

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: **AS AMALFI**

registrikood: 10411419

tänav a nimi,
maja ja korteri number: Tornimäe 7-161

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 10145

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6606420

faks: +372 6606419

e-posti aadress: info@amalfi.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 5 Muud nõuded	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 11 Materiaalne põhivara	19
Lisa 12 Laenukohustused	20
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 15 Muud võlad	21
Lisa 16 Aktsiakapital	21
Lisa 17 Müügitulu	22
Lisa 18 Muud äritulud	22
Lisa 19 Tööjõukulud	22
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	23
Lisa 21 Seotud osapooled	23

Tegevusaruanne

AS-i Amalfi põhitegevusalaks on kinnisvara ja investeeringute haldamine.

(aruandeperioodi kirjeldus)

(tuleviku ootused ja prognoosid)

Peamised finantssuhtarvud aruande- ja võrdlusperioodi kohta on järgmised:

Suhtarv	Arvutuskäik	2009	2008
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara/lühiajalised kohustused	4,03	3,29
ROA	puhaskasum/varad*100	6,9%	-21,7%
ROE	puhaskasum/omakapital*100	9,3%	-29,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 23 toodud AS-i AMALFI 2009. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS AMALFI on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	25 155 060	48 722 371	2
Finantsinvesteeringud	257 065 007	165 287 688	3
Nõuded ja ettemaksed	79 942 655	54 602 427	4
Kokku käibevara	362 162 722	268 612 486	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	141 660 425	200 154 651	6
Kinnisvarainvesteeringud	22 892 667	15 385 353	10
Materiaalne põhivara	5 481 277	6 479 199	11
Kokku põhivara	170 034 369	222 019 203	
Kokku varad	532 197 091	490 631 689	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	55 765 827	49 659 774	12
Võlad ja ettemaksed	34 092 289	31 776 154	13
Kokku lühiajalised kohustused	89 858 116	81 435 928	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	45 001 268	46 983 342	12
Kokku pikaajalised kohustused	45 001 268	46 983 342	
Kokku kohustused	134 859 384	128 419 270	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	412 000	412 000	16
Ülekurss	15 260 551	16 997 510	
Kohustuslik reservkapital	1 388 562	1 388 562	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 414 347	450 201 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 862 247	-106 787 028	
Kokku omakapital	397 337 707	362 212 419	
Kokku kohustused ja omakapital	532 197 091	490 631 689	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	871 850	493 500	17
Muud äritulud	23 454	276 929	18
Mitmesugused tegevuskulud	-2 777 945	-2 737 333	
Tööjõukulud	-564 346	-585 192	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 027 511	-1 875 290	10,11
Muud ärikulud	-134 721	-2 366	
Ärikasum (-kahjum)	-4 609 219	-4 429 752	
Finantstulud ja -kulud	41 471 466	-102 357 276	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 862 247	-106 787 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 862 247	-106 787 028	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 609 219	-4 429 752	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 027 511	1 875 290	10,11
Muud korrigeerimised	-23 454	0	
Kokku korrigeerimised	2 004 057	1 875 290	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	788 788	-261 827	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-36 752	-58 411	
Makstud intressid	-4 390 090	-4 089 147	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 243 216	-6 963 847	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-491 667	-1 848 589	11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	777 500	0	10
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-34 898 894	-4 229 839	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	4 809 948	26 914 434	
Antud laenud	-15 770 000	-32 718 300	
Antud laenude tagasimaksed	4 480 945	1 113 604	
Laekunud intressid	13 866 846	0	
Laekunud dividendid	741 679	574 424	20
Muud laekumised investeerimistegevusest	7 173 564	9 122 163	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 310 079	-1 072 103	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	23 469 900	26 304 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-21 466 531	-623 921	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 003 369	25 680 079	
Kokku rahavood	-23 549 926	17 644 129	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	48 722 371	30 980 225	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 549 926	17 644 129	
Valuutakursside muutuste mõju	-17 385	98 017	20
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 155 060	48 722 371	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400 000	2 011 240	1 388 562	466 268 548	470 068 350
Vigade parandamise mõju	0	0	0	-2 100 000	-2 100 000
Korrigeeritud saldo 31.12.2007	400 000	2 011 240	1 388 562	464 168 548	467 968 350
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-106 787 028	-106 787 028
Emiteeritud aktiikapital	12 000	0	0	0	12 000
Muud muutused omakapitalis	0	14 986 270	0	-13 967 173	1 019 097
31.12.2008	412 000	16 997 510	1 388 562	343 414 347	362 212 419
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	36 862 247	36 862 247
Muud muutused omakapitalis	0	-1 736 959	0	0	-1 736 959
31.12.2009	412 000	15 260 551	1 388 562	380 276 594	397 337 707

Täpsem informatsioon aktiikapitali kohta on toodud lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Amalfi 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

AS Amalfi ei ole koostanud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruannet tuginedes raamatupidamise seaduse §29 lg 1 punktile 3.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksud, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtapaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtapaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

- Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
- Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettvõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investorettvõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

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

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Väärtuse test firmaväärtuse suhtes viiakse alati läbi koos raha genereeriva üksusega, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse.

Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investorettvõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investorettvõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalus omandatud tütar- ja sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana ridadel vastavalt „Tütarettevõtete aktsiad või osad“ ja „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus VARADE VÄÄRTUSE LANGUS kirjeldatud põhimõtetest.

Tütar- ja sidusettevõtted, mis vastavad müügiotol põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul), kajastatakse kirjel „Müügiotol põhivarad“ kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 5-8% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kulus. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 50 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

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

- Ehitised 5-8%
- Muud põhivara 30-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas VARA VÄÄRTUSE LANGUS).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 50000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	12
Masinaid ja seadmed	3

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdiseväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud 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. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

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

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 kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksimumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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 omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete 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 jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Amalfi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

VARADE VÄÄRTUSE LANGUS

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse 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 selle 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 (cash generating unit).

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 kulu vähendamisena.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	0	1 018
Arvelduskontod	336 541	231 353
Tähtajalised hoiused	24 818 519	48 430 000
Paigutused üllikviidsetesse fondidesse	0	60 000
Kokku raha	25 155 060	48 722 371

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2007	246 405 598	10 208 037	43 953 110	1 142 939	301 709 684
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-105 187 280	-6 922 955	-24 614 733	302 972	-136 421 996
31.12.2008	141 218 318	3 285 082	19 338 377	1 445 911	165 287 688
Kajastatud õiglasest väärtuses	141 218 318	3 285 082	19 338 377	1 445 911	165 287 688
Soetamine	469 398	0	0	16 013 524	16 482 922
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	42 105 076	-943 205	33 911 480	221 046	75 294 397
31.12.2009	183 792 792	2 341 877	53 249 857	17 680 481	257 065 007
Kajastatud õiglasest väärtuses	183 792 792	2 341 877	53 249 857	17 680 481	257 065 007

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	46 309	21 199	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	309 886	0	14
Muud nõuded	79 541 855	54 371 620	5
Ettemaksed	44 605	209 608	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	79 942 655	54 602 427	

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	163 397 517	54 750 230	93 954 954	14 692 333
Intressinõuded	23 931 008	23 931 008	0	0
Muud nõuded	860 617	860 617	0	0
Kokku muud nõuded	188 189 142	79 541 855	93 954 954	14 692 333

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	167 765 676	31 529 860	121 645 535	14 590 281
Intressinõuded	22 617 760	22 617 760	0	0
Muud nõuded	224 000	224 000	0	0
Kokku muud nõuded	190 607 436	54 371 620	121 645 535	14 590 281

Kõik nõuded on Eesti kroonides ning ilma tagatisteta intressimääradega 0-18% tagasimakse tähtaegadega 2010-2023.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	46 261 796	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8 564 904	10 070 922	8
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	24 448 234	7 586 117	9
Pikaajalised nõuded	108 647 287	136 235 816	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	141 660 425	200 154 651	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Novo Kinnisvarainvesteeringud OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	0
Faktero OÜ	Eesti	kinnisvara rendile andmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
Novo Kinnisvarainvesteeringud OÜ	46 261 796	0	0	0	0	-46 261 796	0

Faktero OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Kokku:	46 261 796	0	0	0	0	-46 261 796	0

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Faktero OÜ	100	01.11.2009	0

AS Amalfi ühendas 1.11.2009 endaga tütarettevõtte Novo Kinnisvarainvesteeringud OÜ. Ühinemise käigus läksid Novo Kinnisvarainvesteeringute OÜ kõik varad, sealhulgas 100%-line osalus OÜ-s Faktero, üle AS-le Amalfi. Novo Kinnisvarainvesteeringud OÜ ühinemiselne kahjum summas 1 736 959 krooni kajastati AS-i Amalfi ülekursi vähendusena.

Faktero OÜ kajastab erinevalt emaettevõttest kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. AS-i Amalfi aruandes on erinevate arvestusmeetodite kasutamise mõju elimineeritud (tühistatud kinnisvarainvesteeringu üleshindlus ja taastatud amortisatsiooniarvestus vastavalt AS-s Amalfi kasutatavatele kinnisvarainvesteeringu amortisatsiooninormidele).

OÜ Faktero omakapital seisuga 31.12.2009: 8 104 691
 Kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse mõju: - 7 072 149
 Arvestuslik akumulieeritud kulum: - 16 923 685
 OÜ Faktero arvestuslik omakapital seisuga 31.12.2009: - 15 891 143

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Audentes AS	Eesti	koolitamine	33	33
Bioinvest OÜ	Eesti	nõustamine	50	50
Ecosalvager OÜ	Eesti	metallilõikus	42	42
Evernord OÜ	Eesti	kinnisvara arendamine	33	33
Exner OÜ	Eesti	kinnisvara ost ja müük	0	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
Audentes AS	1 233 627	0	0	0	-1 624 381	900 100	509 346
Bioinvest OÜ	5 359 154	0	0	0	-921 679	0	4 437 475
Ecosalvager OÜ	856 256	0	0	0	29 643	0	885 899
Evenord OÜ	2 621 885	0	0	0	58 252	0	2 680 137
Exner OÜ	0	16 000	0	0	36 047	0	52 047
Kokku:	10 070 922	16 000	0	0	-2 422 118	900 100	8 564 904

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Exner OÜ	40	01.11.2009	0

Aruandeperioodil tehti täiendav sissemakse sidusettevõtte Audentes AS-i aktsiakapitali. Aktsiakapitali suurendamine 900 100 krooni võrra toimus mitterahalises vormis, kapitali konverteeriti osa sidusettevõttele Audentes AS antud laenust. AS-i Amalfi osaluse suurus ei muutunud, kuna sidusettevõtte kapitali suurendamisest võtsid osa ka teised Audentes AS-i omanikud.

AS Amalfi ühendas 1.11.2009 endaga tütarettevõtte Novo Kinnisvarainvesteeringud OÜ. Ühinemise käigus läksid Novo Kinnisvarainvesteeringute OÜ kõik varad, sealhulgas osalus OÜ-s Exner ning osalus OÜ-s Deiment (likvideerimisel), üle AS-le Amalfi. OÜ-d Deiment kajastatakse bilansiväliselt, kuna ettevõtte on alates 2007.aastast likvideerimisel.

Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2007	4 028 335	7 429 000	11 457 335
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 717 418	-2 153 800	-3 871 218
31.12.2008	2 310 917	5 275 200	7 586 117
Kajastatud õiglases väärtuses	1 919 917	0	1 919 917
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	391 000	5 275 200	5 666 200
Soetamine	15 700 000	0	15 700 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 162 117	0	1 162 117
31.12.2009	19 173 034	5 275 200	24 448 234
Kajastatud õiglases väärtuses	3 082 034	0	3 082 034
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	16 091 000	5 275 200	21 366 200

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	10 968 401	6 091 031	17 059 432
Akumuleeritud kulum	0	-1 186 796	-1 186 796
Jääkmaksumus	10 968 401	4 904 235	15 872 636
Amortisatsioonikulu	0	-487 283	-487 283
31.12.2008			
Soetusmaksumus	10 968 401	6 091 031	17 059 432
Akumuleeritud kulum	0	-1 674 079	-1 674 079
Jääkmaksumus	10 968 401	4 416 952	15 385 353
Müügid	-122 850	-631 195	-754 045
Amortisatsioonikulu	0	-537 922	-537 922
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 282 694	5 516 587	8 799 281
31.12.2009			
Soetusmaksumus	14 128 245	10 477 594	24 605 839
Akumuleeritud kulum	0	-1 713 172	-1 713 172
Jääkmaksumus	14 128 245	8 764 422	22 892 667

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	710 361	493 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-330 416	-255 132
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	777 500	0

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2007					
Soetusmaksumus	4 503 833	1 745 263	1 051 252	619 520	7 919 868
Akumuleeritud kulum	-180 153	-1 535 269	-185 828	0	-1 901 250
Jääkmaksumus	4 323 680	209 994	865 424	619 520	6 018 618
Ostud ja parendused	0	850 000	998 589	0	1 848 589
Amortisatsioonikulu	-360 307	-387 295	-640 406	0	-1 388 008
Ümberklassifitseerimised	0	0	619 520	-619 520	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	619 520	-619 520	0
31.12.2008					
Soetusmaksumus	4 503 833	1 946 490	2 669 361	0	9 119 684
Akumuleeritud kulum	-540 460	-1 273 791	-826 234	0	-2 640 485
Jääkmaksumus	3 963 373	672 699	1 843 127	0	6 479 199
Ostud ja parendused	0	0	0	491 667	491 667
Amortisatsioonikulu	-360 307	-391 800	-737 482	0	-1 489 589
31.12.2009					
Soetusmaksumus	4 503 833	1 946 490	2 669 361	491 667	9 611 351
Akumuleeritud kulum	-900 767	-1 665 591	-1 563 716	0	-4 130 074
Jääkmaksumus	3 603 066	280 899	1 105 645	491 667	5 481 277

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Masinad ja seadmed	0	165 000
Transpordivahendid	0	165 000
Kokku	0	165 000

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud (v.a. pangalaenud)	19 795 936	19 795 936	0	0
Lühiajalised laenud kokku	19 795 936	19 795 936	0	0
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	80 971 159	35 969 891	45 001 268	0
Pikaajalised laenud kokku	80 971 159	35 969 891	45 001 268	0
Laenukohustused kokku	100 767 095	55 765 827	45 001 268	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud (v.a. pangalaenud)	17 682 826	17 682 826	0	0
Lühiajalised laenud kokku	17 682 826	17 682 826	0	0
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	78 960 290	31 976 948	46 983 342	0
Pikaajalised laenud kokku	78 960 290	31 976 948	46 983 342	0
Laenukohustused kokku	96 643 116	49 659 774	46 983 342	0

Ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes intressidega 0-10% tagastamise tähtaegadega 2010-2013.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 596	65 591	
Võlad töövõtjatele	35 844	32 430	
Maksuvõlad	72 089	23 776	14
Muud võlad	3 869 531	1 605 548	
Saadud ettemaksed	50 920	38 500	
Dividendivõlad	23 708 144	23 708 144	
Väljamaksmata dividendide tulumaks	6 302 165	6 302 165	
Kokku võlad ja ettemaksed	34 092 289	31 776 154	

Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	307 590	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	14 460	0	6 249
Erisoodustuse tulumaks	0	21 571	0	1 595
Sotsiaalmaks	0	31 445	0	14 868
Kohustuslik kogumispension	0	887	0	734
Töötuskindlustusmaksed	0	3 726	0	330
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 296	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	309 886	72 089	0	23 776

Lisa 15 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	3 383 168	3 383 168	0	0
Muud viitvõlad	486 363	486 363	0	0
Kokku muud võlad	3 869 531	3 869 531	0	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	964 274	964 274	0	0
Muud viitvõlad	641 274	641 274	0	0
Kokku muud võlad	1 605 548	1 605 548	0	0

Lisa 16 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	412 000	412 000
Aktsiate arv (tk)	4 120	4 120
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 380 276 594 (31.12.2008: 343 414 347) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.01.2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (alates 1.01.2009 kaasnes samuti 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 300 418 509 krooni ja dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 79 858 085 krooni. Seisuga 31.12.2008 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 271 297 334 krooni, millele oleks kaasnud tulumaksukulu summas 72 117 013 krooni.

Lisa 17 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	871 850	493 500
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	871 850	493 500
Kokku müügitulu	871 850	493 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulu (sh.hoonestusõiguse tasu)	710 361	493 500
Nõustamine	150 000	0
Raamatute müük	11 489	0
Kokku müügitulu	871 850	493 500

Lisa 18 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	23 454	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	165 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	111 929
Kokku muud äritulud	23 454	276 929

Lisa 19 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	420 950	436 820
Sotsiaalmaksud	143 396	148 372
Kokku tööjõukulud	564 346	585 192
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	1 555 183	
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-2 422 118	2 844 078	8
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	1 162 117	-3 871 218	9
Intressitulud	17 687 729	7 939 508	
Intressikulud	-4 026 090	-4 713 083	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-17 385	98 017	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 551	-1 026 549	
Dividendid	741 679	574 424	
Lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlus	28 351 085	-105 757 636	
Kokku finantstulud ja -kulud	41 471 466	-102 357 276	

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	56 363 351	0	48 227 984	0
Sidusettevõtjad	73 680 145	0	58 710 704	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	313 964	0	181 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 898 228	0	17 908 087

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	777 500	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 000	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	302 200	300 000

Nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole 2009 ega 2008 tehtud allahindluseid.
 Tehingutes seotud osapooltega ei ole kasutatud turuhindadest erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

AS AMALFI (registrikood: 10411419) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELDUR MEERITS	Juhatuse liige	01.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS AMALFI aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS AMALFI raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS AMALFI finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Harri Arming

Vandeaudiitori number: 78

Audiitorbüroo Harri Arming OÜ

Audiitorettevõtja tegevuloo number: 57

Vene 25-16, 10123 Tallinn

Vandeaudiitori aruande kuupäev: 01.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

AS AMALFI (registrikood: 10411419) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	01.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	343 414 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 862 247
Kokku	380 276 594
AS Amalfi juhatus otsustas jätta kasum jaotamata	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	710361	81.48%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	150000	17.20%	Ei
Raamatukirjastamine	58111	11489	1.32%	Ei

Sidevahendid

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