

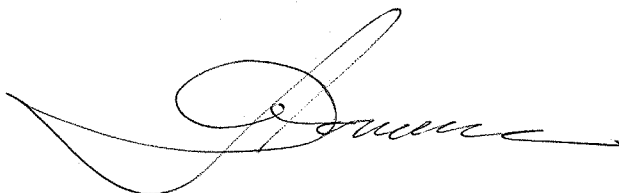
AS Agerinvest

2009.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.01.2009

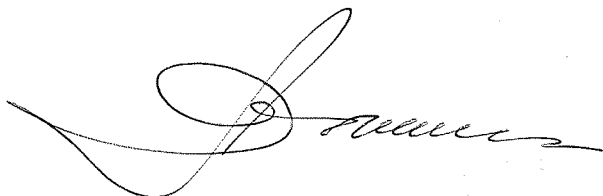
Majandusaasta lõpp: 31.12.2009

Ärinimi:	AS Agerinvest
Äriregistri kood:	10288580
Aadress:	Vanemuise 21a, Tartu, Eesti Vabariik; 51014
Telefon:	+372 7341505
Faks:	+372 7341505
E-posti aadress	makkle@makkle.ee



Sisukord

Sisukord	2
2009.aasta tegevusaruanne	3
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
2009.a. raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Tütarettevõtte	11
Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Võlakohustused	13
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Maksuvõlad	14
Lisa 12 Omakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal, teenused	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
2009.aasta kasumi jaotamise ettepanek	21
AS Agerinvest juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2009a. majandusaasta aruandele	22
AS Agerinvest konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	23



2009.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-viiilhall Lohkva külas, Luunja vallas (mööblitööstus) ja ärihoone Vanemuise 21a (bürooruumid).

2009.a. põhitegevuseks oli äripindade üür ja kinnisvaraarendus ning Tähe 98 korterite müük. Kortereid müüdi 2009. aastal kuus. Järgmisel, 2010.aastal, loodame müüa 3 korterit. Üüri (majandus) turg on stabiliseerunud, kuigi ikka on veel mõningaid languse märke. Tähe 98 ärihoonest lahkus pikaajaline üürnik OÜ Salari. Hoone ülemine korrus on tühi. Alumisele korrusele sõlmiti OÜ-ga A-Ruut üürileping, kes ka allüürib ruume. Vanemuise 21a büroohoone on 90% üürnikega kaetud. Luunja tootmishoonele ei ole 2009.a. jooksul leitud uut üürnikku ega ka ostjat.

Tegevuskulude tasumiseks 2009.aastal on võetud laenu 1 349 000.- krooni juhatuse liikmega seotud ettevõtetelt. AS-ga SEB Pank peetakse läbirääkimisi laenumaksete vähendamise ja laenulepingute pikendamise osas.

2010.a. jätkab AS Agerinvest oma senist põhitegevust (kinnisvara haldamine, arendamine, müük ja üür).

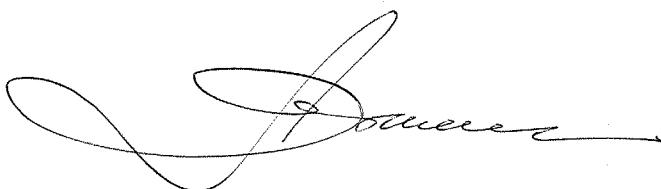
AS Agerinvest tütarettevõtja AS Tartu TMP põhiliseks majandustegevuseks 2009.a. on olnud vabade vahendite laenamine teistele äriühingutele. Samal tegevusalal jätkatakse ka järgnevatel majandusaastatel.

AS Agerinvest juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikme tasuga 2009.a. 132 000.- krooni. Nõukogu liikmetele 2009.a. tasu ei makstud.

2009.a. vähendati töötajate arvu kuult kolmele, seega keskmine töötajate arv 2009.a. oli 3 ning töötajatele makstud brutotöötasu koos juhatuse liikme tasuga oli 204 565.- krooni.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmetoodika	2009.a.	2008.a.
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	1,04	1,09
Põhivarade tootlus	Müügitulu / põhivarad kokku	0,24	0,32
Varade tootlus	Müügitulu / varad kokku	0,20	0,23
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	Võõrkapital / omakapital	0,83	0,99



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 20 toodud AS Agerinvest 2009.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:

10 mai 2010

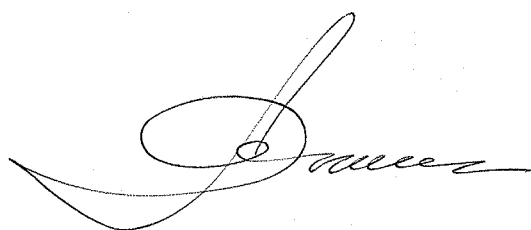
allkiri

kuupäev

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	311 666	281 571
Nõuded ja ettemaksed	2	936 951	1 106 167
Varud	3	5 788 357	13 513 787
Käibevara kokku:		7 036 974	14 901 525
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	4 513 000	4 528 597
Kinnisvarainvesteeringud	6	29 715 105	30 007 511
Materiaalne põhivara	7	639 138	706 929
Põhivara kokku:		34 867 243	35 243 037
VARAD KOKKU:		41 904 217	50 144 562
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	5 881 813	13 022 731
Võlad ja ettemaksed	10	860 855	605 071
Lühiajalised kohustused kokku:		6 742 668	13 627 802
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	12 221 515	11 270 486
Muud pikaajalised võlad	8	39 805	32 950
Pikaajalised kohustused kokku		12 261 320	11 303 436
KOHUSTUSED KOKKU:		19 003 988	24 931 238
Omakapital			
Vähemusosalus		620 139	601 708
Emettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiakapital	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		22 425 220	20 834 764
Aruandeaasta kasum		-2 331 526	1 590 456
OMAKAPITAL KOKKU:		22 900 229	25 213 324
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:		41 904 217	50 144 562

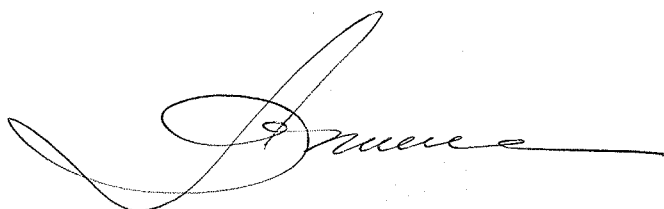


Kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

	Lisa nr.	2009	2008
Müügitulu	13	8 531 735	11 388 196
Muud äritulud		6 171	361 279
Kaubad, toore, materjal, teenused	14	- 8 552 071	- 6 131 574
Mitmesugused tegevuskulud		- 594 299	- 1 170 087
Tööjõukulud			
Palgakulu	15	- 218 764	- 713 846
Sotsiaalmaksud	15	- 77 539	- 256 926
Kulum	6,7	- 389 196	- 388 464
Muud ärikulud		- 371	- 2 071
Ärikasum		- 1 294 334	3 086 507
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud- ja kulud		179 047	228 858
Intressikulud		- 1 196 381	- 1 698 176
Kasum-kahjum valuutakursivahest		- 1 427	- 2 940
Finantstulud ja -kulud kokku		- 1 018 761	- 1 472 258
Kasum enne tulumaksustamist		- 2 313 095	1 614 249
Aruandeaasta puhaskasum		- 2 313 095	1 614 249
s.h. emaettevõtte aktsionäride osa kasumist		- 2 331 526	1 590 456
Vähemusosaluse osa kasumist		18 431	23 793



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2009.a.	2008.a.
1. Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-1 294 334	3 086 507
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	6,7	389 196	388 464
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		319 701	408 874
Varude muutus	3	7 725 430	4 682 671
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		60 586	- 865 361
Makstud intressid		- 1 001 184	- 1 559 177
Kokku rahavood äritegevusest		6 199 395	6 141 978
2. Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost	7	- 28 999	0
Antud laen	5	0	- 50 000
Tagastatud laen	5	41 503	24 892
Saadud intressid		2 658	33 651
Kokku rahavood investeerimistegevusest		15 162	8 543
3. Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	1 319 000	1 255 000
Tagastatud laenud	8	- 7 508 890	- 7 771 698
Võlakohustuse tasumine	8	- 32 950	- 32 950
Saadud tagatisrahad	8	39 805	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 6 183 035	- 6 549 648
4. Valuutakursi muutuste mõju		- 1 427	- 2 940
Rahavood kokku		30 095	- 402 067
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		281 571	683 638
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1	30 095	- 402 067
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		311 666	281 571

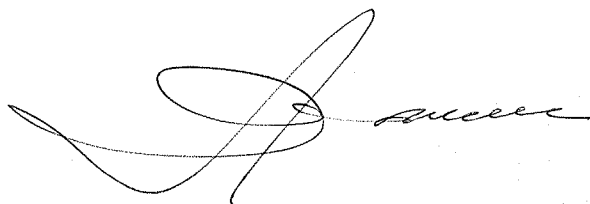


Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus osalus	Kokku
	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku		
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
2009.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	- 2 331 526	- 2 331 526	18 431	- 2 313 095
Seisuga 31.12.2009	1 613 400	- 691 910	1 265 906	20 093 694	22 280 090	620 139	22 900 229

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.



2009.a. raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Agerinvest konsolideeritud 2009.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

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtte 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 emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eradi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi real.

2009.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Agerinvest (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte AS Tartu TMP finantsnäitajad.

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

Tütarettevõtte

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 laekavas 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 tööeest.

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 akumuliseeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest amortisatsioonimääradest:

Ehitised ja rajatised 10%

Muu inventar, masinad ja seadmed 10-30%.

H. Finantskohustused

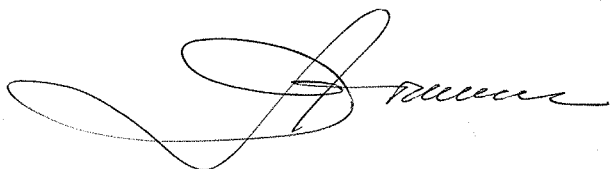
Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, maksuvõlad, viitvõlad, jm.) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

I. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud kuludelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksusüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.



J. 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.

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

K. 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

	31.12.2007	31.12.2008
Sularaha kassas	253 937	238 218
Pangakontod	57 729	43 353
Raha	311 666	281 571

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	204 387	1 310 701
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 40 000	- 847 655
Antud laenud (lisa 5)	0	25 906
Intressinõue	764 828	588 438
Muud lühiajalised nõuded	378	24 143
Ettemaksed teenuste eest	1 187	4 634
Maksude ettemaksed (lisa 11)	6 171	0
Kokku:	936 951	1 106 167

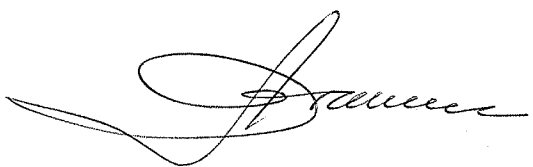
Lisa 3 Varud

	31.12.2009	12.12.2008
Ostetud kaubad müügiks	63 122	730 208
Valmistoodang – müümata korteriomandid	5 725 235	12 783 579
Kokku:	5 788 357	13 513 787

Lisa 4 Tütarettevõtte

2009.a. omas AS Agerinvest osalust järgmises tütarettevõttes:

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



Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Antud laenud	Saldo 31.12.2009	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%
Velmares OÜ (lisa 16)	1 498 000	0	1 498 000	20.11.2015	3%
Velmares OÜ (lisa 16)	15 000	0	15 000	08.06.2014	3%
Ateland OÜ (lisa 16)	2 050 000	0	2 050 000	20.12.2015	5%
Kokku:	4 513 000	0	4 513 000		

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		

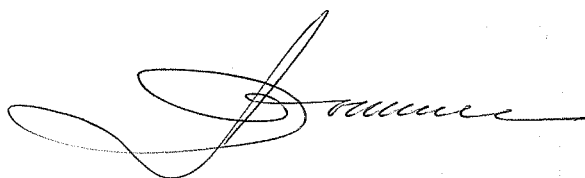
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2008
Renditulu	2 302 261	4 896 671
Haldamiskulud	- 564 875	- 787 831
Netotulu kinnisvarainvesteeringu rendist	1 737 386	4 108 840

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2007	30 299 917
2007.a. muutused	
Kulum	- 292 406
Saldo 31.12.2008	30 007 511
2009.a. muutused	
Kulum	- 292 406
Saldo 31.12.2009	29 715 105

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



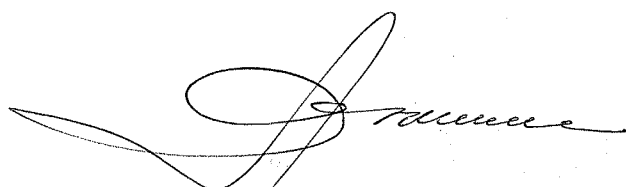
Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Ehitised, rajatised	Masinad, seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitised	Kokku
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
2009.a. muutused					
Soetus	0	28 999	0	0	28 999
Amortisatsioonikulu	- 46 331	- 18 081	- 32 378	0	- 96 790
Seisuga 31.12.2009					
Soetusmaksumus	463 304	303 451	390 188	225 700	1 382 643
Kulum	- 277 308	- 173 679	- 292 518	0	-743 505
Jääkmaksumus	185 996	129 772	97 670	225 700	639 138

Lisa 8 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2009	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	
Tartu MV järelmaks	32 950	32 950	0	10%
Saadud tagatisrahad	39 805	0	39 805	0%
Metlaid OÜ (lisa 16)	5 230 000	0	5 230 000	3%
Kinnisasi OÜ (lisa 16)	849 000	0	849 000	3,5%
Fantico OÜ (lisa 16)	450 000	0	450 000	3,5%
Marteburg OÜ (lisa 16)	545 000	0	545 000	3,5%
SEB laenud	10 996 378	5 848 863	5 147 515	6k.Euribor + 2,5% EP baasintr. + 2,1%
Kokku:	18 143 133	5 881 813	12 261 320	

	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	



Lisa 9 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 31.12.2008.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 10 Võlad ja ettemaksed

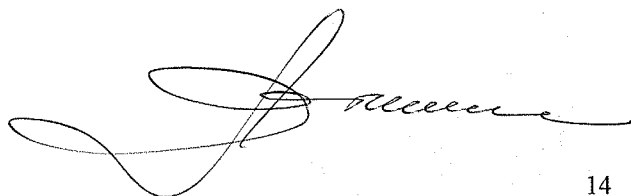
	31.12.2008	31.12.2008
Võlad tarnijatele	351 303	103 280
Maksuvõlad (lisa 11)	10 586	54 212
Intressivõlad	477 614	282 416
Saadud ettemaksed	2 268	165 163
Võlad töövõtjatele	19 084	0
Kokku:	860 855	605 071

Lisa 11 Maksuvõlad

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 552	20 862
Isiku tulumaks	0	2 785	10 310
Sotsiaalmaks	0	5 896	21 636
Töötuskindlustusmakse	0	353	341
Ettevõtte tulumaks	0	0	1 063
Maksude ettemaksukonto (lisa 2)	6 171	0	0
Kokku	6 171	10 586	54 212

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2009	12.12.2008
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 31.12.2009.a. moodustas 20 093 694 krooni (31.12.2008.a. 22 425 220 krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 15 874 018 krooni, millega kaasneks tulumaksukulu 21/79 netodividendidelt ehk 4 219 676 krooni (2008.a. 17 715 924 krooni, tulumaksukulu 21/79 ehk 4 709 296 krooni).

Lisa 13 Müügitulu

Tegevusala	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 307 401	4 896 671
Enda kinnisvara ost ja müük	6 201 714	6 491 525
Muud tulud	22 620	0
Kokku:	8 531 735	11 388 196

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal, teenused

	2009	2008
Korteriomandite soetuskulud ja väärtuse langus	7 895 062	5 335 251
Elekter	224 923	301 616
Vesi	10 801	19 887
Küte	185 964	302 124
Muud kulud	235 321	172 696
Kokku:	8 552 071	6 131 574

Lisa 15 Tööjõukulud

	2009	2008
Palgakulud	218 764	713 846
Sotsiaalmaksud	77 539	256 926
Kokku:	296 303	970 772

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:

	01.01.2009	2009.aastal		31.12.2009		Intr. määr
	Laenu saldo	Antud	Tagastatud	Laenu saldo	Intr. nõue	
Aktisionäridega seotud ettevõtted	4 513 000	0	0	4 513 000	764 828	3-5%

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



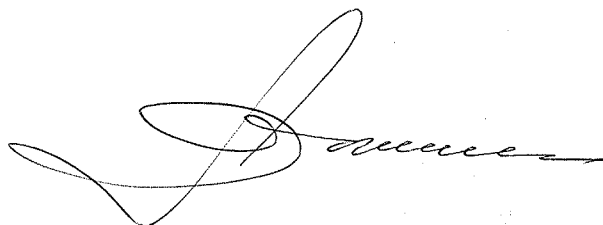
Saadud laenud:

	01.01.2009	2009.aastal		31.12.2009		Intr. määr
	Laenu saldo	Saadud	Tagas-tatud	Laenu saldo	Intr. kohustus	
Omanikega seotud ettevõtted	5 755 000	1 319 000	0	7 074 000	477 614	3-3,5%

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

Tulud ja kulud:

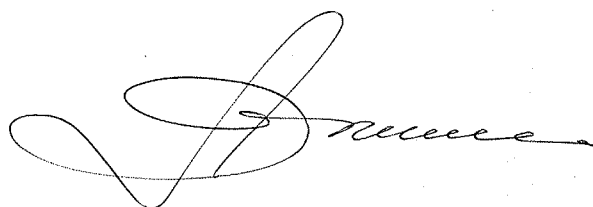
	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Omanikega seotud ettevõtted	176 390	423 550	225 372	149 499



Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
VARAD		
Käibevara		
Raha	49 438	15 115
Nõuded ja ettemaksed	165 952	491 823
Varud	5 788 357	13 513 787
Käibevara kokku:	6 003 747	14 020 725
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 358 533	1 358 533
Kinnisvarainvesteeringud	29 715 105	30 007 511
Materiaalne põhivara	639 138	706 929
Põhivara kokku:	31 712 776	32 072 973
VARAD KOKKU:	37 716 523	46 093 698
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 881 813	13 022 731
Võlad ja ettemaksed	934 874	650 288
Lühiajalised kohustused kokku:	6 816 687	13 673 019
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	13 183 515	12 202 486
Muud pikaajalised võlad	39 805	32 950
Pikaajalised kohustused kokku	13 223 320	12 235 436
KOHUSTUSED KOKKU:	20 040 007	25 908 455
Omakapital		
Aktsiakapital	1 613 400	1 613 400
Oma aktsiad	- 692 910	- 692 910
Kohustuslik reservkapital	1 265 906	1 265 906
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	17 998 847	16 637 142
Aruandeaasta kasum	- 2 508 727	1 361 705
OMAKAPITAL KOKKU:	17 676 516	20 185 243
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU:	37 716 523	46 093 698

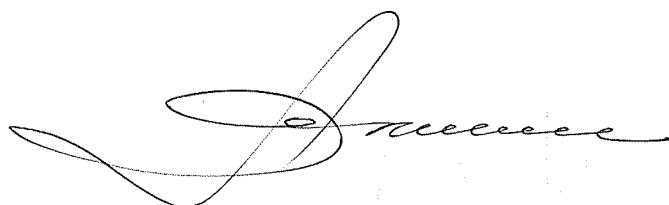


Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

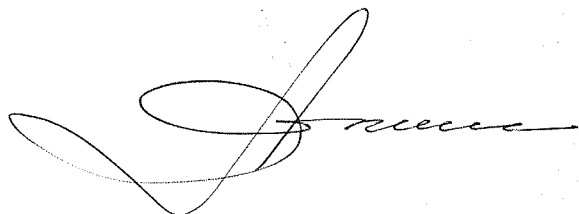
	2009	2008
Müügitulu	8 531 735	11 388 196
Muud äritulud	0	361 279
Kaubad, toore, materjal, teenused	- 8 552 071	- 6 131 574
Mitmesugused tegevuskulud	- 576 600	- 1 151 905
Tööjõukulud		
Palgakulu	- 218 764	- 713 846
Sotsiaalmaksud	- 77 539	- 256 926
Kulum	- 389 196	- 388 464
Muud ärikulud	- 371	- 5
Ärikasum	- 1 282 806	3 106 755
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud- ja kulud	690	1 283
Intressikulud	- 1 225 184	- 1 743 393
Kasum-kahjum valuutakursivahest	- 1 427	- 2 940
Finantstulud ja -kulud kokku	- 1 225 921	- 1 745 050
Aruandeaasta puhaskasum	- 2 508 727	1 361 705



Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(kroonides)

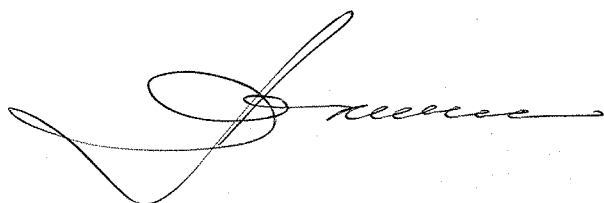
	2009.a.	2008.a.
1. Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	- 1 282 806	3 106 755
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	389 196	388 464
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	325 872	408 874
Varude muutus	7 725 430	4 682 671
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	60 586	- 864 924
Makstud intressid	- 1 001 184	- 1 559 177
Kokku rahavood äritegevusest	6 217 094	6 162 663
2. Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ost	- 28 999	0
Saadud intressid	690	1 283
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 28 309	1 283
3. Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 349 000	1 387 000
Tagastatud laenud	- 7 508 890	- 7 771 698
Saadud tagatisrahad	39 805	0
Tasutud võlakohustused	- 32 950	- 32 950
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 6 153 035	- 6 417 648
4. Valuutakursi muutuste mõju	- 1 427	- 2 940
Rahavood kokku	34 323	- 256 642
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	15 115	271 757
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 323	- 256 642
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	49 438	15 115



Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

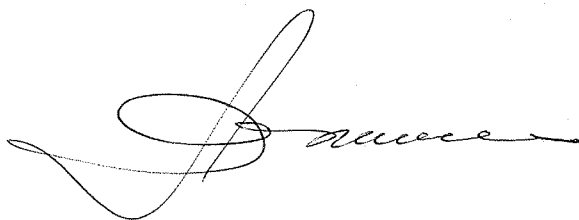
	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Koh. reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2007	1 613 400	- 692 910	1 265 906	16 637 143	18 823 538
2008.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	1 361 705	1 361 705
Seisuga 31.12.2008	1 613 400	- 692 910	1 265 906	17 998 848	20 185 243
Tütarettevõtte bilansiline väärtus					- 1 358 533
Tütarettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					5 784 905
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008					24 611 616
2009.a. puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	- 2 508 727	- 2 508 727
Seisuga 31.12.2009	1 613 400	- 692 910	1 265 906	15 490 120	17 676 516
Tütarettevõtte bilansiline väärtus					- 1 358 533
Tütarettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					5 962 107
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009					22 280 090



2009aasta kasumi jaotamise ettepanek

Elmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	22 425 220 krooni
2009.a. kasum (-kahjum)	- 2 331 526 krooni

Jaotamata kasumi (-kahjumi) jääk peale 2009.a. aastaaruande kinnitamist	20 093 694 krooni
--	-------------------



AS Agerinvest juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2009a. majandusaasta aruandele

2009a. majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsinäride üldkoosoleku poolt 25. mai 2010.a.

Juhatus:

Mart Avarmaa



10.05.2010.a

Nõukogu:

Kaido Avarmaa

10.05.2010.a



Jelena Avarmaa

10.05.2010



Kristel Avarmaa

10.05.2010



AS Agerinvest konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2009
6820	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	2 307 401
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	6 201 714
	Muud tulud	22 620
	Kokku:	8 531 735



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Agerinvest AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Agerinvest AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 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 20, 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.

Vandeauditori 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.

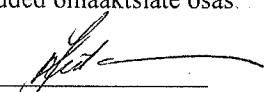
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Agerinvest AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

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


Vilja Kübar, tunnistus nr. 276
Audiitorbüroo Fides OÜ, tegevusloa nr. 183
Vanemuise 21a, Tartu 51014
12. mai 2010

Aruande elektroonilised kinnitused

aktsiaselts Agerinvest (registrikood: 10288580) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mart Avarmaa	Juhatuse liige	28.05.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	6201714	72.69%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2307401	27.04%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	22620	0.27%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	makkle@makkle.ee
Faks	+372 7341505
Mobiiltelefon	+372 5029945
Telefon	+372 7341505