

OÜ AGENOR (pankrotis)
TALLINN

2010. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Kelgumäe 27/6, Peetri küla 75301 Rae vald, Harjumaa Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10700098
Telefon:	372 6 688 570
Faks:	372 6 688 571
E-mail:	info@agenor.ee
Interneti koduleht:	www.agenor.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2010-03.12.2010

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	14
Lisa 5 Maksud	14
Lisa 6 Varud.....	14
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtjad	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed.....	17
Lisa 12 Muud võlad.....	17
Lisa 13 Omakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Ärikulud ja muud äritulud	18
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud.....	19
Lisa 17 Laenude tagatised ja panditud varad.....	19
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	19
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	20
Juhatuse allkirjad 2010. a majandusaasta aruandele	21
OÜ Agenor osanike nimekiri	22

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Agenor peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus. Ettevõttel on tütaretevõtte Eestis Dike OÜ. OÜ Agenorile kuulub 100% Dike OÜ osadest. Agenor OÜ annab tööd 2 töötajale.

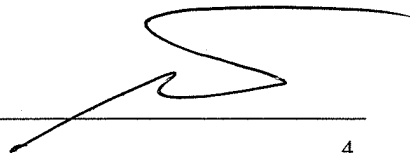
Juriidiline aadress:	Kelgumäe 27/6, Peetri küla 75301, Rae vald, Harjumaa
Äriregistri nr.	Eesti Vabariik 10700098
Telefon:	372 6 688 570
Faks:	372 6 688 571
E-mail:	info@agenor.ee

TEGEVUSARUANNE

Agenor OÜ on tegelenud kinnisvara arendamisega alates aastast 2000. Ettevõtte tegevus hõlmab külaehituse kontseptsiooni väljatöötamist erinevates Vabariigi piirkondades ning selle täielikku elluviimist omade vahendite/kaasatud vahendite abil alates maatulundusmaa planeerimisest kuni rajatiste ja eramute täisvalmis ehituseni.

2010. aasta 1. pooles jätkus firma saneerimine. Mingil põhjusel otsustas Eesti Vabariigi kohus, et firma saneerimine pole otstarbekas, ehkki eksperdid kinnitasid, et saneerimine on otstarbekas ning juunis 2010 saneerimine katkes. Agenor OÜ on selle otsuse edasi kaevanud Euroopa Kohtusse. Augustis/septembris 2010 teostas firma Swedbank AS laenu kustutamise – firmast müüdi AS'le Swedbank panditud vara turuväärtuses ligi 9 milj krooni ning vabaneti AS Swedbank ning AS Swedbank Liising nõuetest firma vastu väärtuses ligi 17,3 milj krooni, samuti omanike käendustest. Tehingust saadud tulu kajastub raamatupidamises väiksema summana, sest panga viivisarvestus ei olnud varasemalt avalikustunud ega olnud seega võetud arvele firma raamatupidamises. Oktoobris alustas veetarnija Mõigu Ehituskoondis AS (MEK) pankrotitaotlust Agenor OÜ vastu. Ehkki tegelik nõue oli 1 milj krooni ning suure osas oli see vaidlustatud, suutis MEK kohut veenda pankroti vajalikkuses. Samuti jäi kohtu tähelepanust välja asjaolu, et Agenor ei ole sugugi varatu ning nõue on sellest suurusjärg väiksem. 3. detsembril kuulutati välja Agenor OÜ pankrot.

2010 aastal oli OÜ Agenor keskmine töötajate arv 2 töötajat. 2010. a. oli töötajate palgakulu koos sotsiaalmaksudega 96,16 tuhat krooni.



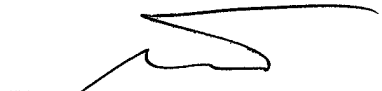
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab OÜ Agenor 2010. 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. OÜ Agenoris on alates 03.12.2010 algatatud pankrotimenetlus



Juhatus liige
Ülar Teppo

Tallinn, 01.02.2011.a.

Bilanss
(kroonides)

		03.12.2010	31.12.2009
	Lisa nr		
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	236 577	188 543
Tütarettevõtte aktsiad või osad	7	40 000	0
Nõuded ja ettemaksed	3	984 598	1 570 635
Varud	6	795 860	416 950
Käibevara kokku		2 057 035	2 176 128
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	9 274 000	8 714 000
Kinnisvarainvesteeringud	8	3 553 148	10 837 653
Materiaalne põhivara	9	7 126 525	8 971 792
Põhivara kokku		19 953 673	28 523 445
VARAD KOKKU		22 010 708	30 699 573
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	621 686	11 761 125
Võlad ja ettemaksed	11	3 704 942	5 686 092
Lühiajalised kohustused kokku		4 326 628	17 447 217
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	5 736 869	4 295 000
Pikaajalised kohustused kokku		5 736 869	4 295 000
KOHUSTUSED KOKKU		10 063 497	21 742 217
Omakapital			
Osakapital	13	40 000	40 000
Ülekurs		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 873 359	17 369 122
Aruandeaasta kasum		2 989 852	-8 495 766
OMAKAPITAL KOKKU		11 947 211	8 957 356
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		22 010 708	30 699 573

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

		01.01.- 03.12.2010	2009
	Lisa nr		
Müügitulu	14	2 120 541	710 752
Valmis- ja lõpetamata toodangu jääkide muutus			
Muud äritulud	15	5 622 858	9 690
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15	-1 289 664	-2 359 091
Mitmesugused tegevuskulud	15	-958 031	-1 083 415
Tööjõu kulud	15	-96 163	-80 697
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	-360 347	-261 843
Muud ärikulud	15	-1 984 295	-5 431 162
Ärikasum (-kahjum)		3 054 899	-8 495 766
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	16	-65 207	0
Intressitulud	16	160	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-65 047	
Kasum enne tulumaksustamist		2 989 852	-8 495 766
Aruandeaasta puhaskasum		2 989 852	-8 495 766

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

		2010	2009
	Lisa nr		
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)		2 989 852	-8 495 766
<u>Korrigeerimised:</u>		1 839 826	6 913 045
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	360 347	456 732
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest		1 479 479	-182 221
Muud korrigeerimised		0	6 638 534
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	586 037	636 049
Varude muutus	6	-378 910	-390 925
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11	-1 981 150	200 237
Kokku rahavood äritegevusest		3 055 655	-1 137 360
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	9	-10 558	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	9	16 000	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	0	-148 372
Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine		7 284 505	0
Investeeringud tüürettevõttesse	7	-40 000	0
Antud laenude tagasimaksed	3,4	-560 000	404 565
Kokku rahavood investeerimistegevusest		6 689 947	256 193
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	414 788	1 825 109
Saadud laenude tagasimaksed	10	-10 112 356	-726 258
Makstud intressid		0	-30 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-9 697 568	1 068 851
Rahavood kokku		48 034	187 684
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	188 543	859
Raha ja raha ekvivalentide muutus		48 034	187 684
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	236 577	188 543

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2008					
Saldo 2008.a aastaaruandes	40 000	40 000	4 000	17 369 122	17 453 122
Aruandeperioodi kasum(kahjum)	0		0	-8 495 766	-8 495 766
Saldo seisuga 31.12.2009					
Saldo 2009.a aastaaruandes	40 000	40 000	4 000	8 873 356	8 957 356
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				2 989 852	2 989 852
Saldo seisuga 03.12.2010	40 000	40 000	4 000	8 873 359	2 989 852

2008.aastal suurendati osakapitali ettevõtete Agenor OÜ ja Agenor Haldus OÜ ühendamise teel, mille tulemusena viimane äriregistrist kustutati. Osade ülekurs on 40 000 krooni, mis koosneb OÜ Agenor Haldus osakapitalist.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Agenor perioodi 01.01.-03.12.2010. aasta 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kui nõuete tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real „finantstulud- ja kulud” (lisas 16 real – „muud finantstulud ja – kulud”).

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

E. Tütar- ja sidusettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hooitakse kas tenditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse ilgal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real „muud äritulud“/“muud ärikulud“. Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle 2,5 aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on alla 2,5 aasta, kuid mille soetusmaksumus on üle 10 000 krooni, kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade aastas on põhivara gruppidel järgmised:

Maa	0%
Ehitised ja rajatised	2%
Masinad ja seadmed	20%
Muu inventar, tööriistad	33,3-50%

H. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulud kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna..

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

J. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

M. 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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

	03.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	72	2 522
Pangakontod	236 505	186 021
Raha kokku	236 577	188 543

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	03.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	145 130	127 416
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	861 295	843 581
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-716 165	-716 165
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	1 901	53 335
Muud lühiajalised nõuded	404 940	958 940
<i>s.h Lühiajalised laenud</i>	6 000	958 940
<i>Lühiajaline nõue eraisiku vastu</i>	398 940	0
Viitlaekumised	430 944	430 944
<i>s.h. Laekumata intressid</i>	430 944	430 944
Ettemaksed	1 683	0
<i>s.h. ettemakstud tulevaste perioodide kulud</i>	1 683	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	984 598	1 570 635

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

2009.a.

	Saldo 31.12.2009	Tagasi maksta			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud	8 714 000	0	8 714 000	0	2-9% aastas
Kokku	8 714 000	0	8 714 000	0	

03.12.2010

	Saldo 03.12.2010	Tagasi maksta			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud	9 274 000	0	9 274 000	0	2-9% aastas
Kokku	9 274 000	0	9 274 000	0	

Lisa 5 Maksud

Maksuliik

	03.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettev.tulumaks väljamaksmata dividendidelt		201 122	0	99 926
Käibemaks	1 901	0	0	100 135
Üksikisiku tulumaks	0	3 436	0	0
Sotsiaalmaks	0	8 614	0	209
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	1 098	0	0
Ettemaksukonto jääk	0	0	3 335	0
Kokku	1 901	214 270	3 335	200 270

Üksikisiku tulumaksu, sotsiaalmaksu, kogumispensioni ja töötuskindlustusmaksu võlg sisaldab töötajate oktoobri ja novembrikuu töötasudelt arvestatud makse summas 13 148 krooni, mille maksekohustus tekib vastavalt 10.12.2010 ja 01.01.2011.a..

Käibemaksu ettemaksu pankrotieelne saldo, mis on deklareeritud seisuga 30.11.2010 oli 2549 krooni. Aruandes on kajastatud raamatupidamislik saldo seisuga 03.12.2010.

Lisa 6 Varud

	03.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata ehitusobjektid	395 860	416 950
Ettemaksed tarnijatele	400 000	0
Varud kokku	795 860	416 950

Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõttjad

2010.aastal osteti OÜ Agenor tütarettevõtte OÜ Dike. OÜ Dike osaluse % tütarettevõttesse on 100%.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008			
Jääkmaksumus	5 050 000	6 999 281	12 049 281
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	148 372	148 372
Muud muutused	-1 360 000	0	-1 360 000
Saldo seisuga 31.12.2009			
Jääkmaksumus	3 690 000	7 147 653	10 837 653
01.01.-03.12.2010. a toimunud muutused			
Ümberklassifitseerimine varudeks	0	-3 741 009	-3 741 009
Müügid	-136 852	-3 395 544	-3 532 396
Muud muutused	0	-11 100	-11 100
Saldo seisuga 03.12.2010			
Jääkmaksumus	3 553 148	0	3 553 148

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja materiaalne. seadmed	Muu põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	9 852 200	958 913	144 067	10 955 180
Akumuleeritud kulum	-775 260	-789 550	-144 067	-1 708 877
Jääkmaksumus	9 076 940	169 363		9 246 303
2009. a toimunud muutused				
Allahindlused	-194 889	0	0	-194 889
Varasemate allahindluste tühistamine	182 221	0	0	182 221
Amortisatsioonikulu	-162 718	-99 125	0	-261 843
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	9 657 311	683 232	144 067	10 484 610
Akumuleeritud kulum	-755 757	-612 994	-144 067	-1 512 818
Jääkmaksumus	8 901 554	70 238	0	8 971 792
01.01.-03.12.2010. a toimunud muutused				
Ümberklassifitseerimised	-175 0000	49 373	401 313	275 686
Kulumi ümberklassifitseerimine	14 288	-73 930	-216 044	-275 686

Mahakandmised	-1 732 214	0	0	-1 732 214
Müügid	0	-16 000	0	-16 000
Ostud ja parendused	0	0	10 558	10 558
Müüdnud ja mahakantud põhivara amortisatsioon	236 736	16 000	0	252 736
Amortisatsioonikulu	-306 161	-32 833	-21 353	-360 347

Saldo seisuga 03.12.2010

Soetusmaksumus	7 750 097	716 605	555 938	9 022 640
Akumuleeritud kulum	-810 894	-703 757	-381 464	-1 896 115
Jääkmaksumus	6 939 203	12 848	174 474	7 126 525

Lisa 10 Laenukohustused**03.12.2010**

	Saldo	Tagasi maksta		
	03.12.2010	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud	621 686	621 686	0	0
<i>s.h. laen teistelt juriidilistelt isikutelt</i>	621 686	621 686	0	0
Pikaajalised pangalaenud	5 736 869	0	5 736 869	0
<i>s.h. Marfin pank</i>	3 500 000	0	3 500 000	0
<i>s.h. pikaajalised laenud teistelt juriidilistelt isikutelt</i>	795 000	0	795 000	0
<i>s.h. pikaajalised laenud eraisikutelt</i>	1 441 869	0	1 441 869	0
Kokku	6 358 555	621 686	5 736 869	0

2009.a.

	Saldo	Tagasi maksta		
	31.12.2009	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud	10 437 274	10 437 274	0	0
<i>s.h. Swedbank</i>	9 922 356	9 922 356	0	0
<i>laen eraisikutelt</i>	43 817	43 817	0	0
<i>laen teistelt juriidilistelt isikutelt</i>	471 101	471 101	0	0
Pikaajalised laenud	4 555 000	0	4 555 000	0
<i>s.h. Marfin pank</i>	3 500 000	0	3 500 000	0
<i>Laen teistelt juriidilistelt isikutelt</i>	1 055 000	0	1 055 000	0
Kokku	14 992 274	10 437 274	4 555 000	0

Kõik laenukohustused on fikseeritud Eesti kroonides.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

	03.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	2 126 360	1 595 936
Võlad töövõtjatele	0	616
Maksuvõlad	214 270	100 135
Saadud ettemaksed	0	1 672
Muud võlad	1 364 312	3 987 733
Võlad ja ettemaksed kokku	3 704 942	5 686 092

2008.aastal väljakuulutatud dividendidest jäi seisuga 31.12.2008 välja maksmata 756 000 krooni. Väljamaksmata dividendidega seotud tulumaksu kohustus summas 201 122 .krooni on kajastatud maksvõlgadena.

Lisa 12 Muud võlad

2009.a.

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	
	31.12.2009	jooksul	jooksul	üle 5 aasta
Dividendivõlad	756 000	0	756 000	
Intressivõlad	3 231 733	3 231 733		
Kokku	3 987 733	3 231 733	756 000	0

03.12.2010

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>			
	Saldo	12 kuu	1-5 aasta	
	03.12.2010	jooksul	jooksul	üle 5 aasta
Dividendivõlad	756 000	0	756 000	0
Intressivõlad	569 126	0	569 126	0
Võlgnevus aruandvale isukule	39 186	39 186	0	0
Kokku	1 364 312	39 186	1 325 126	0

Lisa 13 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Ülekurss	40 000	40 000
Osade arv	1	4
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	20000, 4000 16000

2006. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud dividende summas 800 000 krooni, milleks on käesolevaks ajaks väljamaksmata 756 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 03.12.2010 moodustas 11 863 211 (31. detsember 2009: 8 873 359) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 371 937 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 491 274 krooni. Seisuga 31. detsember 2009 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 7 009 954 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 863 405 krooni.

Lisa 14 Müügitulu

OÜ Agenor neto müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	01.01.-03.12.2010	2009
Vee ja kanalisatsiooni vahendumise teenus	531 349	529 303
Maa müük	150 000	0
Ehitustegevus	1 124 300	0
Rendi, hoonehalduse jm edasimüüdud teenused	314 892	181 449
Kokku	2 120 541	710 752

OÜ Agenor kogu 2010.a. müügitulu on tekkinud Eestis, nagu ka 2009.aastal.

Lisa 15 Ärikulud ja muud äritulud

	01.01.-03.12.2010	2009
Muud äritulud		
Kasum põhivara müügist	13 000	0
Viivised ostjate arvetelt	6 757	0
Tulu ettevõtte osa müügist	5 482 604	0
Muud äritulud	120 497	0
Muud äritulud kokku	5 622 858	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Edasimüügiks ostetud teenused- elekter ja vesi	-553 264	0
Materjalid, teenused	-736 400	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-1 289 664	0
Muud tegevuskulud		
Kulutused rendile, veele ja energiale	-81 018	-27 036
Juriidilised kulud, riigilõivud	-562 391	-248 987
Transpordi ja tehnikaga seotud kulud	-26 476	-236 916
Elamukvartali ehitus- ja paraenduskulud	-106 480	0
Büroo, transpordi, reklaami ja muud kulud	-181 666	-242 714
Muud tegevuskulud kokku	-958 031	-755 653
Tööjõukulud		
Palgakulu	-71 548	-60 674
Sotsiaalmaksud	-24 615	-20 023
Tööjõukulud kokku	-96 163	-80 697
Muud ärikulud		

Kahjum põhivara mahakandmisest	-1 495 478	0
MKS alusel arvest.maksuintressid, ettev.tm, sots.maks	-5 635	0
Muud ärikulud	-305 427	0
Trahvid, viivised	-177 755	0
Debitoorne võlgnevus kuluks	0	-327 762
Muud ärikulud kokku	-1 984 295	-327 762

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

	01.01.-03.12.2010	2009
Intressitulu	160	0
Intressikulu	-65 207	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-65 047	0

Lisa 17 Laenude tagatised ja panditud varad

Marfin Pangalt saadud pikaajalise laenu summas 3 500 000 krooni tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Otepääl, Pikkuse vallas – Kuplimäe, Sambla, Ürgoru, summas 7 milj. krooni., hüpoteek Harjumaal, Rae vallas, Peetri külas, Kelgumäe 15 ridaelamule summas 3 milj.krooni ning juhatuse liikme käendus summas 3,5 milj. krooni. AK Ühisvara laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tähnase 8 kinnistule. Lõhe kinnistule on seatud kohtulik hüpoteek summas 660 000 eek.

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Agenor aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtjaid;
- sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Saldod seotud osapooltega:

	03.12.2010		2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
OÜ Agenor tegevjuhtkond, juhatuse liikmed ja nende osalusega firmad	4 000 000	1 481 055	4 000 000	1 153 582
Kokku	4 000 000	1 441 869	4 000 000	1 153 582

Tulud ja kulud seoses seotud osapooltega;

	01.01.-03.12.2010		2009	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
OÜ Agenor tegevjuhtkond, juhatuse liikmed ja nende osalusega firmad	21 008	0	10 371	0
Laenud kokku	21 008	0	10371	0

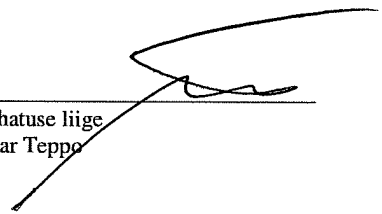
Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2009.a nii nagu ka 2010.a moodustatud allahindluseid.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Agenor juhatus teeb ettepaneku kanda perioodi 01.01.-03.12.2010. aasta puhaskasum summas 2.989.852 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumisse. Seega jääb jaotuskõlblikuks kasumiks seisuga 03.12.2010.a. 11.863.211 krooni

Juhatuse allkirjad 2010. a majandusaasta aruandele

OÜ Agenor perioodi 01.01.-03.12.2010. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt 02.veebruari 2011.a.,



Juhatuse liige
Ülar Tepp

OÜ Agenor osanike nimekiri

Ülar Teppo

I.K. 36604122720

1 osa , 40 000 krooni.

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Agenor (registrikood: 10700098) 01.01.2010 - 03.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Ülar Teppo	Juhatuse liige	15.03.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1124300	53.02%	Jah
Veekogumine, -töötlus ja -varustus	36001	531349	25.06%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	159892	7.54%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	150000	7.07%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	140000	6.60%	Ei
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	15000	0.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülar Teppo	36604122720	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6688570
Telefon	+372 6688572
Faks	+372 6688571
Mobiiltelefon	+372 5113909
E-posti aadress	info@agenor.ee
Veebilehe aadress	www.agenor.ee