised võlakirjad				
Võlakirjaemissioon	65 914 018	65 914 018	0	0
Lühiajalised võlakirjad kokku	65 914 018	65 914 018	0	0
Pikaajalised laenud				
Investorid	10 862 728	0	10 862 728	0
Pangalaenud	32 789 202	0	27 050 417	5 738 785
Pikaajalised laenud kokku	43 651 930	0	37 913 145	5 738 785
Kapitalirendikohustused kokku	624 605	180 754	443 851	0
Laenukohustused kokku	138 667 961	94 572 180	38 356 996	5 738 785

Laenukohustused pankade ees on tagatud nõuete pandiga ning lisaks on ka seatud panga kasuks hüpoteek ettevõtte omanduses olevale kinnisvarale.

Võlakirjaemissioonid on tagatud emaettevõttele ja seotud osapooltele kuuluva varaga.

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tarnijatele tasumata arved	4 118 582	794 349
Kokku võlad tarnijatele	4 118 582	794 349

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Palgavõlg	330 198	464 090
Puhkusetasu reserv	201 882	446 543
Kokku võlad töövõtjatele	532 080	910 633

Lisa 14 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	10 000 000	10 000 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 5 579 298 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 171 653 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 4 407 645 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2010. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41 669 989	63 119 566
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	41 669 989	63 119 566
Kokku müügitulu	41 669 989	63 119 566
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Intressitulu väljastatud laenudelt	33 452 640	51 667 328
Teenustasu tulu	401 517	1 065 707
Viivsed ja muud kõrvalnõuded	7 815 832	10 386 531
Kokku müügitulu	41 669 989	63 119 566

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum müügioteel põhivara müügist	130 000	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	275 764	37 899
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	35 870
Ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuete laekumine	114 211	12 583
Tagatisvara omandamisest saadud tulu	168 754	124 916
Muud	7 796	139 176
Kokku muud äritulud	696 525	350 444

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	14 761 173	18 651 117
Teenustasu kulu	124 740	910 984
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	14 885 913	19 562 101

Lähtudes AS Kagu Invest tegevuse eripärast kajastatakse kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused" otseselt müügitulu tekkimisega seotud kulusid, milleks on siis vastavalt intressikulud võlakohustustelt.

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	1 500 387	1 755 236
Energia	282 134	358 579
Elektrienergia	86 882	126 854
Kütus	195 252	231 725
Mitmesugused bürookulud	1 586 731	2 093 911
Lähetuskulud	71 988	63 099
Koolituskulud	4 909	199 446
Riiklikud ja kohalikud maksud	588 861	499 121
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	38 907 131	7 347 711
Sõidukitega seotud kulud	505 036	924 542
Krediidihaldus- ja sissenõudmiskulud	997 371	969 692
Kinnisvarainvesteeringute halduskulud	462 423	52 414
Reklaamikulud	903 869	2 859 797
Ostetud garantiiteenus	7 518 000	578 334
Finants- ja juhtimisteenused	1 510 200	1 448 052
Muud	1 195 582	516 916
Kokku mitmesugused tegevuskulud	56 034 622	19 666 850

Lisa 19 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	6 266 087	7 333 357
Sotsiaalmaksud	2 114 703	2 438 266
Kokku tööjõukulud	8 380 790	9 771 623
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	29

Lisa 20 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	220 900	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	35 000
Muud	22 851	60 484
Kokku muud ärikulud	243 751	95 484

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-35 000	0
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	854 301	0
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	854 301	0
Intressitulud	216 652	1 066 246
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-25 274	-36 767
Kokku finantstulud ja -kulud	1 010 679	1 029 479

Lisa 22 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 765 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	17 713 335	79 310	9 406 306	170 769

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	6 700 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 280 680	396 825	4 403 894

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	2 505 633	2 476 011

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Kagu Invest (registrikood: 11285129) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	13.07.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kagu Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Kagu Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Kagu Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Raul Koni
Vandeaudiitor: number 253

OÜ Rimess
Audiitorettevõtja tegevusluba: number 3
Ahtri 6a, Tallinn 10151

Tartus: 14.07.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Kagu Invest (registrikood: 11285129) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL KONI	Vandeaudiitor	14.07.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 858 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 279 017
Kokku	5 579 298

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 858 315
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 279 017
Kokku	5 579 298

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	41669989	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7337990
Faks	+372 7337999
E-posti aadress	info@kagu.ee
Veebilehe aadress	www.kagu.ee