

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: aktsiaselts Agerinvest

registrikood: 10288580

tänavanimi, maja number: Vanemuise 21a

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51014

telefon: +372 7341505, +372 5029945

faks: +372 7341505

e-posti aadress: makkle@makkle.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Varud	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 14 Aktsiakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21

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 ja ärihoone Vanemuise 21a (bürooruumid).

2011.a. põhitegevuseks oli äripindade üür ja kinnisvaraarendus ning Tähe 98 korterite müük. 2011.a. müüdi 2 korterit (2010. a. 3). Järmisel, 2012.aastal, loodame müüa viimase korteri. 2011.a. tagastati AS-le SEB Pank kogu kinnisvaraarenduseks võetud laen.

Tähe 98 hoone esimese korruse kasutamiseks on sõlmitud rendileping Extremesport AS-ga.

Oleme otsinud kinnisvarabüroode vahendusel vabadele pindadele ostjaid või uusi üürnikke, kuid hetkel puudub turul nõudlus suuremate äripindade järele.

Büroohoone, Vanemuise 21a, on 95% ulatuses kaetud üürilepingutega.

2012.a. jätkab AS Agerinvest oma senist põhitegevust – kinnisvara haldamine, arendamine, müük ja üürimine.

2011.a. müüs AS Agerinvest oma tütarettevõtja AS Tartu TMP AS-le Makkle Invest (seotud osapool). AS-i Agerinvest 2011.a. majandusaasta aruanne on konsolideeritud kuni tütarettevõtte müügini.

2011.a. müüs AS Agerinvest varasematel perioodidel soetatud oma osad ettevõtte senistele aktsionäridele.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmetoodika	2011.a.	2010.a.
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	5,09	4,88
Põhivarade tootlus	Müügitulu / põhivarad kokku	0,15	0,15
Varade tootlus	Müügitulu / varad kokku	0,14	0,13
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	Võõrkapital / omakapital	0,13	0,55

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 598	73 848	2
Nõuded ja ettemaksed	111 889	75 921	3
Varud	92 973	219 277	7
Kokku käibevara	213 460	369 046	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	282 042	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 668 043	1 684 618	8
Materiaalne põhivara	44 819	45 416	9
Kokku põhivara	1 712 862	2 012 076	
Kokku varad	1 926 322	2 381 122	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	24 261	19 416	10
Võlad ja ettemaksed	17 640	56 179	11
Kokku lühiajalised kohustused	41 901	75 595	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	185 483	763 672	10
Võlad ja ettemaksed	509	2 777	11
Kokku pikaajalised kohustused	185 992	766 449	
Kokku kohustused	227 893	842 044	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	96 804	103 115	14
Ülekurss	148 909	0	
Oma aktsiad	0	-44 285	
Kohustuslik reservkapital	80 906	80 906	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 364 831	1 284 221	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 979	74 636	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 698 429	1 498 593	
Vähemusosalus	0	40 485	
Kokku omakapital	1 698 429	1 539 078	
Kokku kohustused ja omakapital	1 926 322	2 381 122	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	265 157	302 363	15
Muud äritulud	958	83 337	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-169 447	-202 802	16
Mitmesugused tegevuskulud	-29 896	-42 166	
Tööjõukulud	-20 640	-18 671	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 463	-21 929	8; 9
Muud ärikulud	-79	-8	
Ärikasum (kahjum)	24 590	100 124	
Finantstulud ja -kulud	-17 576	-24 637	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 014	75 487	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 014	75 487	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	6 979	74 636	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	35	851	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	24 590	100 124	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 463	21 929	8; 9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-85 619	8; 9
Kokku korrigeerimised	21 463	-63 690	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-93 741	-7 530	3
Varude muutus	126 304	150 667	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 508	-9 932	11
Kokku rahavood äritegevusest	72 108	169 639	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 292	-13 956	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	287 602	8
Laekunud tütarettevõtjate müügist	389 228	0	5
Antud laenud	-22 302	0	3
Antud laenude tagasimaksed	0	6 391	3
Laekunud intressid	17 320	22	18
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-17 208	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	362 746	280 059	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	169 200	3 196	10
Saadud laenude tagasimaksed	-804 027	-375 015	10
Makstud intressid	-58 471	-21 697	18
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	193 194	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 019	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-500 104	-395 535	
Kokku rahavood	-65 250	54 163	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73 848	19 919	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-65 250	54 163	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 598	73 848	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Kokku
						Vähemusesalus	
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	103 115	0	-44 285	80 906	1 284 221	39 634	1 463 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	74 636	851	75 487
31.12.2010	103 115	0	-44 285	80 906	1 358 857	40 485	1 539 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 979	35	7 014
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	148 909	44 285	0	0	0	193 194
Muud muutused omakapitalis	-6 311	0	0	0	5 974	-40 520	-40 857
31.12.2011	96 804	148 909	0	80 906	1 371 810	0	1 698 429

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Agerinvest konsolideeritud 2011.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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

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. Väheosama emaeettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eradi emaeettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi real.

2011.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Agerinvest (emaeettevõtte) ja tema tütarettevõtte AS Tartu TMP finantsnäitajad kuni tütarettevõtte müügini 13.juunil 2011.a.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannete, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeringuid tütarettevõttesse kuni müügini, soetusmaksumuses.

Tütarettevõtte

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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.

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.

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

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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 akumuleeritud kulum. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest amortisatsioonimääradest:

Ehitised ja rajatised 10%

Muu inventar, masinad ja seadmed 10-30%.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

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 kuuluvas summas.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

AS Agerinvest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) omanikke
- 2) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- 3) eespool loetletud isikute lähikondseid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Tulud

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	16 229
Arvelduskontod	8 598	57 619
Kokku raha	8 598	73 848

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 362	17 967	
Ostjatelt laekumata arved	14 362	20 523	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-2 556	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	394	4
Muud nõuded	97 365	339 432	6
Laenunõuded	0	282 042	
Intressinõuded	12	57 390	
Viitlaekumised	97 353	0	
Ettemaksed	162	170	
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 889	357 963	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 769	0	3 310
Üksikisiku tulumaks	284	0	209
Sotsiaalmaks	546	0	427
Töötuskindlustusmaksed	40	0	27
Intress	42		0
Ettemaksukonto jääk		394	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 681	394	3 973

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10299075	Tartu TMP AS	Eesti	Laenude andmine äriühingutele	91	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Müük	31.12.2011
Tartu TMP AS	86 826	-86 826	0
Kokku	86 826	-86 826	0

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Tartu TMP AS	91	389 228	-1

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	12	12	0	0	
Viitlaekumised	97 353	97 353	0	0	
Kokku muud nõuded	97 365	97 365	0	0	3

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	282 042	0	282 042	0	
Intressinõuded	57 390	57 390	0	0	
Kokku muud nõuded	339 432	57 390	282 042	0	3

Lisa 7 Varud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Valmistoodang	92 973	219 277
Kokku varud	92 973	219 277

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarendusena ehitatud, kuid veel müümata korteriomandeid.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	154 606	1 868 804	2 023 410
Akumuleeritud kulum	0	-124 269	-124 269
Jääkmaksumus	154 606	1 744 535	1 899 141
Müügid	-3 249	-194 699	-197 948
Amortisatsioonikulu	0	-16 575	-16 575
31.12.2010			
Soetusmaksumus	151 357	1 657 469	1 808 826
Akumuleeritud kulum	0	-124 208	-124 208
Jääkmaksumus	151 357	1 533 261	1 684 618
Amortisatsioonikulu	0	-16 575	-16 575
31.12.2011			
Soetusmaksumus	151 357	1 657 469	1 808 826
Akumuleeritud kulum	0	-140 783	-140 783
Jääkmaksumus	151 357	1 516 686	1 668 043

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	265 157	139 164
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-37 312	-39 112
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	287 602

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009								
Soetusmaksumus	29 610	10 907	8 487	19 394	24 938	14 425	14 425	88 367
Akumuleeritud kulum	-17 723	-7 604	-3 496	-11 100	-18 696	0	0	-47 519
Jääkmaksumus	11 887	3 303	4 991	8 294	6 242	14 425	14 425	40 848
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	13 956	13 956	13 956
Amortisatsioonikulu	-2 081	-445	-759	-1 204	-2 069	0	0	-5 354
Müügid	-4 034	0	0	0	0	0	0	-4 034
31.12.2010								
Soetusmaksumus	19 050	10 907	8 487	19 394	24 938	28 381	28 381	91 763
Akumuleeritud kulum	-13 278	-8 049	-4 255	-12 304	-20 765	0	0	-46 347
Jääkmaksumus	5 772	2 858	4 232	7 090	4 173	28 381	28 381	45 416
Ostud ja parendused	0	0	1 895	1 895	0	2 397	2 397	4 292
Amortisatsioonikulu	-1 905	-445	-838	-1 283	-1 701	0	0	-4 889
31.12.2011								
Soetusmaksumus	19 050	10 907	10 382	21 289	24 938	30 778	30 778	96 055
Akumuleeritud kulum	-15 183	-8 494	-5 093	-13 587	-22 466	0	0	-51 236
Jääkmaksumus	3 867	2 413	5 289	7 702	2 472	30 778	30 778	44 819

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud äriühingutelt	209 744	24 261	185 483	0	3-3,5%	euro	2012-2015	19
Pikaajalised laenud kokku	209 744	24 261	185 483	0				
Laenukohustused kokku	209 744	24 261	185 483	0				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank	328 421	19 416	309 005	0	6k. Euribor + 1,5%	euro	2012	
Laenud äriühingutelt	454 667	0	417 125	37 542	3-3,5%	kroon	2012-2018	19
Pikaajalised laenud kokku	783 088	19 416	726 130	37 542				
Laenukohustused kokku	783 088	19 416	726 130	37 542				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	0	38 289
Ehitised	0	670 582
Kokku	0	708 871

Seotud osapooltelt saadud laenud on tagatiseta. AS-st SEB Pank saadud laenud on 2011.a. tasutud ning tagatised kustutatud.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 203	8 151	
Võlad töövõtjatele	2 293	2 293	12
Maksuvõlad	2 681	3 973	4
Muud võlad	7 463	41 762	
Intressivõlad	7 463	41 762	19
Saadud ettemaksed	509	2 777	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 149	58 956	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Puhkusetasude kohustus	2 293	2 293
Kokku võlad töövõtjatele	2 293	2 293

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 083 730	1 073 497
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	288 080	285 360
Kokku tingimuslikud kohustused	1 371 810	1 358 857

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	96 804	103 115
Aktsiate arv (tk)	161 340	161 340
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.64

2011.aastal müüs AS Agerinvest varasematel perioodidel soetatud oma osad ettevõtte senistele aktsionäridele.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	265 157	302 363
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	265 157	302 363
Kokku müügitulu	265 157	302 363
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	130 368	135 451
Enda kinnisvara ost ja müük	134 214	165 371
Muud tulud	575	1 541
Kokku müügitulu	265 157	302 363

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Energia	26 879	27 080
Elektrienergia	15 954	15 153
Soojusenergia	10 925	11 927
Vesi	649	563
Korteriomandite soetuskulud ja väärtuse langus	132 556	163 690
Muud	9 363	11 469
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	169 447	202 802

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	15 357	13 892
Sotsiaalmaksud	5 283	4 779
Kokku tööjõukulud	20 640	18 671
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	21	8 531
Intressitulu hoiustelt	21	22
Intressitulu laenudelt	0	8 509
Intressikulud	-17 597	-32 934
Intressikulu laenudelt	-17 597	-32 934
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-234
Kokku finantstulud ja -kulud	-17 576	-24 637

Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	97 353	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	217 207	340 012	496 430

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	7 728	7 258	10 865	6 851

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	10 174	8 436

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	8 598	52 020
Nõuded ja ettemaksed	111 889	18 136
Varud	92 973	219 277
Kokku käibevara	213 460	289 433
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	0	86 826
Kinnisvarainvesteeringud	1 668 043	1 684 618
Materiaalne põhivara	44 819	45 416
Kokku põhivara	1 712 862	1 816 860
Kokku varad	1 926 322	2 106 293
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	24 261	19 416
Võlad ja ettemaksed	17 640	62 754
Kokku lühiajalised kohustused	41 901	82 170
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	185 483	825 155
Võlad ja ettemaksed	509	2 777
Kokku pikaajalised kohustused	185 992	827 932
Kokku kohustused	227 893	910 102
Omakapital		
Aktiikapital nimiväärtuses	96 804	103 115
Ülekurss	148 909	0
Oma aktsiad	0	-44 285
Kohustuslik reservkapital	80 906	80 906
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 364 832	989 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 978	66 456
Kokku omakapital	1 698 429	1 196 191
Kokku kohustused ja omakapital	1 926 322	2 106 293

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	265 157	302 363
Muud äritulud	0	83 337
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-169 447	-202 802
Mitmesugused tegevuskulud	-29 309	-40 844
Tööjõukulud	-20 640	-18 671
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 463	-21 929
Muud ärikulud	-79	-8
Kokku ärikasum (-kahjum)	24 219	101 446
Finantstulud ja -kulud	-17 241	-34 990
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 978	66 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 978	66 456

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	24 219	101 446
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 463	21 929
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-85 619
Kokku korrigeerimised	21 463	-63 690
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-93 741	-7 530
Varude muutus	126 304	150 667
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-6 508	-9 932
Kokku rahavood äritegevusest	71 737	170 961
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 292	-13 956
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	287 602
Laekunud tütarettevõtjate müügist	389 228	0
Laekunud intressid	9	22
Kokku rahavood investeerimistegevusest	384 945	273 668
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	169 200	3 196
Saadud laenude tagasimaksed	-804 027	-375 015
Makstud intressid	-58 471	-21 697
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	193 194	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	232
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 251
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-500 104	-395 535
Kokku rahavood	-43 422	49 094
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 020	3 160
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-43 422	49 094
Valuutakursside muutuste mõju	0	-234
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 598	52 020

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	103 115	0	-44 285	80 906	989 999	1 129 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	66 456	66 456
31.12.2010	103 115	0	-44 285	80 906	1 056 455	1 196 191
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-86 826
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						389 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	6 978	6 978
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	148 909	44 285	0	0	193 194
Muud muutused omakapitalis	-6 311	0	0	0	308 377	302 066
31.12.2011	96 804	148 909	0	80 906	1 371 810	1 698 429

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Agerinvest (registrikood: 10288580) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART AVARMAA	Juhatuse liige	09.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Agerinvest aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Agerinvest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja täiendavaid andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Agerinvest finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21a, Tartu 51014

10.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Agerinvest (registrikood: 10288580) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	10.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 364 831
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 979
Kokku	1 371 810
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 371 810
Kokku	1 371 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	134214	50.62%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	130368	49.17%	Ei

Sidevahendid

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