

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

02-07-2009

OÜ AMANDO KINNISVARA

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

363995 Gerli AASMÄE
.....

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

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

Tegevusaruanne

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

2007. majandusaastal lõpetati Keilas Kruusa 11 asuva 44 korteriga elamu ehitus, majandusaasta 2008. a. lõpu seisuga oli müüdud 22 korterit.

OÜ Amando Kinnisvara tütarettevõteteks on:

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

OÜ Amando Kinnisvara konsolideeritavateks tütarettevõteteks on:

AS Morten Invest	osalus 100 %
OÜ Hansahooldus	osalus 100 %

Alljärgnevalt mõned peamised finantssuhtarvud majandusaastal võrreldes eelmise majandusaastaga:

	2008	2007
Käibe langus	-53,67	-44,4
Kasumi langus	-89,75	-71,59
Puhasrentaablus	17,09	16,13
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	5,85	3,34
ROA (varade tootlus)	0,15	0,21

OÜ Amando Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest, kellele arvestati majandusaastal tasu kogusummas 40 000 krooni, muid hüvitisi ei makstud. Juhatuse liikmega seotud potentsiaalsed kohustused puuduvad.

OÜ Amando Kinnisvara keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 (kaks) ja töötajate tasu üldsumma oli 597 283 krooni.

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

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

Tõnu Soodla
juhatuse liige

Tambet Mägi
juhatuse liige

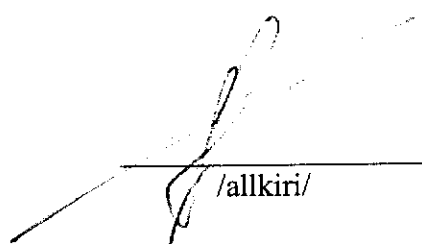
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Amando Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Amando Kinnisvara 2008. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Käesoleva deklaratsiooni on allkirjastanud OÜ Amando Kinnisvara juhatuse liikmed:

Tõnu Soodla


/allkiri/

30.05.2009
/kuupäev/

Tambet Mägi

/allkiri/

30.05.2009
/kuupäev/

Konsolideeritud bilanss (kroonides)

AKTIVA	31.12.2008	31.12.2007
	Kokku	Kokku
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	1 268 934	7 413 652
Nõuded ostjate vastu	130 059	60 638
Lühiajalised finants investeeringud	33 524	0
Muud nõuded	38 020 634	31 684 715
Viitvõlad (aruande perioodil laekum tulud)	1 392 801	2 204 897
Ettemaksed	87 510	29 699
Varud	43 165 935	50 366 445
KAIBEVARA KOKKU	84 099 397	91 760 046
PÕHIVARA		
Kinnisvara investeeringud	5 629 579	6 686 369
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7 390 868	7 194 307
Materiaalne põhivara jääkmaksumuses	483 996	579 200
POHIVARA KOKKU	13 504 443	14 459 876
AKTIVA KOKKU	97 603 840	106 219 922
PASSIVA		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Lühiajalised võlakohustused	12 336 391	10 023 435
Ostjate ettemaksed	77 200	1 115 350
Võlad tarnijatele	1 722 082	2 057 939
Maksuvõlad	18 779	54 697
Viitvõlad (aruande perioodil laekum tulud)	1 584 972	2 444 953
LUHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	15 739 424	15 696 374
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised võlakohustused	0	9 998 977
Muud pikaajal võlakohustused	13 781 861	14 602 365
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	13 781 861	24 601 342
KOHUSTUSED KOKKU	29 521 285	40 297 716
OMAKAPITAL		
Osakapital nominaalväärtuses	340 000	340 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	65 582 206	54 967 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 160 349	10 615 163
OMAKAPITAL KOKKU	68 082 555	65 922 206
PASSIVA KOKKU	97 603 840	106 219 922

Konsolideeritud kasumiaruanne (kroonides)

	2008	2007
	Kokku	Kokku
Aritulud		
Müügitulu	11 232 519	19 305 324
Muud äritulud	1 410 316	7 985 426
KOKKU Aritulud	12 642 835	27 290 750
Arikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	8 864 366	13 772 657
Mitmesugused tegevuse kulud	1 048 141	192
Tööjõukulud	796 178	1 561 280
s.h. Palgakulu	597 283	1 175 888
s.h. Sotsiaal- ja töötuskindl.maks	199 895	385 392
Kulum	89 637	276 696
KOKKU Arikulud	10 798 322	15 610 825
Arikasum enne tulumaksu	1 844 513	11 679 925
Ettevõtte tulumaks	6 214	0
Ärikasum peale tulumaksu	1 838 299	11 679 925
Finantstulud ja -kulud		
Muud intressi- ja finantstulud	3 291 822	2 257 960
Intressi kulud	-2 969 772	-3 322 722
KOKKU Finantstulud ja -kulud	322 050	-1 064 762
KASUM	2 160 349	10 615 163
PUHAS KASUM	2 160 349	10 615 163

RAHAVOOGUDE ARUANNE
 kroonides

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	2 160 349	10 615 163
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum	278 402	287 248
Intressikulu	-57 811	1 337 917
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-6 405 340	0
Varade muutus	7 200 510	-7 795 059
Makstud intressid	7 775 261	-889 151
Makstud ettevõtte tulumaks	6 214	0
KOKKU rahavood äritegevusest	8 797 236	-7 059 045
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	95 204	0
Kinnisvara investeeeringud	1 056 790	12 098 935
Antud laenud	3 499 496	-7 904 815
Saadud intressid	-859 981	-23 176
Ettemakstud tulevaste perioodide kulu	-335 857	-30 257
KOKKU rahavood investeerimisest	3 455 652	4 140 687
Rahavood finantseerimisest		
Saadud lühiajalised laenud	-2 007 044	7 050 742
Ostjate ettemaksed	-1 038 150	1 758 674
Võlg tarnijatele	335 858	-356 887
Maksuvõlad	-35 918	13 685
Viitvõlad	812 096	-49 998
Pikaajaliste kohustuste muutus	-9 998 977	-21 580 405
Pikaajalised finantseeringud	-8 625 820	4 204 689
KOKKU rahavood finantseerimisest	-20 557 955	-8 959 500
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	7 413 652	8 676 347
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-6 144 718	-1 262 695
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LOPUS	1 268 934	7 413 652

Omakapitali muutuse aruanne

	Aksia ja osa- kapital	Kohustuslik reserv	Eelm. perioodi jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 31. 12.2005	340 000	0	74 011 465	2 160 349	76 511 814
Seisuga 01. 01.2006	340 000	-104 000	26 484 720	16 653 753	43 478 473
Aruandeperioodi kasum					
Amando Kinnisvara	340 000	30 000	37 418 916	10 604 729	23 633 975
Morten Invest AS	1 000 000	100 000	5 447 371	1 254 569	
Hansahoodus OÜ	40 000	4 000	138 186	-30 728	
Elimineerimised	-1 040 000	-134 000	134 000		
Seisuga 31. 12.2006	340 000	0	43 138 473	11 828 570	55 307 043
Seisuga 01.01.2007	340 000	0	43 138 473	11 828 570	55 307 043
Aruandeperioodi kasum					
Amando Kinnisvara	340 000	30 000	48 023 645	3 216 184	51 606 829
Morten Invest AS	1 000 000	100 000	6 701 940	7 402 334	15 204 274
Hansahoodus OÜ	40 000	4 000	107 458	-355	151 103
Elimineerimised	-1 040 000	-134 000	134 000		
Seisuga 31.12.2007	340 000	0	54 967 043	10 615 163	65 922 206
Seisuga 31. 12.2007	340 000	0	54 967 043	10 615 163	65 922 206
Seisuga 01. 01.2008	340 000	0	54 967 043	10 615 163	65 922 206
Aruandeperioodi kasum					
Amando Kinnisvara	340 000	34 000	59 622 088	1 075 286	61 111 374
Morten Invest AS	1 000 000	100 000	14 104 274	1 000 068	16 204 342
Hansahoodus OÜ	40 000	4 000	107 103	84 995	236 098
Elimineerimised	-1 040 000	-138 000	138 000		-1 040 000

2008. aastal konsolideeritud ettevõtetes dividende makstud ei ole.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 74 011 465 krooni (emaettevõtte omanikele kuuluv kasum).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasu väljamaksmisel dividendidena on 19 676,3 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 54 344,2 tuhat krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2009 aasta kasumiaruandes kajastatavate dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

RAAMATUPIDAMISARVESTUSE PÕHIMÕTTED JA HINNANGUD

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

Arvestuspõhimõtete muudatused konsolideerimata aruannetes

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

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

Konsolideerimise põhimõtted

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

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

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

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

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

Nõuded ostjate vastu

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

Materiaalne põhivara

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

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

Müügitulu arvestus

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

Kapitali- ja kasutusrendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul esineb alljärgnev tingimus:

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

Ettevõtte tulu maksustamine

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

Rahavoo aruanne

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

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.



Lisa 1

OÜ Amando Kinnisvara (emaettevõtte) bilanss

kroonides

AKTIVA	2008	2007
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	245 013	469 407
Nõuded ostjate vastu	40 801	8 749
Lühiajaline finantsinvesteering	33524	0
Muud nõuded	28 455 959	24 826 200
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	1 392 801	2 174 206
Ettemaksed	484	0
Varud	43 133 297	50 333 807
KÄIBEVARA KOKKU	73 301 879	77 812 369
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	16 860 127	16 860 127
Materiaalne põhivara	399 154	471 764
PÕHIVARA KOKKU	17 259 281	17 331 891
AKTIVA KOKKU	90 561 160	95 144 260
PASSIVA		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Lühiajalised võlakohustused	11 842 549	10 330 779
Ostjate ettemaksed teenuste ja kaupade eest	32 800	62 398
Võlad tarnijatele	16 938	352 087
Maksuvõlad	18 779	54 226
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	0	992 774
töötasud	35 000	98 000
intressid	1 507 102	1 343 752
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	13 453 168	23 232 993
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised võlakohustused	0	9 998 977
Muud pikaajalised võlad	15 996 618	11 678 618
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	15 996 618	21 677 595
KOHUSTUSED KOKKU	29 449 786	44 910 588
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses	340 000	340 000
Reservid	34 000	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	52 260 109	49 247 486
Kapitali osaluse meetodil arv.kasum tütarettv.	7 401 979	7 401 979
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 075 286	3 213 184
KOKKU OMAKAPITAL	61 111 374	60 232 649
PASSIVA KOKKU	90 561 160	105 143 237

Lisa 1 juurde

OÜ Amando Kinnisvara (emaettevõtte) kasumiaruanne
kroonides

	2008	2007
ÄRITULUD		
Müügitulu	10 614 236	18 673 027
Muud äritulud	0	0
ÄRITULUD KOKKU	10 614 236	18 673 027
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	8 103 744	12 325 176
Mitmesugused tegevuskulud	0	0
Tööjõukulud	796 178	1 561 280
palgakulu	597 283	1 175 888
sotsiaal- ja töötuskindl.maksud	199 895	385 392
Kulum	89 637	276 696
ÄRIKULUD KOKKU	8 989 559	14 163 152
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	1 624 704	4 509 875
Ettevõtte tulumaks	6214	0
Ärikasum peale ettevõtte tulumaksu	1 618 490	4 509 875
FINANTSTULUD JA -KULUD		
muud intressi- ja finantstulud	2 405 058	2 026 031
Kapitali osaluse meetodil arvestatud kasum tütarettevõtetest		
intressikulud	-2 948 262	-3 322 722
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU	-543 204	1 296 691
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	1 075 286	3 213 184
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	1 075 286	3 213 184

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

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	1 075 286	10 615 163
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum		276 696
Intressikulu	100 350	-627 427
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-32 052	1 932 918
Varade muutus	8 303 710	-3 831 385
Makstud intressid		897 702
Makstud ettevõtte tulumaks		-8 749
KOKKU rahavood äritegevusest	8 372 008	-3 155 649
Rahavood investeerimisest		
Materiaalse põhivara soetus	72 610	
Kinnisvara investeeringud		-2 029 909
Antud laenud		-1 062 800
Saadud intressid	-4 732 959	1 441 752
Ettemakstud tulevaste perioodide kulu	580 844	-3 309 819
KOKKU rahavood investeerimisest	-4 079 505	-4 960 776
Rahavood finantseerimisest		
Lühiajalised investeeringud	-33 524	
Saadud lühiajalised laenud	-8 487 207	7 687 826
Ostjate ettemaksed	-26 082	1 782 743
Võlg tarnijatele	-335 149	-152 133
Maksuvõlad	-35 447	-13 214
Viitvõlad	-992 774	-666 088
Pikaajaliste kohustuste muutus	4 318 000	-9 998 977
Pikaajalised finantseeringud	0	-7 367 329
KOKKU rahavood finantseerimisest	-5 592 183	-8 727 172
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	469 407	6 697 841
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-224 394	-6 228 434

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	2008	2007
Sularaha kassas	2 203	2 203
Pangakontod EEK	1 266 731	7 411 449
Kokku EEK	1 268 934	7 413 652

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	2008	2007
OÜ Amando Kinnisvara	40 801	8 749
AS Morten Invest	0	0
OÜ Hansahooldus	89 258	51 889*
KOKKU:	130 059	60 638

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

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

	2008	2007
OÜ Logest Kinnisvara	6 184 000	5 731 000
AS Hector Kinnisvara	5 685 000	4 420 000
OÜ Demand	0	40 000
OÜ Masterbuilders	16 586 959	13 572 000
Muud lühiajalised laenud	0	1 063 200
KOKKU:	28 455 959	24 826 200
Morten Invest pretensioon	16 500	16 500
Morten Invest laenud	13 884 675	7 662 015
Elimineerimised	-4 320 000	0-820 000
Kokku	38 020 634	31 684 715

Lisa 5. Soetatud kinnisvara edasimüügiks (varud)

Kinnisvara investeeringud realiseerimiseks:

Jrk nr	Kinnistu nimi	2008 Soetamismaksumus	2007 Soetamismaksumus
1	Poska 12, Tallinn	4 868 222	4 868 222
2	Tehnika 25, Tallinn	3 623 560	3 618 560
3	Spordi 3a, Tallinn	4 637 482	4 637 482
4	Pärnu mnt. 129, Tallinn	3 795 622	3 795 622
5	Härjapea 8, Tallinn	989 301	989 301
6	Paabu, Alt- Lauri mü-d, Võrumaa	106 800	156 993
7	Roopa mü, Õie, Uglase, Paju	1 163 404	1 261 730
8	Pirita tee 8, Tallinn	3 871 336	3 871 336
9	Vabriku III, Harku vald Harjumaa	1 876 457	1 876 457
10	Kruusa mü, Keila	18 201 113	25 258 104
11	Morten Invest maad	32 638	32 638
	Kokku:	43 165 935	51 469 645

Lisa 6. Tütaretevõtete aktsiad ja osad

Tütaretevõtete aktsiad ja osad:

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

Lisa 7. Materiaalne põhivara

Soetusmaksumus	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mat. põhivara	Arvestatud amortisatsioon	Kokku bilansis
Soetused		84 199			
Seisuga 31.12.2006	840 000	85 965	269 076	-358 850	836 191
Seisuga 31.12.2007	840 000	85 965	269 076	-615 841	579 200
Seisuga 31.12.2008	840 000	84 842	286 103	-726 949	483 996

Lisa 8. Liisingud ja pangalaenud

1. OÜ Amando Kinnisvara OÜ

Hansapanga laen 05-228601-Js

9 998 977

SEB Ühispanka laen 06-15733/LO44389

1 843 571

2.AS Morten Invest

Muud pangalaenud

493 842

KOKKU:**12 336 390**

Sellest pikaajaline osa

12 336 390

Sellest lühiaajaline osa

0

2007.a. oli pangalaene ja liisinguid 23 766 159 krooni.

Laenude osakaal 2008.a. on võrreldes 2007 aastaga vähenenud 11 429 769 krooni võrra.

Lisa 9. Ostjate ettemaksed

		2008	2007
Amando Kinnisvara	üüri ettemaks	484	62 398
Morten Invest	ettemaks maa eest	37 619	1 048 050
Hansahooldus	üüri ettemaks	49 407	4902
KOKKU		87 510	1 115 350

Lisa 10. Muud pikaajalised võlakohustused

Saadud laenude jäägid seisuga 31.12.2007

		2008	2007
1	AS Morten Invest maa järelmaks	2 105 243	2 923 747
2	AS Morten Invest	4 320 000	820 000
3	OÜ Reprokoda	947 464	947 464
4	OÜ L.B Kapital	5 911 700	5 411 700
5	OÜ Goldlux	2 767 000	2 767 000
6	OÜ Orientor	2 050 454	1 732 454
KOKKU:		14 602 365	14 602 365
Elimineerimised		-4 320 000	-820 000
KOKKU:		13 781 861	13 782 365

Lisa 11. Müügitulu koos muude tuludega

	Tegevusala	2008	2007
Amando Kinnisvara	enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101)	10 614 263	18 673 027
Morten Invest	enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101)	1 401 316	7 985 426
Hansahooldus	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68101)	618 256	632 297
KOKKU:		12 642 835	27 290 750
s.h. muud äritulud		1 410 316	7 985 426

Kogu käive on toimunud Eestis.

Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

AS Morten Invest:

	2008	2007
Algsaldo 01.01	6 686 369	18 750 654
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast	0	29 786
Lisandunud soetusmaksumuses	- 353 526	3 379 543
Müük	1 410 316	15 473 614
Lõppsaldo 31.12	5 629 579	6 686 369

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

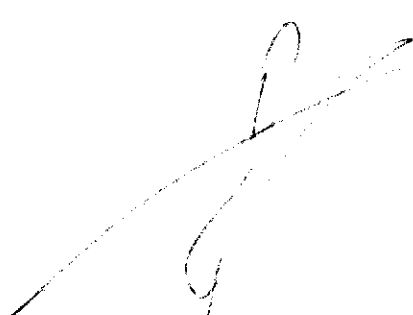
Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

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

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

OÜ Amando Kinnisvara on aruandeaastal teinud seotud osapooltega tehinguid alljärgnevalt:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Tehingu sisu	Saadud ja tagastatud laen
AS Morten Invest	Tütarettevõtte osalus 100%	Laen	4 320 000
AS Morten Invest	Tütarettevõtte osalus 100%	Intress	269 677
OÜ Hansahooldus	Tütarettevõtte osalus 100%	Rent	255 000
OÜ Projekt Invest Grupp	Sidusettevõtte osalus 33%	Ostetud ehitusteenust	267 600
OÜ Reprokoda	Emaettevõtte omanik osalus 50%	Saadud laenud (laenujääk seisuga 31.12.08)	947 464
OÜ Goldlux	Emaettevõtte omanik osalus 50%	Saadud laenud (laenujääk seisuga 31.12.07)	2 767 000



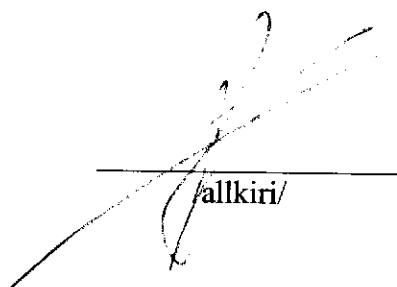
Müügitulu

Enda kinnisvara ost ja müük EMTAK 68101	12 024 579
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine või käitlus EMTAK 68201	618 256
Kokku	12 642 835

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Amando Kinnisvara 2008. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 2009. a. toimunud osanike koosoleku otsusega, on allkirjastanud juhatuse liikmed. Allkirjastajad kinnitavad majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Tõnu Soodla



/allkiri/

15.06.2009

/kuupäev/

Tambet Mägi

/allkiri/

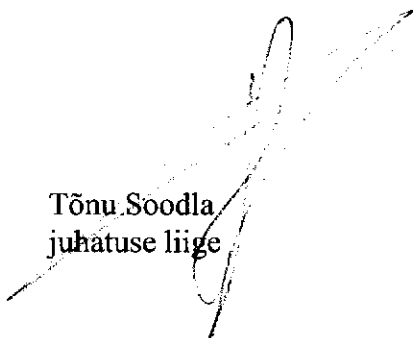
15.06.2009

/kuupäev/

Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Amando Kinnisvara juhatus teeb osanikele alljärgneva kasumi jaotamise ettepaneku:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Majandusaasta puhaskasum | 2 160 349 krooni |
| 2. Eraldised reservkapitali | 4 000 krooni |
| 3. Kasumi kandmine teistesse reservidesse | 0 krooni |
| 4. Osanikele väljamakstav kasumiosa | 0 krooni |
| 5. Jätta jaotamata | 2 160 349 krooni |



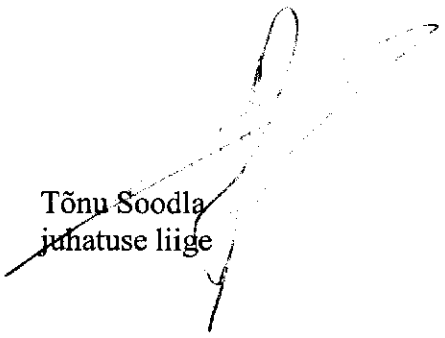
Tõnu Soodla
juhatuse liige

Tambet Mägi
juhatuse liige

OÜ Amando Kinnisvara
registrikood 10729765
Villardi 32, 10122 Tallinn

OSANIKE NIMEKIRI
seisuga 26.06.2009

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



Tõnu Soodla
juhatuse liige

Tambet Mägi
juhatuse liige

Audiitori järeldusotsus
OÜ Amando Kinnisvara osanikele

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

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

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

Tallinnas,
26. juunil 2008.a.



Marika Tani
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr. 442