

09 -07- 2008

Eve Uiho
.....

OÜ AMANDO KINNISVARA

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.01.2007

Majandusaasta lõpp: 31.12.2007

Ärinimi:	OÜ Amando Kinnisvara
Äriregistri kood:	10729765
Aadress:	Villardi 32, 10122 Tallinn
Telefon:	+372 6 313 411
Faks:	+372 6 313 409
E-post:	info@kinnisvara.ee
Veebileht:	www.kinnisvara.ee

Tegevusaruanne

OÜ Amando Kinnisvara põhitegevusalaks oli 2007. a. majandusaastal (edaspidi – majandusaasta) enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK kood 68101). 2008. a. majandusaastal jätkatakse tegevust samal põhitegevusalal.

Majandusaastal lõpetati Keilas Kruusa 11 asuva 44 korteriga elamu ehitus, majandusaasta lõpu seisuga oli müüdud 14 korterit.

OÜ Amando Kinnisvara tütarettevõteteks on:

1. AS Morten Invest, kelle põhitegevusalaks majandusaastal oli enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK kood 68101);
2. OÜ Hansahooldus, kelle põhitegevusalaks majandusaastal oli enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK kood 68201).

OÜ Amando Kinnisvara konsolideeritavateks tütarettevõteteks on:

AS Morten Invest	osalus 100 %
OÜ Hansahooldus	osalus 100 %

Alljärgnevalt mõned peamised finantssuhtarvud majandusaastal võrreldes eelmise majandusaastaga:

	2007	2006
Käibe langus	-44,4	-14,33
Kasumi langus	-71,59	-29,00
Puhasrentaablus	16,13	33,03
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	3,34	4,26
ROA (varade tootlus)	0,21	0,22

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2007 - \text{müügitulu } 2006) / \text{müügitulu } 2006 * 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumikasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2007 - \text{puhaskasum } 2006) / \text{puhaskasum } 2006 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

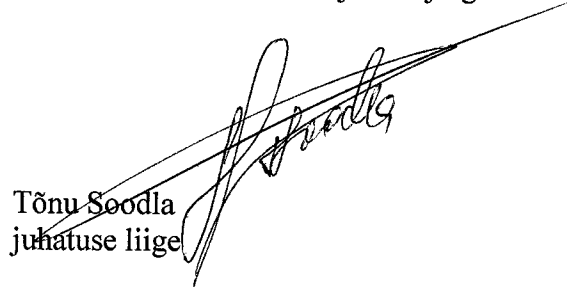
OÜ Amando Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest, kellele arvestati majandusaastal tasu kogusummas 480 000 krooni, muid hüvitisi ei makstud. Juhatuse liikmega seotud potentsiaalsed kohustused puuduvad.

OÜ Amando Kinnisvara keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 (kolm) ja töötajate tasu üldsumma oli 695 888 krooni.

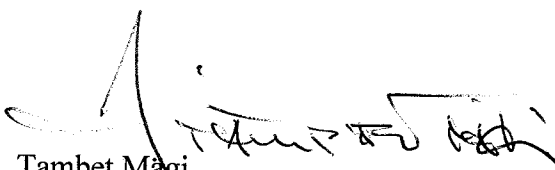
Tütarettevõtete juhatuse liikmed tasu ja soodustusi majandusaastal ei saanud. AS-is Morten Invest ja OÜ-s Hansahooldus majandusaastal töötajaid ei olnud.



Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.



Tõnu Soodla
juhatuse liige



Tambet Mägi
juhatuse liige

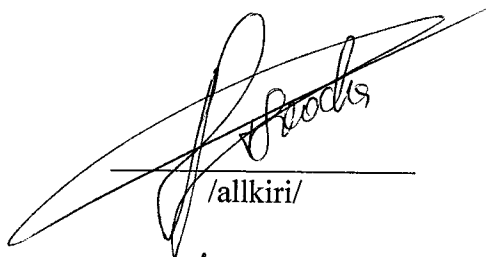
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Amando Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Amando Kinnisvara 2007. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Amando Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) OÜ Amando Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Käesoleva deklaratsiooni on allkirjastanud OÜ Amando Kinnisvara juhatuse liikmed:

Tõnu Soodla


/allkiri/

11.06.08

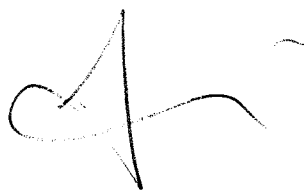
/kuupäev/

Tambet Mägi


/allkiri/

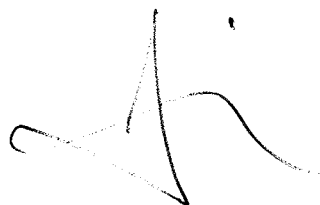
11.06.08

/kuupäev/



Konsolideeritud bilanss (kroonides)

AKTIVA	31.12.2007	31.12.2006
	Kokku	Kokku
KAIBEVARA		
Raha ja pangakontod	7 413 652	8 676 347
Nõuded ostjate vastu	60 638	37 462
Muud nõuded	31 684 715	22 676 700
Viitvõlad (aruande perioodil laekum tulud)	2 204 897	1 315 746
Ettemaksed	29 699	1 788 373
Varud	50 366 445	43 674 586
KAIBEVARA KOKKU	91 760 046	78 169 214
PÕHIVARA		
Kinnisvara investeeringud	6 686 369	18 750 654
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7 194 307	7 228 957
Materiaalne põhivara jääkmaksumuses	579 200	836 191
PÕHIVARA KOKKU	14 459 876	26 815 802
AKTIVA KOKKU	106 219 922	104 985 016
PASSIVA		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Lühiajalised võlakohustused	10 023 435	12 971 670
Ostjate ettemaksed	1 115 350	1 263 348
Võlad tarnijatele	2 057 939	2 414 826
Maksuvõlad	54 697	41 012
Viitvõlad (aruande perioodil laekum tulud)	2 444 953	1 661 012
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	15 696 374	18 351 868
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised võlakohustused	9 998 977	21 580 405
Muud pikaajal võlakohustused	14 602 365	9 745 700
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	24 601 342	31 326 105
KOHUSTUSED KOKKU	40 297 716	49 677 973
OMAKAPITAL		
Osakapital nominaalväärtuses	340 000	340 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	54 967 043	43 138 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 615 163	11 828 570
OMAKAPITAL KOKKU	65 922 206	55 307 043
PASSIVA KOKKU	106 219 922	104 985 016



Konsolideeritud kasumiaruanne (kroonides)

	2007	2006
	Kokku	Kokku
Aritulud		
Müügitulu	19 305 324	34 131 734
Muud äritulud	7 985 426	1 682 651
KOKKU Aritulud	27 290 750	35 814 385
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13 772 657	22 799 067
Mitmesugused tegevuse kulud	192	10 601
Tööjõukulud	1 561 280	1 414 330
s.h. Palgakulu	1 175 888	1 061 962
s.h. Sotsiaal- ja töötuskindl.maks	385 392	352 368
Kulum	276 696	91 424
KOKKU Ärikulud	15 610 825	24 315 422
Arikasum enne tulumaksu	11 679 925	11 498 963
Ettevõtte tulumaks	0	509
Ärikasum peale tulumaksu	11 679 925	11 498 454
Finantstulud ja -kulud		
Muud intressi- ja finantstulud	2 257 960	3 067 074
Intressi kulud	-3 322 722	-2 736 958
KOKKU Finantstulud ja -kulud	-1 064 762	330 116
KASUM	10 615 163	11 828 570
PUHAS KASUM	10 615 163	11 828 570



RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	10 615 163	11 828 570
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum	287 248	360 616
Intressikulu	1 337 917	-638 401
Äritegevusega seotud nõuete muutus	0	28 328 072
Varade muutus	-7 795 059	-13 904 296
Makstud intressid	-889 151	-1 781 013
Makstud ettevõtte tulumaks	0	509
KOKKU rahavood äritegevusest	-7 059 045	12 365 487
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	0	5 459
Kinnisvara investeeringud	12 098 935	
Antud laenud	-7 904 815	-2 799 535
Saadud intressid	-23 176	10 344
Ettemakstud tulevaste perioodide kulu	-30 257	1 347 459
KOKKU rahavood investeerimisest	4 140 687	-1 436 273
Rahavood finantseerimisest		
Saadud lühiajalised laenud	7 050 742	-7 926 342
Ostjate ettemaksed	1 758 674	-704 445
Võlg tarnijatele	-356 887	-58 868
Maksuvõlad	13 685	1 539
Viitvõlad	-49 998	-662 210
Pikaajaliste kohustuste muutus	-21 580 405	2 469 977
Pikaajalised finantseeringud	4 204 689	-8 865 000
KOKKU rahavood finantseerimisest	-8 959 500	-15 745 349
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	8 676 347	1 663 912
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-1 262 695	7 012 435
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LOPUS	7 413 652	8 676 347

Omakapitali muutuse aruanne

	Aksia ja osa- kapital	Kohustuslik reserv	Eelm. perioodi jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 31. 12.2005	340 000		26 484 720	16 653 753	43 478 473
Seisuga 01. 01.2006	340 000	-104 000	26 484 720	16 653 753	43 478 473
Aruandeperioodi kasum					
Amando Kinnisvara	340 000	30 000	37 418 916	10 604 729	23 633 975
Morten Invest AS	1 000 000	100 000	5 447 371	1 254 569	
Hansahoodus OÜ	40 000	4 000	138 186	-30 728	
Elimineerimised	-1 040 000	-134 000	134 000		
Seisuga 31. 12.2006	340 000	0	43 138 473	11 828 570	55 307 043
Seisuga 01.01.2007	340 000	0	43 138 473	11 828 570	55 307 043
Aruandeperioodi kasum					
Amando Kinnisvara	340 000	30 000	48 023 645	3 216 184	51 606 829
Morten Invest AS	1 000 000	100 000	6 701 940	7 402 334	15 204 274
Hansahoodus OÜ	40 000	4 000	107 458	-355	151 103
Elimineerimised	-1 040 000	- 134 000	134 000		
Seisuga 31.12.2007	340 000	0	54 967 043	10 615 163	65 922 206

2007. aastal konsolideeritud ettevõtetes dividendide makstud ei ole.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 65 582 206 krooni (emaettevõtte omanikele kuuluv kasum).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasu väljamaksmisel dividendidena on 17 433,2 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 48 149,0 tuhat krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008 aasta kasumiaruandes kajastatavate dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.

RAAMATUPIDAMISARVESTUSE PÕHIMÕTTED JA HINNANGUD

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansikuupäeva 31.12.2006 ja aruande koostamise päeva 31.05.2007 vahemikul. Aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muudatused konsolideerimata aruannetes

Aastaruande lisades avalikustatavates konsolideerimata finantsaruannetes on seoses RTJ 11 muudatuste jõustumisega alates 1. jaanuarist 2005 muudetud arvestuspõhimõtet tütar- ja sidusettevõtete kajastamisel – tütar- ja sidusettevõtteid kajastatakse konsolideerimata finantsaruannetes senise kapitaliosaluse meetodi asemel seotusmaksumuses (õiglasel väärtuses). Arvestuspõhimõtete muudatuse mõju kajastati seisuga 1. jaanuar 2004 investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldo korrigeerimisena.

2006. a jooksul on lisaks jõustunud rida muudatusi Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes sisalduvaid Amando Kinnisvara OÜ ja tema tütaretevõtete finantsnäitajaid konsolideeriti rida-realt.

Tütaretevõtted on ettevõtted, milles emaettevõttele kuulub rohkem kui pool hääleõiguslikest aktsiatest või kontrollib muul moel ettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat.

Tütaretevõtte koostab oma finantsaruande sama perioodi kohta ja kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik ema- ja tütaretevõtte vahelised tehingud, nõuded ja kohustused on konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasel väärtuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000.- krooni ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastast masinatele ja seadmetele on 4-40%

Müügitulu arvestus

Müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul esineb alljärgnev tingimus:

* renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kapitalirendina.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt residendist füüsilisele isikule välja makstavaid dividende (22/78 netodividendidena väljamakstud summalt). Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse väljakuulutamise hetkel perioodi kasumiaruandes.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja pangakontode jääki.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.



Lisa 1

OÜ Amando Kinnisvara (emaettevõtte) bilanss
kroonides

AKTIVA	2007	2006
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	469 407	6 697 841
Nõuded ostjate vastu	8 749	0
Muud nõuded	24 826 200	22 660 200
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	2 174 206	1 276 504
Ettemaksed	0	1 782 743
Varud	50 333 807	43 641 948
KÄIBEVARA KOKKU	77 812 369	76 059 236
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	16 860 127	9 492 798
Materiaalne põhivara	471 764	748 460
PÕHIVARA KOKKU	17 331 891	10 241 258
AKTIVA KOKKU	95 144 260	86 300 494
PASSIVA		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Lühiajalised võlakohustused	10 330 779	12 641 930
Ostjate ettemaksed teenuste ja kaupade eest	62 398	214 531
Võlad tarnijatele	352 087	2 381 996
Maksuvõlad	54 226	41 012
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	2 434 526	1 658 862
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	13 234 016	16 938 331
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised võlakohustused	9 998 977	9 998 977
Muud pikaajalised võlad	11 678 618	9 745 700
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	21 677 595	19 744 677
KOHUSTUSED KOKKU	34 911 611	36 683 008
OMAKAPITAL		
Aktiikapital või osakapital nimiväärtuses	340 000	340 000
Reservid	30 000	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	49 247 486	31 833 359
Kapitali osaluse meetodil arv.kasum tütaretttev.	7 401 979	6 809 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 213 184	10 604 729
KOKKU OMAKAPITAL	60 232 649	49 617 486
PASSIVA KOKKU	95 144 260	86 300 494



Lisa 1 juurde

OÜ Amando Kinnisvara (emaettevõtte) kasumiaruanne
kroonides

	2007	2006
ÄRITULUD		
Müügitulu	18 673 027	33 587 362
Muud äritulud	0	0
ÄRITULUD KOKKU	18 673 027	33 587 362
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12 325 176	22 018 670
Mitmesugused tegevuskulud	0	0
Tööjõukulud	1 561 280	1 216 652
palgakulu	1 175 888	913 332
sotsiaal- ja töötuskindl.maksud	385 392	303 320
Kulum	276 696	91 424
põhivara kulum ja väärtuse langus	276 696	91 424
ÄRIKULUD KOKKU	14 163 152	23 326 746
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	4 509 875	10 260 616
Ettevõtte tulumaks	0	509
Ärikasum peale ettevõtte tulumaksu	4 509 875	10 260 107
Kapitali osaluse meetodil arvestatud kasum tütarettevõtetelt	7 401 979	6 809 398
FINANTSTULUD JA -KULUD		
muud intressi- ja finantstulud	2 026 031	3 066 111
intressikulud	-3 322 722	-2 721 489
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU	1 296 691	344 622
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	10 615 163	17 414 127
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	10 615 163	17 414 127



Lisa 1 juurde
OU Amando Kinnisvara (emaettevõtte)
RAHAVOOGUDE ARUANNE
kroonides

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	10 615 163	10 604 729
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum	276 696	
Intressikulu	-627 427	-662 060
Äritegevusega seotud nõuete muutus	1 932 918	28 680 971
Varade muutus	-3 831 385	-13 904 296
Makstud intressid	897 702	2 168 983
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 749	0
KOKKU rahavood äritegevusest	-3 155 649	16 283 598
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus		91 424
Kinnisvara investeringud	-2 029 909	
Antud laenud	-1 062 800	-2 799 535
Saadud intressid	1 441 752	-370 251
Ettemakstud tulevaste perioodide kulu	-3 309 819	-1 782 743
KOKKU rahavood investeerimisest	-4 960 776	-4 861 105
Rahavood finantseerimisest		
Saadud lühiajalised laenud	7 687 826	-7 890 876
Ostjate ettemaksed	1 782 743	-705 212
Võlg tarnijatele	-152 133	57 635
Maksuvõlad	-13 214	1 539
Viitvõlad	-666 088	-616 640
Pikaajaliste kohustuste muutus	-9 998 977	1 223 841
Pikaajalised finantseeringud	-7 367 329	-8 865 000
KOKKU rahavood finantseerimisest	-8 727 172	-16 794 713
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	6 697 841	1 210 351
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-6 228 434	5 487 490
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LOPUS	469 407	6 697 841

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	2007	2006
Sularaha kassas	2 203	54 656
Pangakontod EEK	7 411 449	8 621 691
Kokku EEK	7 413 652	8 676 347

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	2007	2006
OÜ Amando Kinnisvara	8 749	0
AS Morten Invest	0	0
OÜ Hansahooldus	51 889	37 462*
KOKKU:	60 638	37 462

*OÜ Hansahooldus 51 889 krooni laekumata üürid, mis enamuses laekusid jaanuaris 2007a.

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

	2007	2006
OÜ Logest Kinnisvara	5 731 000	5 282 000
AS Hector Kinnisvara	4 420 000	3 800 000
OÜ Demand	40 000	40 000
OÜ Masterbuilders	13 572 000	12 220 000
Muud lühiajalised laenud	1 063 200	1 318 200
KOKKU:	24 826 200	22 660 200
Morten Invest pretensioon	16 500	16 500
Morten Invest laenud	7 662 015	0
Elimineerimised	-820 000	0
Kokku	31 684 715	22 676 700

Lisa 5. Soetatud kinnisvara edasimüügiks (varud)

Kinnisvara investeeringud realiseerimiseks:

		2007	2006
<i>Jrk nr</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Soetamismaksumus</i>	<i>Soetamismaksumus</i>
1	Poska 12, Tallinn	4 868 222	4 683 884
2	Tehnika 25, Tallinn	3 618 560	3 618 560
3	Spordi 3a, Tallinn	4 637 482	4 410 184
4	Pärnu mnt. 129, Tallinn	3 795 622	3 777 622
5	Härjapea 8, Tallinn	989 301	959 051
6	Paabu, Alt- Lauri mü-d, Võrumaa	156 993	156 993
7	Roopa mü, Õie, Uglase, Paju	1 261 730	1 110 000
8	Pirita tee 8, Tallinn	3 871 336	3 819 780
9	Vabriku III, Harku vald Harjumaa	1 876 457	1 876 457
10	Kruusa mü, Keila	25 258 104	19 229 417
11	Morten Invest maad	32 638	32 638
	Kokku:	50 366 445	43 674 586

Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Aksia või osakapital	Ülemakstud tegelik ostuhind	Osalus %	Tegelik väärtus Bilansi päeval	Kokku Bilansis
A) Tütarettevõtete aktsiad ja osad					
AS Morten Invest	1 000 000	1 550 000	100%	5 447 371	8 175 912
OÜ Hansahooldus	40 000	0	100%	138 186	-355
KOKKU:	1 040 000	1 550 000		5 585 557	8 175 577
B) Sidusettevõtete aktsiad ja osad					
OÜ Projekt Invest Grupp	13 200	800	33%		
OÜ Masterbuilders	20 000	4 750	50%		
KOKKU:	33 200	5550			38 750
				KOKKU:	8 234 307
				Elimineeritud:	-1 040 000
				KOKKU:	7 194 307

Lisa 7. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Tütarettevõtete aktsiad ja osad:

1	01.08.2004	AS Morten Invest	100%	1 000 000
2	14.08.2002	OÜ Hansahooldus	100%	40 000
	KOKKU:			1 040 000

Lisa 8. Materiaalne põhivara

Soetusmaksumus	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mat. põhivara	Arvestatud amortisatsioon	Kokku bilansis
Seisuga 31.12.2005	840 000	1 766	269 076	-269 192	841 650
Soetused		84 199			
Seisuga 31.12.2006	840 000	85 965	269 076	-358 850	836 191
Seisuga 31.12.2007	840 000	85 965	269 076	-615 841	579 200

Lisa 9. Liisingud ja pangalaenud

1. OÜ Amando Kinnisvara OÜ

Hansapanga laen 05-228601-Js

SEB Ühispana laen 06-15733/LO44389

pikaajaline 9 998 977

lühiaajaline 10 330 779

KOKKU: 20 022 412

2006.a. oli pangalaene ja liisinguid 44 297 775 krooni.

Laenude osakaal 2007.a. on võrreldes 2006 aastaga vähenenud 20 531 616 krooni võrra.

Lisa 10. Ostjate ettemaksed

		2007	2006
Amando Kinnisvara	Keila, Kruusa 11 korteriomandite müügitehingu eest	62 398	214 531
Morten Invest	ettemaks maa eest	1 048 050	1 048 050
Hansahooldus	üüri ettemaks	4902	767
KOKKU		1 115 350	1 263 348

Lisa 11. Muud pikaajalised võlakohustused

Saadud laenude jäägid seisuga 31.12.2007

		2007	2006
1	AS Morten Invest maa järelmaks	2 923 747	0
2	AS Morten Invest	820 000	0
3	OÜ Reprokoda	947 464	1 467 000
4	OÜ L.B Kapital	5 411 700	5 161 700
5	OÜ Goldlux	2 767 000	2 467 000
6	OÜ Orientor	1 732 454	650 000
KOKKU:		14 602 365	9 745 700

Lisa 12. Müügitulu koos muude tuludega

	Tegevusala	2007	2006
Amando Kinnisvara	enda kinnisvara ost ja müük	18 673 027	33 587 362
Morten Invest	enda kinnisvara ost ja müük	7 985 426	1 682 411
Hansahooldus	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	632 297	544 612
KOKKU:		27 290 750	35 814 385
s.h. muud äritulud		7 985 426	1 682 651

Kogu käive on toimunud Eestis.

Lisa 13. Kinnisvarainvesteeringud

AS Morten Invest:

	2007	2006
Algsaldo 01.01	18 750 654	20 098 113
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	29 786	
Lisandunud soetusmaksumuses	3 379 543	120 130
Müük	15 473 614	1 467 589
Lõppsaldo 31.12	6 686 369	18 750 654

Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

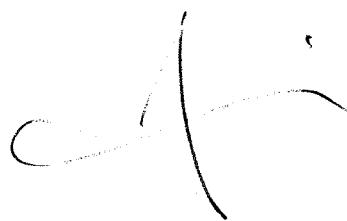
Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

OÜ Amando Kinnisvara on aruandeaastal teinud seotud osapooltega tehinguid alljärgnevalt:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Tehingu sisu	Saadud ja tagastatud laen
AS Morten Invest	Tütarettevõtte osalus 100%	Laen	820 000
AS Morten Invest	Tütarettevõtte osalus 100%	Intress	5835
OÜ Hansahooldus	Tütarettevõtte osalus 100%	Rent	420 000
OÜ Projekt Invest Grupp	Sidusettevõtte osalus 33%	Ostetud ehitusteenust	15 192 800
OÜ Reprokoda	Emaettevõtte omanik osalus 50%	Saadud laenud (laenujääk seisuga 31.12.07)	947 464
OÜ Goldlux	Emaettevõtte omanik osalus 50%	Saadud laenud (laenujääk seisuga 31.12.07)	2 767 000

Lisa 15. Tingimuslikud kohustused

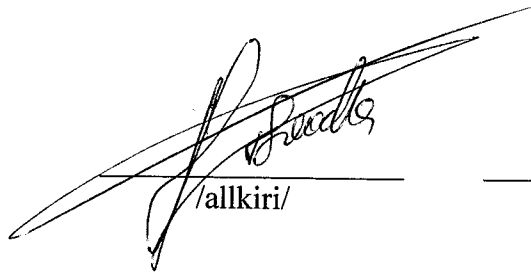
OÜ-l Amando Kinnisvara on majandusaastal tekkinud jaotuskõlblikku kasumit 10 615 163 krooni, millest reservkapitali tuleb kanda 4000 krooni, osanike vahel võib dividendidena maksimaalselt jagada 6 619 345 krooni, kogu nimetatud summa dividendidena jagamisega kaasneb tulumaksu kohustus 3 991 818 krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Amando Kinnisvara 2007. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 26. juunil 2008. a. toimunud osanike koosoleku otsusega, on allkirjastanud juhatuse liikmed. Allkirjastajad kinnitavad majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Tõnu Soodla

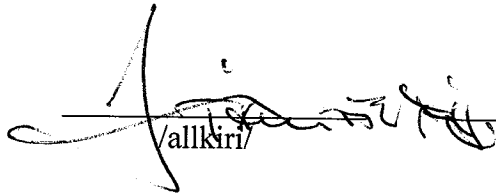


/allkiri/

26.06.08

/kuupäev/

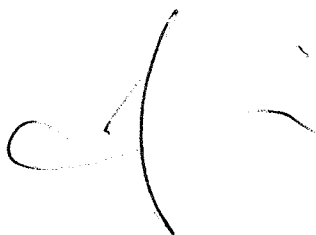
Tambet Mägi



/allkiri/

26.06.08

/kuupäev/

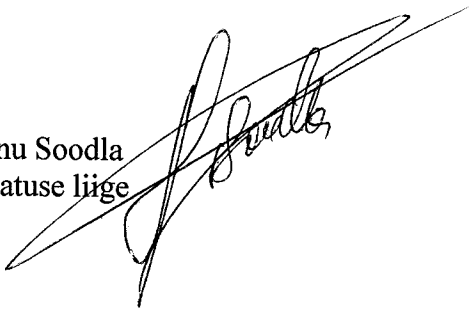


Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Amando Kinnisvara juhatus teeb osanikele alljärgneva kasumi jaotamise ettepaneku:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Majandusaasta puhaskasum | 10 615 163 krooni |
| 2. Eraldised reservkapitali | 4 000 krooni |
| 3. Kasumi kandmine teistesse reservidesse | 0 krooni |
| 4. Osanikele väljamakstav kasumiosa | 0 krooni |
| 5. Jätta jaotamata | 10 611 163 krooni |

Tõnu Soodla
juhatuse liige



Tambet Mägi
juhatuse liige



OÜ Amando Kinnisvara
registrikood 10729765
Villardi 32, 10122 Tallinn

OSANIKE NIMEKIRI
seisuga 26.06.2008

1. OÜ Goldlux, registrikood 10756762, asukohajärgne riik Eesti Vabariik, osa nimiväärtus ükssada seitsekümmend tuhat (170 000) krooni.
2. OÜ Reprokoda, registrikood 10141948, asukohajärgne riik Eesti Vabariik, osa nimiväärtus ükssada seitsekümmend tuhat (170 000) krooni.

Tõnu Soodla
juhatuse liige

Tambet Mägi
juhatuse liige

Audiitori järeldusotsus
OÜ Amando Kinnisvara osanikele

Olen kontrollinud OÜ Amando Kinnisvara (registrikood 10729765) 31.12.2007.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud aruande on koostanud ning selle õigsuse eest vastutab äriühingu juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemusele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Auditi sooritamisel olen lähtunud Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjast, mis nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks saavutada piisava kindlustunde aastaaruanne korrektsuses ja oluliste vigade puudumises. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud mulle esitatud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esitluslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi kehtivatest seadustest ja õigusaktidest lähtuvalt ning hea raamatupidamistava kohaselt koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab finantstulemuseks 10 615 163 krooni kasumit ja bilansimahuks 106 219 922 krooni, kajastab seisuga 31.12.2007.a olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Amando Kinnisvara majandustegevuse tulemit ja rahavoogusi.

Tallinnas,
26. juunil 2008.a.



Marika Tani
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr. 442