

30.06.2009

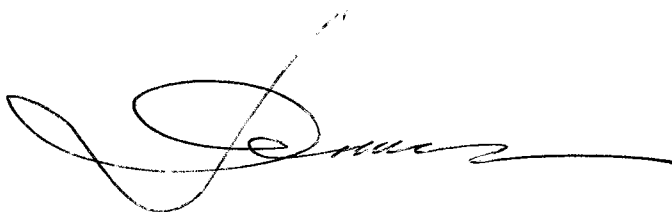
102844 2344
Tale

AS Agerinvest
Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.01.2008

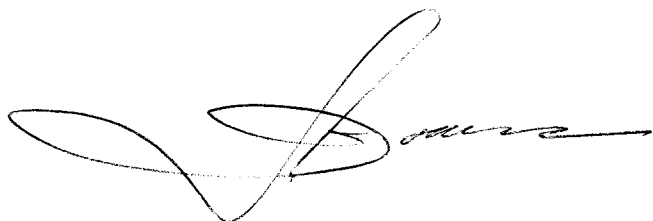
Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi:	AS Agerinvest
Äriregistri kood:	10288580
Aadress:	Vanemuise 21a, Tartu, Eesti Vabariik
Telefon:	+372 7341503
Faks:	+372 7341505
E-posti aadress	makkle@makkle.ee



Sisukord

Sisukord.....	2
2008.aasta tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
2008.a. raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Raha	11
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Tütarettevõtte	11
Lisa 6 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Võlakohustused	13
Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Maksuvõlad	14
Lisa 13 Omakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal, teenused	15
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
2008.aasta kasumi jaotamise ettepanek	20
AS Agerinvest juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	21
AS Agerinvest konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	22



2008.aasta tegevusaruanne

Tartu Linnakohtu Registriosakonna 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).

2008.a. põhitegevuseks oli äripindade üür ja kinnisvaraarenduse, Tähe 98, korterite müük. Kortereid müüdi 2008 aastal neli. Järgmisel aastal 2009 loodame müüa 3-5 korterit. Üüri (majandus) turul on toimunud tagasilööki. Tähe 98 ärihoonest lahkus üürnik ja uut üürniku ei ole veel leitud. Vanemuise 21a büroohoone on 100% üürnikega kaetud. Luunja tootmishoone üürnik lahkus hoonest oktoobris 2008.a. jättes tasumata üüri summas ligikaudu 900 000.- krooni. Luunja tootmishoone uue üürnikuga käib läbirääkimine. On antud lubadus 2009.a. teisel poolel leping sõlmida.

Tegevuskulude tasumiseks 2008.aastal on võetud laenu 1 387 000.- krooni juhatuse liikmega seotud ettevõtetelt. AS-ga SEB Pank peetakse läbirääkimisi laenumaksete vähendamise ja laenulepingute pikendamise osas.

2009.a. jätkab AS Agerinvest oma senist põhitegevust (kinnisvara haldamine, arendamine, müük ja üür).

AS Agerinvest tütarettevõtja AS Tartu TMP põhiliseks majandustegevuseks 2008.a. on olnud vabade vahendite laenamine teistele äriühingutele. Samal tegevusalal jätkatakse ka järgnevatel majandusaastatel.

AS Agerinvest juhatuse üheliikmeline, juhatuse liikme tasuga 2008.a. 132 250.- krooni. Nõukogu liikmetele 2008.a. tasu ei makstud.

AS Agerinvest keskmine töötajate arve 2008.a. oli 6 ning töötajatele makstud brutotöötasu koos juhatuse liikme tasuga oli 713 840.- krooni.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmetoodika	2008.a.	2007.a.
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	1,09	1,05
Põhivarade tootlus	Müügitulu / põhivarad kokku	0,32	0,57
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	Võõrkapital / omakapital	1,39	1,36
Tegevustulukus	Puhaskasum / müügitulu	14,17%	16,34%
Müügikate	(Müügitulu – müüdud kauba kulu) / müügitulu	46,16%	38,42%



Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 19 toodud AS Agerinvest 2008.a. konsolideeritud 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 kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid
3. AS Agerinvest ja tema tütarettevõtte on jätkuvalt tegutsevad äriühingud.

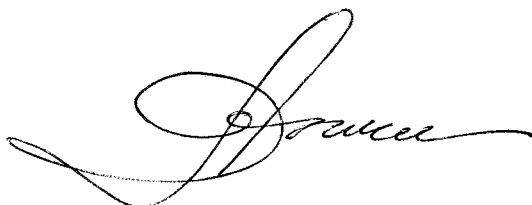
Juhatus:

Juhatus liige:



.....
allkiri

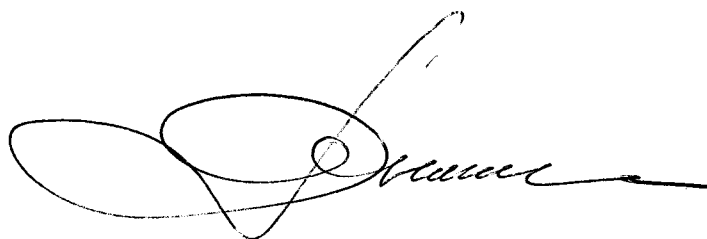
12. mai 2009. a.
.....
kuupäev



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	281 571	683 638
Nõuded ja ettemaksed	3	1 106 167	1 308 321
Varud	4	13 513 787	18 196 458
Käibevara kokku:		14 901 525	20 188 417
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	4 528 597	4 504 503
Kinnisvarainvesteeringud	7	30 007 511	30 299 917
Materiaalne põhivara	8	706 929	802 987
Põhivara kokku:		35 243 037	35 607 407
VARAD KOKKU:		50 144 562	55 795 824
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	13 022 731	18 517 929
Võlad ja ettemaksed	11	605 071	708 934
Lühiajalised kohustused kokku:		13 627 802	19 226 863
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	11 270 486	12 291 986
Muud pikaajalised võlad	9	32 950	677 900
Pikaajalised kohustused kokku		11 303 436	12 969 886
KOHUSTUSED KOKKU:		24 931 238	32 196 749
Omakapital			
Vähemususalus		601 708	577 915
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital	13	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad		- 692 910	- 692 910
Kohustuslik reservkapital		1 265 906	1 265 906
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		20 834 764	18 480 369
Aruandeaasta kasum		1 590 456	2 354 395
OMAKAPITAL KOKKU:		25 213 324	23 599 075
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:		50 144 562	55 795 824



Kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

	Lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	14	11 388 196	14 513 431
Muud äritulud		361 279	470 630
Kaubad, toore, materjal, teenused	15	- 6 131 574	- 8 936 859
Mitmesugused tegevuskulud		- 1 170 087	- 533 121
Tööjõukulud			
Palgakulu		- 713 846	- 811 627
Sotsiaalmaksud		- 256 926	- 290 575
Kulum	7,8	- 388 464	- 389 659
Muud ärikulud		- 2 071	- 270 068
Ärikasum		3 086 507	3 752 152
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud- ja kulud		228 858	288 001
Intressikulud		- 1 698 176	- 1 668 133
Kasum-kahjum valuutakursivahest		- 2 940	0
Finantstulud ja -kulud kokku		- 1 472 258	- 1 380 132
Kasum enne tulumaksustamist		1 614 249	2 372 020
Aruandeaasta puhaskasum		1 614 249	2 372 020
s.h. emaettevõtte aktsionäride osa kasumist		1 590 456	2 354 395
Vähemusaluse osa kasumist		23 793	17 625



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2008.a.	2007.a.
1. Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 086 507	3 752 152
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	8	388 464	389 659
Kahjum põhivara mahakandmisest		0	11 864
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		408 874	1 325 871
Varude muutus	4	4 682 671	6 754 718
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		- 865 361	- 4 263 008
Makstud intressid		- 1 559 177	- 1 623 967
Kokku rahavood äritegevusest		6 141 978	6 347 289
2. Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost	8	0	- 246 395
Kinnisvarainvesteeringu müük	7	0	124 725
Antud laen	6	- 50 000	0
Tagastatud laen	6	24 892	823 918
Saadud intressid		33 651	191 071
Kokku rahavood investeerimistegevusest		8 543	893 319
3. Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9	1 255 000	500 000
Tagastatud laenud	9	- 7 771 698	- 7 358 636
Võlakohustuse tasumine	9	- 32 950	- 32 950
Saadud tagatisrahad		0	12 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 6 549 648	- 6 879 586
4. Valuutakursi muutuste mõju		- 2 940	0
Rahavood kokku		- 402 067	361 022
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		683 638	322 616
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1	- 402 067	361 022
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		281 571	683 638



allkirjastanud ja vastutav isik

 ametikoht: viimane

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus osalus	Kokku
	Aktisia-kapital	Oma aktsiad	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku		
Seisuga 31.12.2006	1 613 400	- 692 910	1 265 906	18 480 369	20 666 765	560 290	21 227 055
2007.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	2 354 395	2 354 395	17 625	2 372 020
Seisuga 31.12.2007	1 613 400	- 692 910	1 265 906	20 834 764	23 021 160	577 915	23 599 075
2008.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	1 590 456	1 590 456	23 793	1 614 249
Seisuga 31.12.2008	1 613 400	- 692 910	1 265 906	22 425 220	24 611 616	601 708	25 213 324

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.



AS Agerinvest konsolideeritud 2008.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.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideerimise põhimõtte
Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaeettevõtte kontrolli all oleva tütarettevõtte finantsnäitajad. Ellimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaeettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eradi emaeettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi real.

2008.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Agerinvest (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte AS Tartu TMP finantsnäitajad.

Emattevõtte konsolideerimata aruannete, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõttesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõte

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- või finantspoliitikat.

B. Raha

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

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed teenuste eest, jm.) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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



E. Varud

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

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus

F. 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.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest amortisatsioonimääradest:

Ehitised ja rajatised 10%

Muu inventar, masinad ja seadmed 10-30%.

H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, maksuvõlad, viitvõlad, jm.) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

I. Tulude arvestus

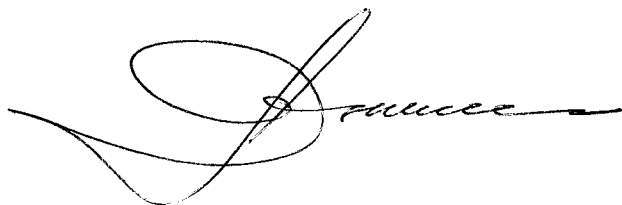
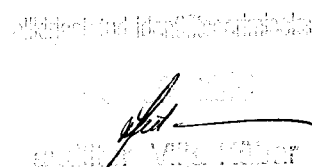
Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intrissitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

J. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 1 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	238 218	223 103
Pangakontod	43 353	460 535
Raha	281 571	683 638

Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Kontserni äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua Kontserni nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid
- Kontsernil ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid, et refinantseerida laene
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib AS-l Agerinvest tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda
- langenud nõudluse tõttu võib Kontserni varade väärtus langeda

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	1 310 701	862 053
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 847 655	0
Antud laenud (lisa 6)	25 906	24 892
Intressinõue	588 438	382 732
Muud lühiajalised nõuded	24 143	24 824
Ettemaksed teenuste eest	4 634	13 820
Kokku:	1 106 167	1 308 321

Lisa 4 Varud

	31.12.2008	12.12.2007
Ostetud kaubad müügiks	730 208	656 308
Valmistoodang – müümata korteriomandid	12 783 579	17 540 150
Kokku:	13 513 787	18 196 458

Lisa 5 Tütarettevõtte

2008.a. omas AS Agerinvest osalust järgmises tütarettevõttes:

	AS Tartu TMP
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Laenuandmine
Osaluse %	90,5786%



Lisa 6 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Antud laenud	Saldo 31.12.2008	Põhiosa tagasimaksed		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta		
Almantika OÜ (lisa 16)	950 000	0	950 000	20.10.2014	5%
Velmares OÜ (lisa 16)	1 498 000	0	1 498 000	20.11.2015	5%
Velmares OÜ (lisa 16)	15 000	0	15 000	08.06.2014	5%
Ateland OÜ (lisa 16)	2 050 000	0	2 050 000	20.12.2015	5%
Eraisik	41 503	25 906	15 597	15.07.2010	4%
Kokku:	4 554 503	25 906	4 528 597		

Antud laenud	Saldo 31.12.2007	Põhiosa tagasimaksed		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta		
Almantika OÜ (lisa 16)	950 000	0	950 000	20.10.2014	3,5%
Velmares OÜ (lisa 16)	1 498 000	0	1 498 000	20.11.2015	3,5-4%
Velmares OÜ (lisa 16)	15 000	0	15 000	08.06.2014	3,5%
Ateland OÜ (lisa 16)	2 000 000	0	2 000 000	20.12.2015	4%
Eraisik	66 395	24 892	41 503	15.07.2010	4%
Kokku:	4 554 503	25 906	4 504 503		

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Renditulu	4 896 671	5 203 480
Haldamiskulud	- 787 831	- 927 557
Netotulu kinnisvarainvesteeringu rendist	4 108 840	4 275 923

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2006	30 717 048
2007.a. muutused	
Kinnisvarainvesteeringu võõrandamine	- 124 725
Kulum	- 292 406
Saldo 31.12.2007	30 299 917
2008.a. muutused	
Kulum	- 292 406
Saldo 31.12.2008	30 007 511

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



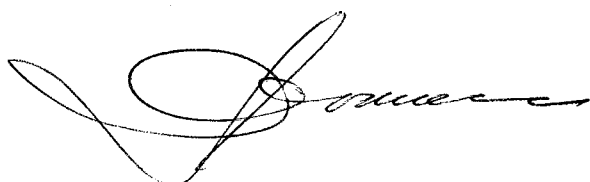
Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Ehitised, rajatised	Masinad, seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitised	Kokku
Seisuga 31.12.2006					
Soetusmaksumus	463 304	264 079	347 815	49 000	1 124 198
Kulum	- 138 315	- 135 668	- 184 506	0	- 458 489
Jääkmaksumus	324 989	128 411	163 309	49 000	665 709
2007.a. muutused					
Soetused	0	69 695	0	176 700	246 395
Mahakandmine	0	- 16 949	0	0	- 16 949
Ümbergrupeerimine	0	- 42 373	42 373	0	0
Amortisatsioonikulu	-46 331	- 16 140	- 34 782	0	- 97 253
Mahakantud ja ümbergrup.põhivara kulum	0	13 559	- 8 474	0	5 085
Seisuga 31.12.2007					
Soetusmaksumus	463 304	274 452	390 188	225 700	1 353 644
Kulum	- 184 646	- 138 249	- 227 762	0	- 550 657
Jääkmaksumus	278 658	136 203	162 426	225 700	802 987
2008.a. muutused					
Amortisatsioonikulu	- 46 331	- 17 349	- 32 378	0	- 96 058
Seisuga 31.12.2008					
Soetusmaksumus	463 304	274 452	390 188	225 700	1 353 644
Kulum	- 230 977	- 155 598	- 260 140	0	- 646 715
Jääkmaksumus	232 327	118 854	130 048	225 700	706 929

Lisa 9 Völakohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	
Tartu MV järelmaks	65 900	32 950	32 950	10%
Metlaid OÜ (lisa 16)	5 115 000	0	5 115 000	3%
Kinnisasi OÜ (lisa 16)	640 000	0	640 000	6%
SEB laenud	18 505 267	12 989 781	5 515 486	6k.Euribor + (2,1-2,5% EP baasintr. + 6,5%)
Kokku:	24 326 167	13 022 731	11 303 436	

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	
Tartu MV järelmaks	98 850	32 950	65 900	10%
Saadud tagatisrahad	612 000	0	612 000	0%
Metlaid OÜ (lisa 16)	4 500 000	0	4 500 000	3%
SEB laenud	26 276 965	18 484 979	7 791 986	6k.Euribor + (1,5-1,8%) EP baasintr. +1,5%
Kokku:	31 487 815	18 517 929	12 969 886	



Võlakohustused ja intressikohustused

 AS Agerinvest
 Võlakohustused ja intressikohustused

Lisa 10 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Agerinvest varad on panditud SEB Pank kasuks järgmiselt:

Kinnistu	Hüpoteegi jrk., summa	
Vanemuise 21 a	I jrk. – 329 500	Eesti Vabariigi kasuks
	II jrk. – 4 500 000	SEB Pank kasuks
	III jrk. – 2 000 000	SEB Pank kasuks
	IV jrk. – 3 000 000	SEB Pank kasuks
Tähe 98	I jrk. – 7 500 000	SEB Pank kasuks
	II jrk. – 2 000 000	SEB Pank kasuks
	III jrk. – 22 000 000	SEB Pank kasuks
Ageri	I jrk. – 3 000 000	SEB Pank kasuks
	II jrk. – 2 000 000	SEB Pank kasuks

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31.12.2007.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 Võlad ja ettemaksed

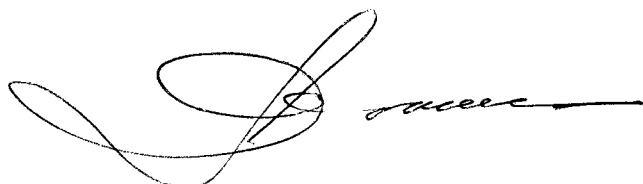
	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	103 280	145 071
Maksuvõlad (lisa 12)	54 212	268 211
Intressivõlad	282 416	132 918
Saadud ettemaksed	165 163	162 734
Kokku:	605 071	708 934

Lisa 12 Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	20 862	202 089
Isiku tulumaks	10 310	25 014
Sotsiaalmaks	21 636	39 312
Töötuskindlustusmakse	341	642
Ettevõtte tulumaks	1 063	1 128
Maksuintressid	0	26
Kokku	54 212	268 211

Lisa 13 Omakapital

	31.12.2008	12.12.2007
Aktiakapital	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 31.12.2008.a. moodustas 22 425 220 krooni (31.12.2007.a. 20 834 764 krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 17 715 924 krooni, millega kaasneks tulumaksukulu 21/79 netodividendidelt ehk 4 709 296 krooni (2007.a. 16 459 464 krooni, tulumaksukulu 21/79 ehk 4 375 300 krooni).

Lisa 14 Müügitulu

Tegevusala	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 896 671	5 203 480
Enda kinnisvara ost ja müük	6 491 525	9 260 095
Muud tulud	0	49 856
Kokku:	11 388 196	14 513 431

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal, teenused

	2008	2007
Korteriomandite soetuskulud	5 335 251	8 009 301
Elekter	301 616	430 206
Vesi	19 887	21 443
Küte	302 124	324 358
Muud kulud	172 696	151 551
Kokku:	6 131 574	8 936 859

Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega

AS Agerinvest aastaarunde koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Antud laenud:

	01.01.2008	2008.aastal		31.12.2008		Intr. määr
	Laenu saldo	Antud	Tagastatud	Laenu saldo	Intr. nõue	
Aktsionäridega seotud ettevõtted	4 463 000	50 000	0	4 513 000	588 438	5%

	01.01.2007	2007.aastal		31.12.2007		Intr. määr
	Laenu saldo	Antud	Tagastatud	Laenu saldo	Intr. nõue	
Aktsionäridega seotud ettevõtted	5 263 000	0	800 000	4 463 000	380 665	4%

Saadud laenud:

	01.01.2008	2008.aastal		31.12.2008		Intr. määr
	Laenu saldo	Saadud	Tagas-tatud	Laenu saldo	Intr. kohustus	
Aktsionäridega seotud ettevõtted	4 500 000	1 255 000	0	5 755 000	282 416	3%; 6%

	01.01.2007	2007.aastal		31.12.2007		Intr. määr
	Laenu saldo	Saadud	Tagas-tatud	Laenu saldo	Intr. kohustus	
Aktsionäridega seotud ettevõtted	4 000 000	500 000	0	4 500 000	132 918	3%



Ettevõtte identifitseerimiseks

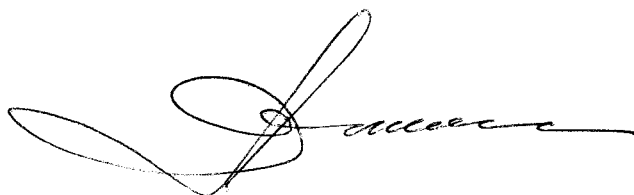
16.02.2009

 ettevõtte Vilja Kõbar

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
Käibevara		
Raha	15 115	271 757
Nõuded ja ettemaksed	491 823	900 697
Varud	13 513 787	18 196 458
Käibevara kokku:	14 020 725	19 368 912
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 358 533	1 358 533
Kinnisvarainvesteeringud	30 007 511	30 299 917
Materiaalne põhivara	706 929	802 987
Põhivara kokku:	32 072 973	32 461 437
VARAD KOKKU:	46 093 698	51 830 349
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	13 022 731	18 517 929
Võlad ja ettemaksed	650 288	718 996
Lühiajalised kohustused kokku:	13 673 019	19 236 925
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	12 202 486	13 091 986
Muud pikaajalised võlad	32 950	677 900
Pikaajalised kohustused kokku	12 235 436	13 769 886
KOHUSTUSED KOKKU:	25 908 455	33 006 811
Omakapital		
Aktiivkapital	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad	- 692 910	- 692 910
Kohustuslik reservkapital	1 265 906	1 265 906
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	16 637 142	14 452 196
Aruandeaasta kasum	1 361 705	2 184 946
OMAKAPITAL KOKKU:	20 185 243	18 823 538
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:	46 093 698	51 830 349

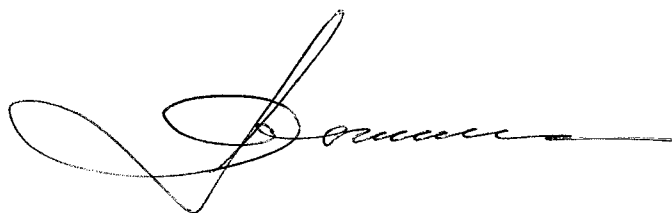


Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

	2008	2007
Müügitulu	11 388 196	14 513 431
Muud äritulud	361 279	468 564
Kaubad, toore, materjal, teenused	- 6 131 574	- 8 936 859
Mitmesugused tegevuskulud	- 1 151 905	- 514 227
Tööjõukulud		
Palgakulu	- 713 846	- 811 627
Sotsiaalmaksud	- 256 926	- 290 575
Kulum	- 388 464	- 389 659
Muud ärikulud	- 5	- 270 068
Ärikasum	3 106 755	3 768 980
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud- ja kulud	1 283	94 598
Intressikulud	- 1 743 393	- 1 678 632
Kasum-kahjum valuutakursivahest	- 2 940	0
Finantstulud ja -kulud kokku	- 1 745 050	- 1 584 034
Aruandeaasta puhaskasum	1 361 705	2 184 946



Kontrollitud ja kinnitatud


 Viija Kübar

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2008.a.	2007.a.
1. Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	3 106 755	3 768 980
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	388 464	389 659
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	11 864
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	408 874	1 327 937
Varude muutus	4 682 671	6 754 718
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	- 864 924	- 4 263 445
Makstud intressid	- 1 559 177	- 1 623 967
Kokku rahavood äritegevusest	6 162 663	6 365 746
2. Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ost	0	- 246 395
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	124 725
Saadud intressid	1 283	94 598
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 283	- 27 072
3. Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 387 000	1 300 000
Tagastatud laenud	- 7 771 698	- 7 358 636
Saadud tagatisrahad	0	12 000
Tasutud võlakohustused	- 32 950	- 32 950
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 6 417 648	- 6 079 586
4. Valuutakursi muutuste mõju	- 2 940	0
Rahavood kokku	- 256 642	259 088
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	271 757	12 669
Raha ja raha ekvivalentide muutus	- 256 642	259 088
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 115	271 757

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

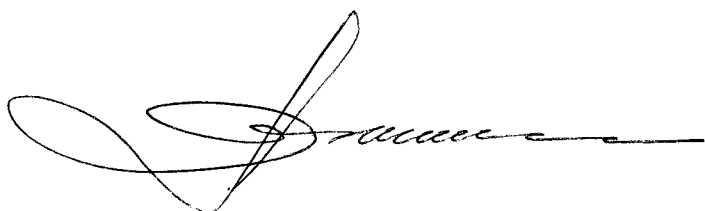
	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Koh. reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2006	1 613 400	- 692 910	1 265 906	14 452 196	16 638 592
2007.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	2 184 946	2 184 946
Seisuga 31.12.2007	1 613 400	- 692 910	1 265 906	16 637 142	18 823 538
2008.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	1 361 705	1 361 705
Seisuga 31.12.2008	1 613 400	- 692 910	1 265 906	17 998 847	20 185 243



2008.aasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	20 834 764 krooni
2008.a. kasum (-kahjum)	1 590 456 krooni

Jaotamata kasumi (-kahjumi) jääk peale 2008.a. aastaaruande kinnitamist	22 425 220 krooni
--	-------------------

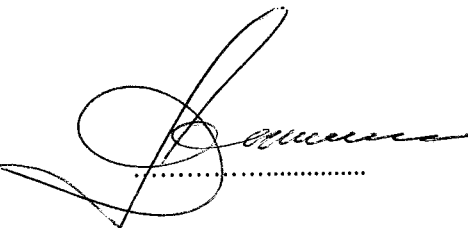
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

AS Agerinvest juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele

2008.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsinäride üldkoosoleku poolt 19. juuni 2009.a.

Juhatus:

Mart Avarmaa



12. 05. 2009.a

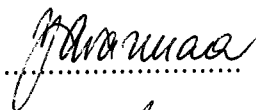
Nõukogu:

Kaido Avarmaa



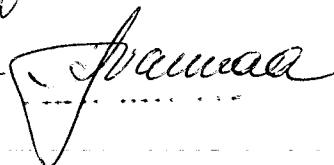
12. 05. 2009.a

Jelena Avarmaa



18. 05. 2009.a

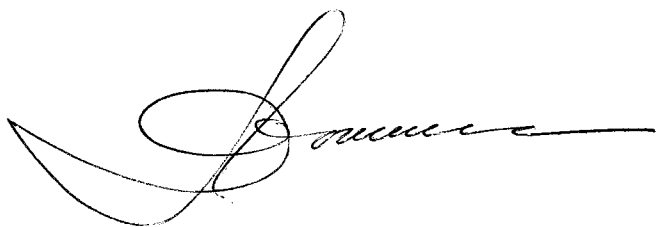
KRISTEL AVARMAA



26. 06. 2009.a

AS Agerinvest konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
6820	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 896 671
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	6 491 525
	Kokku:	11 388 196



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Agerinvest AS omanikele

Oleme auditeerinud Agerinvest AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud 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 arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

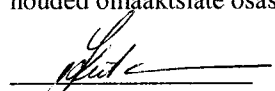
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Agerinvest AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et ettevõttel on täitmata ÄS § 284 nõuded omaaktsiate osas.


Viika Kübar
vannutatud audiitor

15. mai 2009

Vanemuise 21a, Tartu 51014