

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Amando Kinnisvara

registrikood: 10729765

tänava/talu nimi, Villardi tn 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10122

telefon: +372 6313411

faks: +372 6313409

e-posti aadress: info@kinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Amando Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara ost ja müük.

2018. aastal oli kinnisvaraturg aktiivne. Uute korterite pakkumiste arv oli kõrge, mistõttu ka konkurents oli suur.

Ettevõttele kuuluvad kinnisvarad on arvel varudena ning 2018. aastal tegeleti olemasolevate varude müügiga. 2019. a plaanitakse tegeleda paari kinnistu projekteerimistöödega.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev. 2018. aastal ettevõttel palgalist tööjõudu ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttel ei ole välisriigis registreeritud filiaale.

Peamised finantsnäitajad	2017	2018
Müügitulu	2051	169796
Puhaskasum	-9212	-773
Lühiajal.kohust. kattekordaja	4,87	6,02
ROA	-0,20	-0,015
ROE	-0,296	-0,025

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 525	129 903	2
Nõuded ja ettemaksed	4 369	11 294	3
Varud	1 594 039	1 162 412	4
Kokku käibevarad	1 690 933	1 303 609	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 278	1 278	7
Nõuded ja ettemaksed	3 336 944	3 281 659	3
Kokku põhivarad	3 338 222	3 282 937	
Kokku varad	5 029 155	4 586 546	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	237 397	237 397	8
Võlad ja ettemaksed	43 564	30 182	9
Kokku lühiajalised kohustised	280 961	267 579	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 518 994	1 088 994	8
Võlad ja ettemaksed	121 376	121 376	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 640 370	1 210 370	
Kokku kohustised	1 921 331	1 477 949	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	21 728	21 728	
Kohustuslik reservkapital	2 173	2 173	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 084 696	3 093 908	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-773	-9 212	
Kokku omakapital	3 107 824	3 108 597	
Kokku kohustised ja omakapital	5 029 155	4 586 546	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	169 796	2 051	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-169 819	-21 965	12
Mitmesugused tegevuskulud	-6 257	-7 472	
Muud ärikulud	-802	-1 204	
Ärikasum (kahjum)	-7 082	-28 590	
Intressikulud	-39 975	-29 231	
Muud finantstulud ja -kulud	46 284	48 609	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-773	-9 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-773	-9 212	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Amando Kinnisvara OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi nõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Amando Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduses lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

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

Amando Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Alates 1.1.2016 rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse kassas olevat sularaha ja aeveldusarvel olev raha pankades ning tähtajalisi hoiuseid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses v.a., kui nende väärtus on usaldusväärselt hinnatud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse tekkepõhises väärtuses. Laekumata nõudeid hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on ettevõtted, kus ühel osapoolel on oluline mõju teise osapoolle üle. Seotud osapoolteks loetakse ettevõtteid, kus tegevjuhtkond osaliselt või täielikult kattub.

Ettevõtte seotud osapooled on:

a. omanikud

b. sidusettevõtted

c. tegev- ja kõrgem juhtkond

e. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod, Swedbank	92 092	129 345
Sularaha kassa	345	450
Pangakonto, LHV	88	108
Kokku raha	92 525	129 903

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	311	311		
Ostjatelt laekumata arved	311	311		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 538	1 538		5
Muud nõuded	3 339 464	2 520	3 336 944	
Laenuõuded	2 321 223	2 508	2 318 715	
Intressinõuded	1 018 241	12	1 018 229	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 341 313	4 369	3 336 944	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	238	238		
Ostjatelt laekumata arved	238	238		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 535	8 535		5
Muud nõuded	3 284 180	2 521	3 281 659	
Laenuõuded	2 312 224	2 509	2 309 715	
Intressinõuded	971 956	12	971 944	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 292 953	11 294	3 281 659	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	1 594 039	1 063 412
Ettemaksed varude eest	0	99 000
Kokku varud	1 594 039	1 162 412

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	1 538	8 535
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 538	8 535

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11168429	Masterbuilders OÜ	Eesti	EMTAK68901	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Masterbuilders OÜ	1 278	1 278
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 278	1 278

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	1 278	1 278
31.12.2017	1 278	1 278
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 278	1 278
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	1 278	1 278
31.12.2018	1 278	1 278
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 278	1 278

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltega	237 397	237 397			5%	2019
Lühiajalised laenud kokku	237 397	237 397				
Pikaajalised laenud						
Laenud seotud osapooltega	500 000		500 000		5%	2020
Laenud seotud osapooltega	588 994		588 994			2020
Laenud seotud osapooltega	430 000		430 000		5%	2020
Pikaajalised laenud kokku	1 518 994		1 518 994			
Laenukohustised kokku	1 756 391	237 397	1 518 994			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltega	237 397	237 397			5%	2018
Lühiajalised laenud kokku	237 397	237 397				
Pikaajalised laenud						
Laenud seotud osapooltega	500 000		500 000		5%	2020
Laenud seotud osapooltega	588 994		588 994			2020
Pikaajalised laenud kokku	1 088 994		1 088 994			
Laenukohustised kokku	1 326 391	237 397	1 088 994			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 589	3 589	
Muud võlad	161 351	39 975	121 376
Intressivõlad	161 351	39 975	121 376
Kokku võlad ja ettemaksed	164 940	43 564	121 376

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	951	951	
Muud võlad	150 607	29 231	121 376
Intressivõlad	150 607	29 231	121 376
Kokku võlad ja ettemaksed	151 558	30 182	121 376

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 467 138	2 467 757
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	616 785	616 939
Kokku tingimuslikud kohustised	3 083 923	3 084 696

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	169 796	2 051
Kokku müügitulu	169 796	2 051
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68101	158 000	0
EMTAK 68201	11 796	2 051
Kokku müügitulu	169 796	2 051

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Varude allahindlus ja mahakandmine	-1 050	-9 001
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-148 323	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-20 446	-12 964
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-169 819	-21 965

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2018	2017
Finantstulud	46 284	48 611
Finantskulud	0	-2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	46 284	48 609

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	3 336 944		3 281 659	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 143 476		710 370
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		774 267		766 628

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Laen sidusettevõtjale	9 000		2%	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen seotud isikult		430 000	5%	2020

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Laen sidusettevõtjale	12 000		2%	2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen jur isikust omanikult		500 000	5%	2020

Ostud ja müügid

	2018
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 980

Ostudena seotud osapooltelt on kajastatud teenuste ost.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.10.2019

Osaühing Amando Kinnisvara (registrikood: 10729765) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAMBET MÄGI	Juhatuse liige	14.10.2019
TÕNU SOODLA	Juhatuse liige	14.10.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Amando Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Amando Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Amando Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Läänmäe

Vandeaudiitori number 375

A-Arlet OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 107

Kuldtiiva tn 31, Tallinn, Harju maakond, 11913

14.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Amando Kinnisvara (registrikood: 10729765) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELE LÄÄNMÄE	Vandeaudiitor	14.10.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 084 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-773
Kokku	3 083 923
Katmine	
Kokku	3 083 923

Kahjum katta eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	158000	93.05%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11796	6.95%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Reprokoda	10141948		10864 EUR (Lihtomand)
Osaühing Goldlux	10756762		10864 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313411
Faks	+372 6313409
E-posti aadress	info@kinnisvara.ee