

20.04.2007

20468239



## **AS Agerinvest**

### **Majandusaasta aruanne**

Majandusaasta algus: 01.01.2006

Majandusaasta lõpp: 31.12.2006

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Ärinimi:           | AS Agerinvest                               |
| Äriregistri kood:  | 10288580                                    |
| Aadress:           | Vanemuise 21a, Tartu                        |
| Telefon:           | 7 341 503                                   |
| Põhitegevusala:    | äripindade rentimine,<br>kinnisvara arendus |
| Juhatuse liige:    | Mart Avarmaa                                |
| Audiitor:          | Vilja Kübar                                 |
| Aastaruande lisad: | audiitori järeldusotsus                     |

20.04.2007

## Sisukord

|                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| Tegevusaruanne                                             | lk. 3 |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele           | lk. 4 |
| Bilanss                                                    | lk. 5 |
| Kasumiaruanne                                              | lk. 6 |
| Rahavoogude aruanne                                        | lk. 7 |
| Omakapitali liikumise aruanne                              | lk. 8 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                         | lk. 9 |
| Kasutatud arvestuspõhimõtted                               | lk. 9 |
| Lisa 1 Raha ja pangakontod                                 | lk.11 |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud                  | lk.12 |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu                                | lk.12 |
| Lisa 4 Varud                                               | lk.12 |
| Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud                  | lk.12 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                            | lk.13 |
| Lisa 7 Materiaalne põhivara                                | lk.13 |
| Lisa 8 Kasutusrent                                         | lk.14 |
| Lisa 9 Laenukohustused ja muud pikaajalised võlakohustused | lk.14 |
| Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud vara                 | lk.15 |
| Lisa 11 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed                   | lk.15 |
| Lisa 12 Omakapital                                         | lk.15 |
| Lisa 13 Müügitulu                                          | lk.16 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal, teenused                  | lk.16 |
| Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega                        | lk.16 |
| Kasumi jaotamise ettepanek                                 | lk.18 |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006.a. aastaaruandele       | lk.19 |

## 2006.aasta tegevusaruanne

20.04.2007

Tartu Linnakohtu Registriosakonnas 01.07.1997.a. registreeritud AS Agerinvest põhitegevuseks on äripindade rent ja kinnisvaraarendus. Rendiobjektid on: ärihoone Tähe 98 (Forseliuse keskus), tootmishoone-viihall Lohkva külas Luunja vallas (mööblitööstus) ja ärihoone Vanemuise 21a (bürooruumid).

2006 aastal lõpul alustati Forseliuse keskuse kaubanduspindade laiendamist ja seitsme korruselise korterelamu ehitust. Ehitus lõpetati 2006.aasta oktoobris, samas alustati korterite ja büroopindade müüki.

2007.aastal jätkab AS Agerinvest oma senist põhitegevust (kinnisvara haldamine, arendamine ja rent) ja korterite müüki. Endiselt on plaanis laiendada Vanemuise 21a kinnistu autoparklat.

AS Agerinvest juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikme tasuga 2006. aastal 146 932 krooni. Nõukogu liikmetele 2006 aastal tasu makstud ei ole.

AS Agerinvest keskmine töötajate arv 2006 aastal oli 6 ning töötajatele makstud brutotöötasu kokku koos juhatuse liikme tasuga oli 758 084 krooni.

### Peamised finantssuhtarvud:

| Suhtarv                             | Arvestusmetoodika                                 | 2006.a. | 2005.a. |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|---------|---------|
| Maksevõime<br>üldine tase           | Käibevara / lühiajalised kohustused               | 0,92    | 2,26    |
| Nõuete laekumise<br>välde päevades  | Nõuded ostjatele / müügitulu * päevi<br>perioodis | 96,02   | 68,73   |
| Põhivarade tootlus                  | Müügitulu / põhivarad kokku                       | 0,23    | 0,14    |
| Võõrkapitali ja<br>omakapitali suhe | Võõrkapital / omakapital                          | 2,09    | 0,67    |
| Tegevustulukus                      | Puhaskasum / müügitulu                            | 17,50%  | 25,04%  |
| Müügikate                           | (Müügitulu – müüdud kauba kulu) /<br>müügitulu    | 46,63%  | 82,04%  |

Juhatusel liige:



## 2006.A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

MAAKOHUS  
KOGESAKOND  
ST. 34. VILNIUS

20. 04. 2007

### Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud AS Agerinvest 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Agerinvest on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

**Juhatus:**

Juhatuse liige: Mart Avarmaa



17. 04. 2007 e  
kuupäev

Juhatuse liige:



20.04.2007

## Bilanss seisuga 31.12.2006.a.

kroonides

|                                                  | Lisa nr. | 31.12.2006        | 31.12.2005        |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA (VARAD)</b>                            |          |                   |                   |
| <i>Käibevara</i>                                 |          |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                              | 1        | 12 669            | 365 416           |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud               | 2        | 20 000            | 0                 |
| Nõuded ostjate vastu                             | 3        | 2 199 240         | 773 131           |
| Muud nõuded                                      |          | 0                 | 2 300 000         |
| Maksude ettemaksed ja ettemaksed teenuste eest   | 11       | 9 394             | 228 318           |
| Varud                                            | 4        | 24 951 176        | 0                 |
| <b>Käibevara kokku:</b>                          |          | <b>27 192 479</b> | <b>3 666 865</b>  |
| <i>Põhivara</i>                                  |          |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud               | 6        | 5 386 704         | 5 241 929         |
| Kinnisvarainvesteeringud                         | 6        | 30 717 048        | 20 721 544        |
| Materiaalne põhivara                             | 7        | 665 709           | 2 406 963         |
| <b>Põhivara kokku:</b>                           |          | <b>36 769 461</b> | <b>28 370 436</b> |
| <b>AKTIVA (VARAD) KOKKU:</b>                     |          | <b>63 961 940</b> | <b>32 037 301</b> |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)</b>        |          |                   |                   |
| <i>Lühiajalised kohustused</i>                   |          |                   |                   |
| Laenukohustused                                  | 9        | 24 494 155        | 1 411 750         |
| Saadud ettemaksed                                |          | 2 442 851         | 134 130           |
| Võlad tarnijatele                                |          | 2 210 982         | 106 413           |
| Maksuvõlad                                       | 11       | 185 099           | 187               |
| Muud võlad                                       | 15       | 88 844            | 0                 |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku:</b>            |          | <b>29 421 931</b> | <b>1 625 480</b>  |
| <i>Pikaajalised kohustused</i>                   |          |                   |                   |
| Pikaajalised laenukohustused                     | 9        | 13 174 395        | 10 449 378        |
| Muud pikaajalised võlad                          | 9        | 698 850           | 731 800           |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku:</b>            |          | <b>13 873 245</b> | <b>11 181 178</b> |
| <b>Kohustused kokku:</b>                         |          | <b>43 295 176</b> | <b>12 833 658</b> |
| <i>Omakapital</i>                                |          |                   |                   |
| Aktsiakapital                                    | 12       | 1 613 400         | 1 613 400         |
| Oma aktsiad                                      |          | - 692 910         | - 692 910         |
| Kohustuslik reservkapital                        |          | 1 265 906         | 1 265 906         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum              |          | 17 017 247        | 15 989 125        |
| Aruandeaasta kasum                               |          | 1 463 121         | 1 028 122         |
| <b>Omakapital kokku:</b>                         |          | <b>20 666 764</b> | <b>19 203 643</b> |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU:</b> |          | <b>63 961 940</b> | <b>32 037 301</b> |

Juhatuse liige:

5

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

auditor Vilja Kübar

**Kasumiaruanne 01.01.2006 - 31.12.2006.a.**

20.04.2007

Skeem 1

kroonides.....

|                                                  | Lisa nr. | 2006.a.          | 2005.a.          |
|--------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                        | 13       | 8 359 779        | 4 105 696        |
| Muud äritulud                                    |          | 105 607          | 0                |
|                                                  |          |                  |                  |
| Kaubad, toore, materjal, teenused                | 14       | - 4 460 266      | - 737 207        |
| Muud tegevuskulud                                |          | - 400 638        | - 726 636        |
| Tööjõukulud                                      |          |                  |                  |
| Palgakulu                                        |          | - 758 084        | - 713 036        |
| Sotsiaalmaksud                                   |          | - 273 008        | - 259 715        |
| Kulum                                            | 6,7      | - 313 209        | - 339 319        |
| Muud ärikulud                                    |          | - 5000           | 0                |
|                                                  |          |                  |                  |
| <b>Ärikasum</b>                                  |          | <b>2 255 181</b> | <b>1 329 783</b> |
|                                                  |          |                  |                  |
| <b>Finantstulud- ja kulud</b>                    |          |                  |                  |
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtte aktsiatelt | 5        | 164 776          | 165 868          |
| Intressitulud                                    |          | 38 424           | 187 917          |
| Intressikulud                                    |          | - 995 743        | - 655 446        |
| Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest          |          | 483              | 0                |
| <b>Finantstulud- ja kulud kokku:</b>             |          | <b>- 792 060</b> | <b>- 301 661</b> |
|                                                  |          |                  |                  |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>         |          | <b>1 463 121</b> | <b>1 028 122</b> |

Juhatuse liige:



6

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

audiitor Vilja Kübar

# Rahavoogude aruanne

20.04.2007

|                                                       | Lisa nr. | 2006.a.             | 2005.a.            |
|-------------------------------------------------------|----------|---------------------|--------------------|
| <b>1. Rahavood äritegevusest</b>                      |          |                     |                    |
| Puhaskasumi mõju rahavoogudele                        |          |                     |                    |
| Puhaskasum (- kahjum)                                 |          | + 1 463 121         | + 1 028 122        |
| Amortisatsioon                                        | 6,7      | + 313 209           | + 339 319          |
| Kap. osaluse meetodil arvest. kasum-kahjum            | 5        | - 164 776           | - 165 868          |
| Kasum-kahjum põhivara müügist                         | 7        | - 87 422            | 0                  |
| Intressitulud-kulud                                   |          | + 957 319           | + 467 529          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |          | - 1 386 754         | - 117 811          |
| Varude muutus                                         |          | + 3 375 283         | 0                  |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |          | + 4 598 295         | - 97 024           |
| Makstud intressid                                     |          | - 906 992           | - 655 446          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |          | <b>8 161 283</b>    | <b>+ 798 821</b>   |
| <b>2. Rahavood investeerimistegevusest</b>            |          |                     |                    |
| Laekumised põhivara müügist                           | 7        | + 449 000           | 0                  |
| Parendused kinnisvarainvesteeringule                  |          | 0                   | - 94 500           |
| Põhivara ostmise                                      | 7        | - 37 305 495        | - 1 313 169        |
| Antud laenud                                          |          | 0                   | - 10 400 000       |
| Tagastatud laenud                                     | 15       | + 2 300 000         | + 8 398 000        |
| Saadud intressid                                      |          | + 217 993           | + 39 655           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest:</b>        |          | <b>- 34 288 502</b> | <b>- 3 370 014</b> |
| <b>3. Rahavood finantseerimistegevusest</b>           |          |                     |                    |
| Saadud laenud                                         | 9        | + 30 824 605        | + 19 190 000       |
| Saadud laenude tasumine                               | 9        | - 5 017 183         | - 16 672 325       |
| Mittekonv. pikaajal. võlakohustuse tasumine           | 9        | - 32 950            | - 16 475           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |          | <b>25 774 472</b>   | <b>2 501 200</b>   |
| <b>Rahavood kokku:</b>                                | <b>1</b> | <b>- 352 747</b>    | <b>- 69 993</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            |          | 365 416             | 435 409            |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>1</b> | <b>- 352 747</b>    | <b>- 69 993</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              |          | 12 669              | 365 416            |

Juhatuses liige:



7

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

auditor Vilja Kübar

## Omakapitali liikumise aruanne

20.04.2007

|                               | Aktisia-<br>kapital | Oma-<br>aktsiad  | Koh.<br>reserv-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku             |
|-------------------------------|---------------------|------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Seisuga<br/>31.12.2004</b> | <b>1 613 400</b>    | <b>-692 910</b>  | <b>1 265 906</b>           | <b>15 989 125</b>  | <b>18 175 521</b> |
| 2005.a. kasum                 | 0                   | 0                | 0                          | 1 028 122          | 1 028 122         |
| <b>Seisuga<br/>31.12.2005</b> | <b>1 613 400</b>    | <b>- 692 910</b> | <b>1 265 906</b>           | <b>17 017 247</b>  | <b>19 203 643</b> |
| 2006.a. kasum                 | 0                   | 0                | 0                          | 1 463 121          | 1 463 121         |
| <b>Seisuga<br/>31.12.2006</b> | <b>1 613 400</b>    | <b>- 692 910</b> | <b>1 265 906</b>           | <b>18 480 368</b>  | <b>20 666 764</b> |

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12

Juhatus liige:



8

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

auditi Vilja Kübar

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

20.04.2007

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Agerinvest 2006.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

AS Agerinvest ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna raamatupidamise seaduse § 29 p.1 lg.3 alusel ei ole ettevõttel kohustust koostada konsolideeritud aastaaruannet.

#### A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

#### B. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalise finantsinvesteeringuna kajastatakse osamaksu ühistu osakapitali. Kuna osamaksu õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse investeeringut korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varasemal perioodil on investeeringut kajastatud pikaajalise investeeringuna. Kuna bilansipäeval on käigus ettevõtte likvideerimisprotsess, siis on pikaajaline investeering ümber hinnatud lühiajaliseks finantsinvesteeringuks.

#### C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

#### D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (ettemaksed, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Juhatuses liige:



9

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

auditor Vilja Kübar

## E. Varud

20.04.2007

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

## F. Tütarettevõtted

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis.

AS Agerinvest tütarettevõtte on AS Tartu TMP.

## G. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 1% aastas. Maad ei amortiseerita.

## H. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni kantakse soetamisel kuludesse ja nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt:

- 1) Rajatised kuni 8%
- 2) Masinad, seadmed, jm. põhivara kuni 40%

Juhatuses liige:



10

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

auditiitor Vilja Kübar

20.04.2007

## I. Kasutusrendid

Kasutusrendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved ei kandu üle ettevõttele

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuludena.

## J. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võlad töövõtjatele ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

## K. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

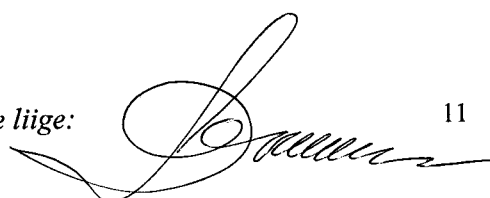
## L. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

## Lisa 1 Raha ja pangakontod

|              | 31.12.2006    | 31.12.2005     |
|--------------|---------------|----------------|
| Kassad       | 2 242         | 52 093         |
| Pangakontod  | 10 427        | 313 323        |
| <b>Kokku</b> | <b>12 669</b> | <b>365 416</b> |

Juhatuses liige:



11

allkirjastatud identititseerimiseks

11-04-2007

audiitor Vilja Kübar

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

20.04.2007

|                                | 31.12.2006    | 31.12.2005..... |
|--------------------------------|---------------|-----------------|
| Ühistu Tartu Viljasalv osamaks | 20 000        | 0               |
| <b>Kokku:</b>                  | <b>20 000</b> | <b>0</b>        |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

|                           | 31.12.2006       | 31.12.2005     |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Ostjatelt laekumata arved | 2 199 240        | 773 131        |
| <b>Kokku:</b>             | <b>2 199 240</b> | <b>773 131</b> |

## Lisa 4 Varud

|                                        | 31.12.2006        | 31.12.2006 |
|----------------------------------------|-------------------|------------|
| Ostetud kaubad müügiks                 | 228 129           | 0          |
| Valmistoodang – müümata korteriomandid | 24 723 046        | 0          |
| <b>Kokku:</b>                          | <b>24 951 176</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

|                        | 31.12.2006       | 31.12.2005       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Tütarettevõtte aktsiad | 5 386 704        | 5 221 928        |
| Muud aktsiad ja osad   | 0                | 20 000           |
| <b>Kokku:</b>          | <b>5 386 704</b> | <b>5 241 928</b> |

Tütarettevõtte: AS Tartu TMP. Põhitegevusala – investeerimine.

|                                           | AS Tartu TMP     |
|-------------------------------------------|------------------|
| Aktsiate arv aasta alguses                | 133 723          |
| Aktsiate arv aasta lõpus                  | 133 723          |
| 1 aktsia nominaalväärtus                  | 10               |
| Osaluse % aastalõpus                      | 90,5786          |
| Soetusmaksumus aasta alguses              | 47 793           |
| <b>Bilansiline maksumus aasta alguses</b> | <b>5 221 928</b> |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum-kahjum | 164 776          |
| Soetusmaksumus aasta lõpus                | 47 793           |
| <b>Bilansiline maksumus aasta lõpus</b>   | <b>5 386 704</b> |

Juhatusel liige:



12

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

audiitor Vilja Kübar

20.04.2007

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

|                                                 | 2006             | 2005             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Renditulu                                       | 4 203 928        | 4 105 696        |
| Haldamiskulud                                   | 829 368          | 737 207          |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringu rendist</b> | <b>3 374 560</b> | <b>3 368 489</b> |

2006 a. toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

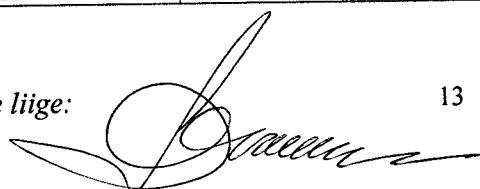
|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31.12.2004</b>                 | <b>20 817 371</b> |
| <b>2005.a. muutused</b>                 |                   |
| Parenduskulud kinnisvarainvesteeringule | 94 500            |
| 2005.a. amortisatsioon                  | - 190 327         |
| <b>Saldo 31.12.2005</b>                 | <b>20 721 544</b> |
| <b>2006.a. muutused</b>                 |                   |
| Parenduskulud kinnisvarainvesteeringule | 10 237 925        |
| Kinnistu jagamine korteriomanditeks     | - 51 150          |
| 2006.a. amortisatsioon                  | - 191 271         |
| <b>Saldo 31.12.2006</b>                 | <b>30 717 048</b> |

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks.  
Informatsioon lisas 10.

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

|                           | Ehitised,<br>rajatised | Masinad,<br>seadmed | Muu<br>inventar | Lõpetamata<br>ehitised | Kokku            |
|---------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|------------------------|------------------|
| <b>Seisuga 31.12.2004</b> |                        |                     |                 |                        |                  |
| Soetusmaksumus            | 463 304                | 762 194             | 303 654         | 38 240                 | 1 567 392        |
| Kulum                     | - 45 653               | - 156 156           | - 122 797       | 0                      | - 324 606        |
| <b>Jääkmaksumus</b>       | <b>417 651</b>         | <b>606 038</b>      | <b>180 857</b>  | <b>38 240</b>          | <b>1 242 786</b> |
| <b>2005.a. muutused</b>   |                        |                     |                 |                        |                  |
| Soetused                  | 0                      | 0                   | 0               | 1 313 169              | 1 313 169        |
| Amortisatsioonikulu       | - 46 331               | - 73 701            | - 28 960        | 0                      | - 148 992        |
| <b>Seisuga 31.12.2005</b> |                        |                     |                 |                        |                  |
| Soetusmaksumus            | 463 304                | 762 194             | 303 654         | 1 351 409              | 2 880 561        |
| Kulum                     | - 91 984               | - 229 857           | - 151 757       | 0                      | - 473 598        |
| <b>Jääkmaksumus</b>       | <b>371 320</b>         | <b>532 337</b>      | <b>151 897</b>  | <b>1 351 409</b>       | <b>2 406 963</b> |
| <b>2006.a. muutused</b>   |                        |                     |                 |                        |                  |
| Soetused                  | 0                      | 50 510              | 44 161          | 37 210 824             | 37 305 495       |
| Müügid                    | 0                      | - 548 625           | 0               | 0                      | - 548 625        |
| Ümbergrupeerimine         | 0                      | 0                   | 0               | - 38 513 233           | - 38 513 233     |
| Amortisatsioonikulu       | - 46 331               | - 42 858            | - 32 749        | 0                      | - 121 938        |
| Müüdid põhivara kulum     | 0                      | 137 047             | 0               | 0                      | 137 047          |
| <b>Seisuga 31.12.2006</b> |                        |                     |                 |                        |                  |
| Soetusmaksumus            | 463 304                | 264 079             | 347 815         | 49 000                 | 1 124 198        |
| Kulum                     | - 138 315              | - 135 668           | - 184 506       | 0                      | - 458 489        |
| <b>Jääkmaksumus</b>       | <b>324 989</b>         | <b>128 411</b>      | <b>163 309</b>  | <b>49 000</b>          | <b>665 709</b>   |

Juhatuse liige:



13

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007  
auditor Vilja Kübar

## Lisa 8 Kasutusrent

20.04.2007

AS Agerinvest on võtnud kasutusrendile sõiduauto. 2005.a. kasutusrendi lepingut.....  
pikendati.

|                                              | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Makstud kasutusrendimakseid aruandeperioodil | 67 608     | 65 537     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed:     |            |            |
| s.h. kuni 1 aasta                            | 67 608     | 65 120     |
| le 1 aasta                                   | 0          | 27 104     |

Kasutusrendi leping lõpeb 2007.a. mais.

## Lisa 9 Laenukohustused ja muud pikaajalised võlad

|                                  | Saldo<br>31.12.2006 | Tagasimakse tähtaeg |                   | Intressimäär           |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------------|
|                                  |                     | Kuni 1 aasta        | Üle 1 aasta       |                        |
| Tartu MV<br>järelmaks            | 131 800             | 32 950              | 98 850            | 10%                    |
| Fratel Trade OÜ -<br>tagatisraha | 600 000             | 0                   | 600 000           | 0%                     |
| Metlaid OÜ                       | 4 000 000           | 0                   | 4 000 000         | 3%                     |
| SEB EÜP laen                     | 3 931 108           | 636 000             | 3 295 108         | 6k.Euribor +<br>1,5%   |
| SEB EÜP laen                     | 3 025 333           | 479 400             | 2 545 933         | 6k. Euribor +<br>1,8%  |
| SEB EÜP                          | 3 536 154           | 202 800             | 3 333 354         | 6k. Euribor +<br>1,5%  |
| SEB EÜP laen                     | 23 143 005          | 23 143 005          | 0                 | EP baasintr.<br>+ 0,8% |
| <b>Kokku:</b>                    | <b>38 367 400</b>   | <b>24 494 155</b>   | <b>13 873 245</b> |                        |

|                                  | Saldo<br>31.12.2005 | Tagasimakse tähtaeg |                   | Intressimäär                   |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|
|                                  |                     | Kuni 1 aasta        | Üle 1 aasta       |                                |
| Tartu MV<br>järelmaks            | 164 750             | 32 950              | 131 800           | 10%                            |
| Fratel Trade OÜ -<br>tagatisraha | 600 000             | 0                   | 600 000           | 0%                             |
| SEB EÜP laen                     | 4 554 002           | 630 000             | 3 924 002         | 6k. Euribor +<br>1,5%          |
| SEB EÜP laen                     | 3 528 219           | 530 400             | 2 997 819         | 6k. Euribor +<br>1,8%          |
| SEB EÜP laen                     | 3 745 957           | 218 400             | 3 527 557         | Panga<br>baasintress +<br>1,5% |
| <b>Kokku:</b>                    | <b>12 592 928</b>   | <b>1 411 750</b>    | <b>11 181 178</b> |                                |

Juhatusel liige:

14

allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

audiitor Vilja Kübar

**Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad**

20.04.2007

AS Agerinvest varad on panditud Eesti Ühispanga kasuks järgmiselt:

| Kinnistu              | Hüpoteegi jrk., summa |                        |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Vanemuise 21 a</b> | I jrk. – 329 500      | Eesti Vabariigi kasuks |
|                       | II jrk. – 4 500 000   | SEB EÜP kasuks         |
|                       | III jrk. – 2 000 000  | SEB EÜP kasuks         |
|                       | IV jrk. – 3 000 000   | SEB EÜP kasuks         |
|                       |                       |                        |
| <b>Tähe 98</b>        | I jrk. – 7 500 000    | SEB EÜP kasuks         |
|                       | II jrk. – 2 000 000   | SEB EÜP kasuks         |
|                       | III jrk. – 22 000 000 | SEB EÜP kasuks         |
|                       |                       |                        |
| <b>Ageri</b>          | I jrk. – 3 000 000    | SEB EÜP kasuks         |
|                       | II jrk. – 2 000 000   | SEB EÜP kasuks         |

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31.12.2005.a.

Lisaks sellele on AS Agerinvest pangalaenude tagatiseks seatud hüpoteek kinnistule Kitsas 6 – omanik Mart Avarmaa ja kinnistule Päeva 1 – omanik OÜ Marteburg. Mõlemad kinnistud asuvad Tartu linnas.

**Lisa 11 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed**

|                         | 31.12.2006 |                | 31.12.2005    |            |
|-------------------------|------------|----------------|---------------|------------|
|                         | Ettemaks   | Võlg           | Ettemaks      | Võlg       |
| Käibemaks               | 0          | 185 071        | 25 856        | 0          |
| Isiku tulumaks          | 0          | 28             | 0             | 0          |
| Töötuskindlustuse makse | 120        | 0              | 0             | 0          |
| Maksuviivised           | 0          | 0              | 0             | 187        |
| <b>Kokku:</b>           | <b>120</b> | <b>185 099</b> | <b>25 856</b> | <b>187</b> |

**Lisa 12 Omakapital**

|                    | 31 12 2005 | 31 12 2004 |
|--------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital      | 1 613 400  | 1 613 400  |
| Oma aktsiad        | - 692 910  | - 692 910  |
| Aktsiate arv       | 161 340    | 161 340    |
| Aktsia nimiväärtus | 10         | 10         |

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2006.a. moodustas 18 480 368 krooni (31.12.2005.a. 17 017 247 krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 14 414 687 krooni, millega kaasneks tulumaksukulu 22/78 netodividendidelt ehk 4 065 681 krooni (2005.a. 13 103 280 krooni, tulumaksukulu 23/77 ehk 3 913 967 krooni).

allkirjastatud identifitseerimiseks

Juhatuse liige:

15

11-04-2007

audiitor Vilja Kübar

20.04.2007

**Lisa 13 Müügitulu**

|                              | 2006             | 2005             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Äripindade rent Tartu linnas | 4 203 928        | 4 105 696        |
| Korteriomandite müük         | 4 155 851        | 0                |
| <b>Kokku:</b>                | <b>8 359 779</b> | <b>4 105 696</b> |

**Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused**

|                             | 2006             | 2005           |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Korteriomandite soetuskulud | 3 630 898        | 0              |
| Elekter                     | 423 026          | 419 383        |
| Vesi                        | 29 357           | 35 358         |
| Küte                        | 99 263           | 61 530         |
| Muud kulud                  | 277 722          | 220 936        |
| <b>Kokku:</b>               | <b>4 460 266</b> | <b>737 207</b> |

**Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega**

AS Agerinvest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. Omanikke
2. Tütarettevõtet;
3. Tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
4. Eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

**Antud laenud:**

|                                  | 01.01.2006  | 2006.aastal |             | 31.12.2006  |            | Intr. määr |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
|                                  | Laenu saldo | Antud       | Tagas-tatud | Laenu saldo | Intr. nõue |            |
| Aktsionäridega seotud ettevõtted | 2 300 000   | 0           | 2 300 000   | 0           | 0          | 4%         |

|                                  | 01.01.2005  | 2005.aastal |             | 31.12.2005  |            | Intr. määr |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
|                                  | Laenu saldo | Antud       | Tagas-tatud | Laenu saldo | Intr. nõue |            |
| Aktsionäridega seotud ettevõtted | 298 000     | 10 400 000  | 8 398 000   | 2 300 000   | 179 569    | 4%         |

Juhatuse liige:

16

allkirjastatud identititseerimiseks

11-04-2007

audiitor Vilja Kübar

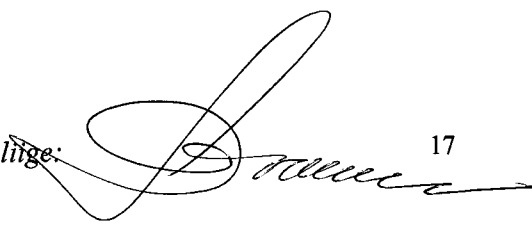
20.04.2007

**Saadud laenud:**

|                                  | 01.01.2006  | 2006.aastal |            | 31.12.2006  |                | Intr.määr |
|----------------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|----------------|-----------|
|                                  | Laenu saldo | Saadud      | Tagastatud | Laenu saldo | Intr. kohustus |           |
| Aktsionäridega seotud ettevõtted | 0           | 4 000 000   | 0          | 4 000 000   | 88 752         | 3%        |

|                                  | 01.01.2005  | 2005.aastal |            | 31.12.2005  | Intr.määr |
|----------------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|-----------|
|                                  | Laenu saldo | Saadud      | Tagastatud | Laenu saldo |           |
| Aktsionäridega seotud ettevõtted | 0           | 890 000     | 890 000    | 0           | 4%        |

Juhatusel linge:



allkirjastatud identifitseerimiseks

11-04-2007

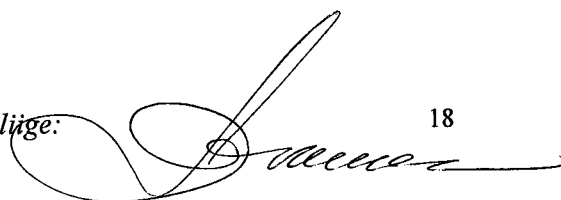
audiitor Vilja Kübar

## Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

20.04.2007

AS Agerinvest juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jätta kuni 31.detsembrini 2006.a. kogunenud jaotamata kasum summas 18 480 368 krooni jaotamata.

Juhatuses liige:



20.04.2007

## Juhatus ja nõukogu allkirjad 2006.a. majandusaasta..... aruandele

AS Agerinvest 2006.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride  
üldkoosoleku poolt "17" *aprill* ..... 2007.a.

### Juhatus

Mart Avarmaa

Allkiri



Kuupäev

*11.04.2007 a*

### Nõukogu:

Ilmar Ulp

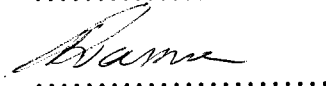
Allkiri



Kuupäev

*11.04.2007*

Kaido Avarmaa



*11.04.2007*

Jelena Avarmaa



*11.04.2007*



20.04.2007



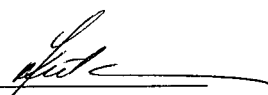
## **Audiitori järeldusotsus AS Agerinvest aktsionäridele**

Oleme auditeerinud AS Agerinvest 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatuse. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Audiitorkontrolli viisime läbi vastavuses Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Auditeerimiseeskiri näeb ette, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega väita, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud raamatupidamise dokumente, mis kinnitavad finantsaruannete tõesust ning jälginud raamatupidamisarvestuse korralduse vastavust kehtivatele seadustele ja normatiivaktidele. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esitluslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme arvamusel, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab majandusaasta finantstulemuseks kasumit 1 463 121 krooni ja bilansimahuks seisuga 31.12.2006. a. 63 961 940 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Agerinvest majandusaasta puhaskasumit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2006.a.

Juhime omanike tähelepanu asjaolule, et ettevõttel on täitmata Äriseadustiku § 284 nõuded omaaktsiate osas.

  
Vilja Kübar  
vannutatud audiitor

Tartus, 11. aprill 2007.a.