

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS AMALFI

registrikood: 10411419

tänavanimi, maja ja korteri number: Tornimäe 7-161

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6606420

e-posti aadress: info@amalfi.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	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 9 Muud nõuded	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 11 Materiaalne põhivara	19
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	20
Lisa 13 Kapitalirent	20
Lisa 14 Kasutusrent	21
Lisa 15 Laenukohustused	22
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 17 Võlad töövõtjatele	24
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	24
Lisa 19 Aktsiakapital	24
Lisa 20 Müügitulu	24
Lisa 21 Muud äritulud	25
Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud	25
Lisa 24 Tööjõukulud	25
Lisa 25 Muud ärikulud	26
Lisa 26 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	26
Lisa 27 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	26
Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud	27
Lisa 29 Seotud osapooled	27
Lisa 30 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 31 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 32 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 33 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Aruande allkirjad	33
Vandeauditori aruanne	34

Tegevusaruanne

AS-i Amalfi põhitegevusalaks on kinnisvara ja investeringute haldamine. Lähitulevikus planeeritakse uusi investeringuid nii väärtpaberitesse kui ka kinnisvarasse.

Aruandeperioodil olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ei teostatud ning neid ei planeerita ka järgmistel aastatel.

AS-i Amalfi äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, kuid tulemustele avaldab majanduse tsükliline areng siiski oma mõju. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, kuigi mõnede Eestis tehtud investeringute kaudu loodame positiivselt mõjutada sotsiaalseid olusid (nt Audentes AS, Geball OÜ) .

AS-i Amalfi finantsinvesteeringud on tundlikud börsihindade ja valuutakursside kõikumiste suhtes. Finantsinvesteeringute haldamise teenus ostetakse olulises osas sisse professionaalidelt maandamaks valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Peamised suhtarvud emaettevõtte aruande- ja võrdlusperioodi kohta on järgmised:

Suhtarv	Arvutamise metoodika	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/ lühiajalised kohustused	11,9	4,7
ROA	puhaskasum (-kahjum) / varade maht * 100	6,8%	4,3%
ROE	puhaskasum (-kahjum) / omakapital *100	7,2%	5,1%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 414 215	1 397 267	2
Finantsinvesteeringud	6 719 864	19 623 378	3
Nõuded ja ettemaksed	7 210 171	2 142 275	4
Kokku käibevara	16 344 250	23 162 920	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	146 429	146 429	7
Finantsinvesteeringud	9 066 745	2 617 768	8
Nõuded ja ettemaksed	3 489 913	3 475 794	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 945 072	10 625 383	10
Materiaalne põhivara	268 228	242 982	11
Immateriaalne põhivara	0	377 751	12
Kokku põhivara	17 916 387	17 486 107	
Kokku varad	34 260 637	40 649 027	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	133 591	3 130 226	15
Võlad ja ettemaksed	1 373 986	2 235 239	16
Kokku lühiajalised kohustused	1 507 577	5 365 465	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 083 759	6 694 370	15
Võlad ja ettemaksed	103 134	237 404	16
Kokku pikaajalised kohustused	2 186 893	6 931 774	
Kokku kohustused	3 694 470	12 297 239	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 956	25 956	19
Ülekurss	1 086 339	1 086 339	
Kohustuslik reservkapital	88 745	88 745	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 188 919	25 617 687	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 176 208	1 539 934	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	30 566 167	28 358 661	
Vähemusosalus	0	-6 873	
Kokku omakapital	30 566 167	28 351 788	
Kokku kohustused ja omakapital	34 260 637	40 649 027	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	741 978	1 014 195	20
Muud äritulud	515 465	89 646	21
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 236	-136 977	22
Mitmesugused tegevuskulud	-325 467	-161 164	23
Tööjõukulud	-81 626	-55 310	24
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-339 482	-370 312	10,11,12
Muud ärikulud	-66 898	-16 430	25
Kokku ärikasum (-kahjum)	345 734	363 648	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	71 405	-502 676	26
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 634 220	1 654 755	27
Intressikulud	-172 448	-293 436	
Muud finantstulud ja -kulud	335 468	357 196	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 214 379	1 579 487	
Tulumaks	0	23 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 214 379	1 603 462	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 176 208	1 539 934	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	38 171	63 528	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	345 734	363 648	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	339 482	370 312	10,11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-11 667	-67 214	21
Kokku korrigeerimised	327 815	303 098	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-96 534	432 373	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 828	-213 721	
Kokku rahavood äritegevusest	605 843	885 398	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-92 698	-72 068	11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	11 667	15 833	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 204 000	-362 900	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	83 600	10
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	55 839	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	2 635	0	7,26
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-5 123 000	-493 817	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	12 855 724	612 972	
Antud laenud	-6 074 134	-295 593	
Antud laenude tagasimaksed	975 308	765 832	
Laekunud intressid	330 259	252 951	
Laekunud dividendid	0	10 395	27
Muud laekumised investeerimistegevusest	37 660	5 118	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-224 740	522 323	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 998 050	170 234	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 573 267	-323 974	
Makstud intressid	-164 018	-399 390	
Makstud dividendid	-500 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-125 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	635 765	-553 130	
Kokku rahavood	1 016 868	854 591	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 397 267	542 686	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 016 868	854 591	
Valuutakursside muutuste mõju	80	-10	28
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 414 215	1 397 267	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	25 956	1 086 339	88 745	25 617 687	-70 401	26 748 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 539 934	63 528	1 603 462
31.12.2014	25 956	1 086 339	88 745	27 157 621	-6 873	28 351 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 176 208	38 171	2 214 379
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	31 298	-31 298	0
31.12.2015	25 956	1 086 339	88 745	29 365 127	0	30 566 167

Real "Muud muutused" on kajastatud vähemusosanikule kuulunud osa tütarettevõtja omakapitalist müügihetkel.
Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisades 18 ja 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Amalfi 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad AS Amalfi (edaspidi: emaettevõtte), tema tütarettevõtte Stigu Maja OÜ ning viimase 100%-lise osalusega tütarettevõtte SIA Ulbrokas projekts (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad kuni 12.08.2015 ning 11.08.2015 asutatud 100%-lise osalusega tüterettevõtte Kesktee 17 OÜ finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Äriühendused.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Tehingud vähemusosalusega.

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga [või muu kasutatud keskpanga] valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad.

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber

kontserni esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange kontserni esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

(a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanga kursi alusel;

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse muu koondkasumi või –kahjumina konsolideeritud koondkasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse.

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui kontsern kavatseb neid hoida lunastustähtajani. Finantsinvesteeringud võlakirjadesse, mida kontsern ei kavatse hoida lunastustähtajani või mille puhul kontsern ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb neid hoida lunastustähtajani, kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse nii emajärgse konsolideerimata aruannetes kui konsolideeritud aruannetes soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Soetusmaksumuse meetod.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadava tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulul sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 8-12 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasialatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate bioloogiliste varade ning sidusettevõtetesse investeeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	12,5 aastat
Masinad ja seadmed	2,5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal 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.

Tulud

Tulu 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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kuni 31.12.2014 oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2015 on maksumääraks 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi 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 tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud välismaiste tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Lätis kehtis 2014. aastal ettevõtte tulumaksumäär 15% aruandeaastal teenitud maksustatavast kasumist.

Seotud osapooled

AS-i Amalfi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	2 414 215	1 397 267
Kokku raha	2 414 215	1 397 267

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud		
31.12.2013	8 365 158	335 345	1 012 962	9 035 838	18 749 303	
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-75 912	-530 121	0	-606 033	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	127 797	-82 764	100 893	1 334 182	1 480 108	27
31.12.2014	8 492 955	176 669	583 734	10 370 020	19 623 378	
Kajastatud õiglasest väärtuses	8 492 955	176 669	583 734	10 370 020	19 623 378	
Müük müügihinnas või lunastamine	-9 032 919	-129 178	0	0	-9 162 097	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 136 064	-2 076	-439 061	-350 620	344 307	27
Muud	-538 633	-45 415	0	-3 501 676	-4 085 724	
31.12.2015	57 467	0	144 673	6 517 724	6 719 864	
Kajastatud õiglasest väärtuses	57 467	0	144 673	6 517 724	6 719 864	

Lühiajaliste väärpaberite õiglane väärtus on nende noteeritud turuhind erinevatel börsidel.

Real "Muud" on kajastatud raha investeerimisportfelli väljakandmine.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 037	29 037	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	29 037	29 037	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 517	20 517	0	0	5
Muud nõuded	10 421 723	7 129 710	3 292 013	0	9
Laenunõuded	9 067 879	5 775 866	3 292 013	0	9
Intressinõuded	1 282 722	1 282 722	0	0	9
Viitlaekumised	71 122	71 122	0	0	
Ettemaksed	2 796	2 796	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 796	2 796	0	0	
Kapitalirendi nõue	226 011	28 111	197 900	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 700 084	7 210 171	3 489 913	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	458	458	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	458	458	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55 930	55 930	0	0	5
Muud nõuded	5 303 428	2 052 056	2 889 583	361 789	
Laenunõuded	3 903 027	651 655	2 889 583	361 789	9
Intressinõuded	1 400 401	1 400 401	0	0	9
Ettemaksed	6 183	6 183	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 603	3 603	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 580	2 580	0	0	
Kapitalirendi nõue	252 070	27 648	224 422	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 618 069	2 142 275	3 114 005	361 789	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	17 708	0
Käibemaks	0	11 596	0	30 700
Üksikisiku tulumaks	0	1 433	0	874
Erisoodustuse tulumaks	0	128	0	136
Sotsiaalmaks	0	3 339	0	2 184
Kohustuslik kogumispension	0	237	0	160
Töötuskindlustusmaksed	0	227	0	149
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	42	0
Ettemaksukonto jääk	20 517		38 180	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 517	16 960	55 930	34 203

Võrdlusperioodi ettevõtte tulumaksu ettemaks on konsolideeritud Läti tütarettevõtja tulumaksu ettemaks.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12546508	Stigu Maja OÜ	Eesti	Investeeringute haldamine	60	0
40003955973	Ulbrokas projekts SIA	Läti	Kinnisvara haldamine	60	0
12893374	Kesktee 17 OÜ	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Müük	31.12.2015
Stigu Maja OÜ	1 500	0	-1 500	0
Ulbrokas projekts SIA	0	0	0	0
Kesktee 17 OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku	1 500	2 500	-1 500	2 500

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kesktee 17 OÜ	100	11.08.2015	2 500

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Stigu Maja OÜ	60	147 021	68 770

Aruandeperioodil asutati tütarettevõtte Kesktee 17 OÜ osakapitaliga 2500 eurot ning müüdi tütarettevõtte Stigu Maja OÜ koos talle kuuluva Läti tütarettevõttega Ulbrokas projekts SIA. Vt. lisa 26.

AS Amalfi ostis 13.11.2013 tütarettevõtte Stigu Maja OÜ makstes 60% osaluse eest 1500 eurot. Samaaegselt soetas ostetud tütarettevõtte Stigu Maja OÜ 100% osaluse SIA Ulbrokas projekts. Omandatud netovarade õiglane väärtus oli 3 982 126 eurot. Nende ettevõtete omandamisel tekkis firmaväärtus summas 427 643 eurot, mille kohta on informatsioon avaldatud lisas 12. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil. Vt. lisa 26.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10306970	Audentes AS	Eesti	koolitamine	32.97	32.97
10835823	Bioinvest OÜ	Eesti	nõustamine	50	50
11163260	Ecosalvager OÜ	Eesti	metallilõikus	41.80	0
11094961	Evernord OÜ	Eesti	kinnisvara arendamine	33.30	33.30
12284505	Geball OÜ	Eesti	õppekirjanduse kirjastamine	33.33	33.33
122778427	Green Clay Manufacturing OÜ	Eesti	biolagunevate jahiliskismärklaudade tootmine ja müük	24.50	24.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Audentes AS	140 771	140 771
Bioinvest OÜ	4 615	4 615
Ecosalvager OÜ	0	0
Evernord OÜ	1 043	1 043
Geball OÜ	0	0
Green Clay Manufacturing OÜ	0	0
Kokku	146 429	146 429

Sidusettevõtja AS Ecosalvager kustutati registrist 16.02.2015. Ettevõtte likvideerimisel AS-le Amalfi väljamakstud likvideerimisjaotise suurus oli 2635 eurot. Vt. lisa 26.

Võrdlusperioodil konverteeriti osa sidusettevõtjale Green Clay Manufacturing OÜ antud laenust ettevõtte omakapitali. 2.10.2014.a. kuulutati Harju Maakohtu kohtumäärusega välja Green Clay Manufacturing OÜ pankrot. Seoses pankroti väljakuulutamisega kanti täiendav investeering kuluks.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2013	1 841 935	129 821	1 971 756	
Soetamine	493 817	0	493 817	
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-6 939	-6 939	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	157 229	1 905	159 134	27
31.12.2014	2 492 981	124 787	2 617 768	
Kajastatud õiglases väärtuses	1 169 454	124 787	1 294 241	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 323 527	0	1 323 527	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2014	2 492 981	124 787	2 617 768	
Soetamine	4 854 089	343 000	5 197 089	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 237 588	14 300	1 251 888	27
31.12.2015	8 584 658	482 087	9 066 745	
Kajastatud õiglases väärtuses	3 730 351	482 087	4 212 438	
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	4 854 307	0	4 854 307	

Pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtus on nende noteeritud turuhind erinevatel börsidel.

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	9 067 879	5 775 866	3 292 013	0				
sh. sidusettevõtjatele	1 053 541	573 640	479 901	0	7-10%	euro	2016-2024	29
sh. muudele seotud osapooltele	4 497 242	4 497 242	0	0	0%	euro	2016	29
sh. muud laenunõuded	3 517 096	704 984	2 812 112	0	0-15%	euro	2016-2021	
Intressinõuded	1 282 722	1 282 722	0	0				
sh. sidusettevõtjatele	1 076 224	1 076 224	0	0				29
sh. muud intressinõuded	206 498	206 498	0	0				
Viitlaekumised	71 122	71 122	0	0				
Kokku muud nõuded	10 421 723	7 129 710	3 292 013	0				4

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	3 903 027	651 655	2 889 583	361 789				
sh. sidusettevõtjatele	1 133 541	0	771 752	361 789	6-10%	euro	2016-2024	29
sh. muud laenunõuded	2 769 486	651 655	2 117 831	0	7-10%	euro	2015-2018	
Intressinõuded	1 400 401	1 400 401	0	0				
sh. sidusettevõtjatele	1 017 692	1 017 692	0	0				29
sh. muud intressinõuded	382 709	382 709	0	0				
Kokku muud nõuded	5 303 428	2 052 056	2 889 583	361 789				4

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	2 051 769	13 607 299	15 659 068
Akumuleeritud kulum	0	-5 064 402	-5 064 402
Jääkmaksumus	2 051 769	8 542 897	10 594 666
Ostud ja parendused	0	362 900	362 900
Müügid	-32 219	0	-32 219
Amortisatsioonikulu	0	-299 964	-299 964
31.12.2014			
Soetusmaksumus	2 019 550	13 970 199	15 989 749
Akumuleeritud kulum	0	-5 364 366	-5 364 366
Jääkmaksumus	2 019 550	8 605 833	10 625 383
Ostud ja parendused	456 300	2 747 700	3 204 000
Amortisatsioonikulu	0	-242 927	-242 927
Muud muutused	-1 534 004	-7 107 380	-8 641 384
31.12.2015			
Soetusmaksumus	941 846	4 695 286	5 637 132
Akumuleeritud kulum	0	-692 060	-692 060
Jääkmaksumus	941 846	4 003 226	4 945 072

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	741 968	1 014 171
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	98 236	136 977
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	83 600

AS Amalfi on kajastanud kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, kuna juhatuse hinnangul on kinnisvarainvesteeringute usaldusväärse õiglase väärtuse hindamiseks tehtav pingutus ebamõistlikult suur.

Real "Muud muutused" on aruandeperioodil toimunud tütarettevõtte Stigu Maja OÜ 60%-lise osaluse müügiga kaasnenud Stigu Maja OÜ tütarettevõtte Ulbrokas projekts SIA kuulunud kinnisvarainvesteeringu väljumine kontsernist.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	287 847	117 878	193 089	598 814
Akumuleeritud kulum	-149 680	-117 878	-132 758	-400 316
Jääkmaksumus	138 167	0	60 331	198 498
Ostud ja parendused	0	68 328	3 740	72 068
Amortisatsioonikulu	-23 028	-4 556	0	-27 584
31.12.2014				
Soetusmaksumus	287 847	144 805	196 829	629 481
Akumuleeritud kulum	-172 708	-81 033	-132 758	-386 499
Jääkmaksumus	115 139	63 772	64 071	242 982
Ostud ja parendused	0	85 469	7 229	92 698
Amortisatsioonikulu	-23 028	-44 424	0	-67 452
31.12.2015				
Soetusmaksumus	287 847	162 073	204 058	653 978
Akumuleeritud kulum	-195 736	-57 256	-132 758	-385 750
Jääkmaksumus	92 111	104 817	71 300	268 228

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	11 667	15 833
Kokku	11 667	15 833

Aruandeperioodil ja võrdlusperioodil müüdud materiaalsete põhivarade jääkmaksumus oli 0 eurot.

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	427 643	427 643
Akumuleeritud kulum	-7 128	-7 128
Jääkmaksumus	420 515	420 515
Amortisatsioonikulu	-42 764	-42 764
31.12.2014		
Soetusmaksumus	427 643	427 643
Akumuleeritud kulum	-49 892	-49 892
Jääkmaksumus	377 751	377 751
Amortisatsioonikulu	-29 103	-29 103
Muud muutused	-348 648	-348 648
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Real "Muud muutused" on kajastatud firmaväärtuse eemaldamine kontsernist seoses tütarettevõtete Stigu Maja OÜ ja Ulbrokas projekts SIA, kelle soetamisel firmaväärtus tekkis, müügiga aruandeperioodil.

Informatsioon firmaväärtuse tekke kohta asub lisas 6.
Firmaväärtuse kasulikuks elueaks hinnati 10 aastat.

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Korteri kapitalirent	226 011	28 111	197 900	0	2,7%	euro	2021	4
Kapitalirendinõuded kokku	226 011	28 111	197 900	0				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Korteri kapitalirent	252 070	27 648	224 422	0	2,7%	euro	2017	4
Kapitalirendinõuded kokku	252 070	27 648	224 422	0				

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	741 968	1 014 171	20
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	257 568	950 411	
1-5 aasta jooksul	953 628	3 711 790	
Üle 5 aasta	76 519	4 684 822	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 945 072	8 857 177	
Kokku	4 945 072	8 857 177	

Lisa 15 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 217 350	133 591	2 083 759	0	6 kuu euribor +1,7%	euro	2020	
Pikaajalised laenud kokku	2 217 350	133 591	2 083 759	0				
Laenukohustused kokku	2 217 350	133 591	2 083 759	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen seotud osapooltele	2 796 711	2 796 711			0%	euro	tähtajatu	29
Lühiajalised laenud kokku	2 796 711	2 796 711						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 637 377	333 515	5 303 862	0	2,5% + euribor	euro	2016	
Muu pikaajaline laen	1 390 508	0	1 390 508	0	8%	euro	2018	
Pikaajalised laenud kokku	7 027 885	333 515	6 694 370	0				
Laenukohustused kokku	9 824 596	3 130 226	6 694 370	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Muud varad	3 166 128	7 008 154
Kokku	3 166 128	7 008 154

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 342	17 342	0	0	
Võlad töövõtjatele	60 583	60 583	0	0	17
Maksuvõlad	16 960	16 960	0	0	5
Muud võlad	219	219	0	0	
Muud viitvõlad	219	219	0	0	
Saadud ettemaksed	112 982	9 848	26 615	76 519	
Tulevaste perioodide tulud	109 788	6 654	26 615	76 519	
Muud saadud ettemaksed	3 194	3 194	0	0	
Dividendivõlad	1 015 227	1 015 227	0	0	
Väljamaksmata dividendide tulumaks	253 807	253 807	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 477 120	1 373 986	26 615	76 519	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 780	9 780	0	0	
Võlad töövõtjatele	44 235	44 235	0	0	17
Maksuvõlad	34 203	34 203	0	0	5
Muud võlad	137 459	9 842	127 617	0	
Intressivõlad	135 239	7 622	127 617	0	
Muud viitvõlad	2 220	2 220	0	0	
Saadud ettemaksed	296 682	186 895	26 615	83 172	
Tulevaste perioodide tulud	292 941	183 154	26 615	83 172	
Muud saadud ettemaksed	3 741	3 741	0	0	
Dividendivõlad	1 515 227	1 515 227	0	0	
Väljamaksmata dividendide tulumaks	378 807	378 807	0	0	
Muud lühiajalised kohustused	56 250	56 250	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 472 643	2 235 239	154 232	83 172	

Muude lühiajaliste kohustustena seisuga 31.12.2014 oli kajastatud sidusettevõtja Green Clay Manufacturing OÜ pangalaenu kateks AS-le Swedbank antud käendus summas 56 250 eurot. Nimetatud ettevõtte pankrotistus 2014.a. sügisel. Antud garantiikohustus täideti panga ees 2015.a. juunis.

Lisa 17 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Töötasude kohustus	3 891	2 752	
Puhkusetasude kohustus	5 789	3 224	
Muud võlad töövõtjatele	50 903	38 259	
Kokku võlad töövõtjatele	60 583	44 235	16

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	23 492 102	21 726 097
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	5 873 025	5 431 524
Kokku tingimuslikud kohustused	29 365 127	27 157 621

Lisa 19 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	25 956	25 956
Aktsiate arv (tk)	4 120	4 120
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	190 299	95 496	
Läti	551 679	918 699	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	741 978	1 014 195	
Kokku müügitulu	741 978	1 014 195	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	741 968	1 014 171	10
Raamatute müük	10	24	
Kokku müügitulu	741 978	1 014 195	

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	51 381	
Kasum materiaalse põhivara müügist	11 667	15 833	11
Viivised	0	22 204	
Tulud maksuvaidlusest	503 798	0	
Muud	0	228	
Kokku muud äritulud	515 465	89 646	

Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	98 236	136 977	10
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	98 236	136 977	

Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	33 390	14 064
Lähetuskulud	68 845	14 589
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 935	1 710
Juriidilised kulud	76 572	39 089
Raamatupidamine, audiitorkontroll	21 406	15 888
Transpordikulud	11 015	17 835
Muud tegevuskulud	112 304	57 989
Kokku mitmesugused tegevuskulud	325 467	161 164

Lisa 24 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	60 095	40 425
Sotsiaalmaksud	21 531	14 885
Kokku tööjõukulud	81 626	55 310
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	6

Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Annetused	66 500	2 000
Tulumaks ettevõtlusega mitteseotud kuludelt	0	14 031
Muud ärikulud	398	399
Kokku muud ärikulud	66 898	16 430

Lisa 26 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	71 405	-502 676	
Kulu investearingu allhindlusest	0	-18 000	
Ebatõenäoliste ja lootusetute laenuõuete kulu	0	-408 925	
Ebatõenäoliste ja lootusetute intressinõuete kulu	0	-19 501	
Kulu antud käenduse realiseerimisest	0	-56 250	
Sidusettevõtte likvideerimisjaotis	2 635	0	7
Kasum tütaretevõtte müügist	68 770	0	6
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	71 405	-502 676	

Lisa 27 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum (kahjum) lühiajaliste väärtpaperite müügist ja ümberhindlusest	344 307	1 480 108	3
Kasum (kahjum) pikaajaliste väärtpaperite ümberhindlusest	1 251 888	159 134	8
Saadud dividendid	0	10 395	
Tulu võlakirjade lunastamisest	18 071	0	
Muud finantstulud	19 954	5 118	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 634 220	1 654 755	

Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	80	-10
Intressitulud	335 280	374 507
Ebatõenäoliste ja lootusetute laenuõuete kulu	-12 650	-17 301
Tulu ebatõenäoliseks kantud laenu- ja intressinõuete laekumisest	12 758	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	335 468	357 196

Lisa 29 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	2 129 765	0	2 151 233	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 497 242	52 915	0	2 836 510

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	0	80 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	4 497 242	0	0	2 996 761
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	183 845	403 333	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 700	150 000	63 912	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	23 195	19 407

2014.a. hinnati ebatõenäoliselt laekuvaiks sidusettevõtja Green Clay Manufacturing OÜ laenunõuded summas 408 926 eurot ja intressinõuded summas 19 501 eurot, kuna nimetatud ettevõtja pankrotistus 2014.a. sügisel.

2015.a. ei tehtud nõuetele seotud osapoolte vastu allahindlusi.

Juhtkonna liikmetele ei ole töölepingute lõpetamisel ette nähtud hüvitisi ega muid soodustusi.

Lisa 30 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	2 404 062	1 129 059
Finantsinvesteeringud	6 719 864	19 623 378
Nõuded ja ettemaksed	7 205 429	2 134 285
Kokku käibevara	16 329 355	22 886 722
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	148 929	147 929
Finantsinvesteeringud	9 066 745	2 617 768
Nõuded ja ettemaksed	4 444 014	5 561 555
Kinnisvarainvesteeringud	1 778 944	1 849 022
Materiaalne põhivara	268 228	242 982
Kokku põhivara	15 706 860	10 419 256
Kokku varad	32 036 215	33 305 978
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	2 796 711
Võlad ja ettemaksed	1 370 144	2 027 512
Kokku lühiajalised kohustused	1 370 144	4 824 223
Pikaajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	103 134	111 285
Kokku pikaajalised kohustused	103 134	111 285
Kokku kohustused	1 473 278	4 935 508
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	25 956	25 956
Ülekurss	1 086 339	1 086 339
Kohustuslik reservkapital	88 745	88 745
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 169 430	25 724 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 192 467	1 444 642
Kokku omakapital	30 562 937	28 370 470
Kokku kohustused ja omakapital	32 036 215	33 305 978

Lisa 31 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	94 179	95 496
Muud äritulud	515 465	89 418
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-92 040	-135 155
Mitmesugused tegevuskulud	-274 815	-143 389
Tööjõukulud	-78 149	-48 904
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-137 531	-96 158
Muud ärikulud	-66 867	-16 385
Kokku ärikasum (-kahjum)	-39 758	-255 077
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	148 156	-502 676
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 634 220	1 654 755
Intressikulud	-2 994	0
Muud finantstulud ja -kulud	452 843	523 665
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 192 467	1 420 667
Tulumaks	0	23 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 192 467	1 444 642

Lisa 32 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-39 758	-255 077
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	137 531	96 158
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-11 667	-67 214
Kokku korrigeerimised	125 864	28 944
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-53 174	406 643
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-40 519	-362 565
Kokku rahavood äritegevusest	-7 587	-182 055
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-92 698	-72 068
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	11 667	15 833
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-362 900
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	83 600
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	147 021	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	2 634	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-5 123 000	-493 817
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	12 855 724	612 972
Antud laenud	-7 028 234	-295 593
Antud laenude tagasimaksed	3 061 070	765 832
Laekunud intressid	445 408	419 807
Laekunud dividendid	0	10 395
Muud laekumised investeerimistegevusest	37 660	5 118
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 314 752	689 179
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	150 000
Saadud laenude tagasimaksed	-2 404 248	0
Makstud intressid	-2 994	0
Makstud dividendid	-500 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-125 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 032 242	150 000
Kokku rahavood	1 274 923	657 124
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 129 059	471 945
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 274 923	657 124
Valuutakursside muutuste mõju	80	-10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 404 062	1 129 059

Lisa 33 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 956	1 086 339	88 745	25 724 788	26 925 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 444 642	1 444 642
31.12.2014	25 956	1 086 339	88 745	27 169 430	28 370 470
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-147 929
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					3 651 882
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					31 874 423
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 192 467	2 192 467
31.12.2015	25 956	1 086 339	88 745	29 361 897	30 562 937
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-148 929
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					3 842 389
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015					34 256 397

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2016

AS AMALFI (registrikood: 10411419) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELDUR MEERITS	Juhatuse liige	12.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS AMALFI aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS AMALFI konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 32, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 AS AMALFI finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number 78

OÜ Audiitorbüroo Harri Arming

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

Vene 25-16, 10123 Tallinn

13.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS AMALFI (registrikood: 10411419) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	13.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 188 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 176 208
Kokku	29 365 127

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 188 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 176 208
Kokku	29 365 127

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	94169	99.99%	Jah
Raamatukirjastamine	5811	10	0.01%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6606420
E-posti aadress	info@amalfi.ee