

30-06-2005

16
Elo Matsi

OÜ AMANDO KINNISVARA

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Ärinimi:

Äriregistri kood

Aadress:

Telefon:

Faks:

Põhitegevusala:

Tegevjuhid:

Audiitor:

OÜ Amando Kinnisvara

10729765

Villardi 32, 10122 Tallinn

6 313 411

6 313 409

Kinnisvara arendus

Tõnu Soodla, Tambet Mägi

Marika Tani



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Tegevusaruanne

OÜ Amando Kinnisvara alustas oma tegevust aprillis 2001. a.

Meist mitteolenevatel põhjustel ei olnud võimalik 2004. a. alustada uute objektide ehitusega. Tegeleti kinnisvara halduse ja arendamisega. 2005. a. on kavas ehitustegevusega jätkata. Ehitama hakatakse Maardus Ringi tn 44a asuvat korterelamut.

Osaühingu tütarettevõteteks on AS Morten Invest ja OÜ Hansahooldus, mille aktsiad ja osad kuuluvad 100 % ulatuses OÜ-le Amando Kinnisvara ja tütarettevõtete tulem on arvestatud käesolevas aastaaruandes kapitali osaluse meetodil.

Juhatuse liikmed said töötasu 2004. aastal summas 120 000 krooni.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Amando Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

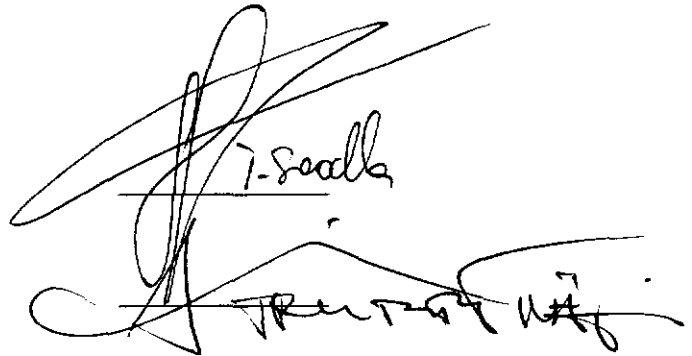
Juhatuse hinnangul on OÜ Amando Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31.05.2005.a

Tõnu Soodla juhatus liige

Tambet Mägi juhatus liige

The block contains two handwritten signatures. The top signature is for Tõnu Soodla, and the bottom signature is for Tambet Mägi. Both signatures are written in black ink and are somewhat stylized.

Bilanss

30-06-2005

.....kroonides.....

AKTIVA

	2004	2003
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	2 621 919	1 806 274
Aktsiad ja muud väärtpaberid	0	1 999 925
Nõuded ostjate vastu	2 000 234	1 020 396
Ostjate tasumata summad	2 000 234	1 020 396
Muud nõuded	11 554 940	8 309 000
Nõuded tilar- ja ematettevõtetele	2 375 000	0
Nõuded sidusettevõtjate vastu	3 457 740	6 715 000
Muud lühiajalised nõuded	5 722 200	1 594 000
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	355 341	339 769
Intressid	355 341	339 769
Ettemaksed	31 090	432 515
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 090	432 515
Varud	24 483 807	20 007 874
Soetatud kinnisvara edasimüügiks	24 483 807	20 007 874
KÄIBEVARA KOKKU	41 047 331	33 915 753
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5 948 745	360 001
Tütarettevõtete aktsiad või osad	5 914 745	0
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	34 000	360 001
Materiaalne põhivara	933 112	987 854
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	840 000	840 000
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muud (soetusmaksumuses)	269 076	271 209
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	-175 964	-123 355
PÕHIVARA KOKKU	6 881 857	1 347 855
AKTIVA KOKKU	47 929 188	35 263 608

SISSE TULNUD

30-06-2005
 kroonides

PASSIVA

	2004	2003
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Võlakohustused	1 142 000	326 028
Pikaajaliste liisinglaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	1 142 000	326 028
Ostjate ettemaksed teenuste ja kaupade eest	100 000	0
Võlad tarnijatele	48 202	349 205
Tarnijatele tasumata arved	23 810	349 205
Maksuvõlad	24 392	0
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	2 000 311	1 457 911
Võlad töövõtjatele	40 000	0
Intressivõlad	1 960 311	1 457 911
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	3 290 513	2 133 144
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised võlakohustused	3 014 000	4 196 787
Liisinglaenu tagasimaksed	3 014 000	4 196 787
Muud pikaajalised võlad	18 228 700	14 062 700
Muud pikaajalised võlad	18 228 700	0
Võlad sidusettevõtetele	0	14 062 700
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	21 242 700	18 259 487
KOHUSTUSED KOKKU	24 533 213	20 392 631
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses	340 000	340 000
Reservid	30 000	20 000
Kohustuslik reservkapital	30 000	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	17 860 276	12 990 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 165 699	1 520 418
KOKKU OMAKAPITAL	23 395 975	14 870 977
PASSIVA KOKKU	47 929 188	35 263 608



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Kasumiaruanne skeem 1

kroonides

	2004	2003
ÄRITULUD		
Müügitulu	6 949 865	2 814 103
Muud äritulud	312 922	6 705
ÄRITULUD KOKKU	7 262 787	2 820 808
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	872 619	868 530
Mitmesugused tegevuskulud	491 216	0
Tööjõukulud	160 200	0
palgakulu	120 000	0
sotsiaalmaksud	39 600	0
töötuskindlustus	600	0
Kulum	52 609	123 355
põhivara kulum ja väärtuse langus	52 609	123 355
ÄRIKULUD KOKKU	1 576 644	991 885
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	5 686 143	1 828 923
FINANTSTULUD JA -KULUD		
muud intressi- ja finantstulud	1 464 421	1 149 427
kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum tütarettevõtetele	-24 554	0
intressikulud	-1 960 311	-1 457 932
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU	-520 444	-308 505
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	5 165 699	1 520 418
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	5 165 699	1 520 418



30 -06- 2005

Omakapitali muutuse aruanne

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv	Remondi- fond	Eelm. perioodi jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2002	340 000			4 225 386		4 565 386
Makstud dividendid				-4 200 000		
Reservi moodustamine		8 500		-8 500		
Seisuga 01.01.2003	340 000	8 500	10 395	16 886	12 985 173	13 350 559
Eelmiste perioodide jaotamata kasum				13 002 059		
Reservi moodustamine		11 500		-11 500		12 990 559
Aruandeperioodi kasum					1 520 418	
Seisuga 31. 12.2003	340 000	20 000	0	12 990 559	1 520 418	14 870 977
Seisuga 31. 12.2003	340 000	20 000	0	17 860 276	1 520 418	19 740 694
Sellest tütarettevõtete kapitali osaluse meetodil arvestatud kasumi osa				3 349 299		
Reservi moodustamine		10 000				
Aruandeperioodi kasum					5 165 699	
Seisuga 31. 12.2004	340 000	30 000	0	17 860 276	5 165 699	23 395 975

Vastavalt OÜ Amando Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000.- krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 krooni.

2004. aasta eest dividende makstud ei ole, kohustuslikku fondi moodustati 10 000.- krooni.



3 n -06- 2005

Rahavoogude aruanne
Kaudne meetod

	kroonides	
	2004	2003
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	5 165 699	1 520 418
<i>Korrigeerimised:</i>		
Materiaalne põhivara kulum	52 609	49 984
Aksiad ja väärtpaberid	1 999 925	-1 999 925
Kasum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil	24 554	0
Intressitulud	-15 572	322 697
Intressikulu	502 400	287 911
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	7 729 615	181 085
Nõuded ostjate vastu	-979 838	-845 988
Muud lühiajalised nõuded	-4 128 200	256 902
Varud: kinnisvara investeeringud	-4 475 933	-9 429 699
Nõuded sidusettevõtete vastu	3 257 260	-3 821 000
Nõuded tütarettevõtete vastu	-2 375 000	0
Tulevaste perioodide kulud	0	-25 936
Maksuvõlad	24 392	0
Maksude ettemaksud	401 425	0
Lühiajaliste laenude võtmine	815 972	0
Ostjate ettemaksud	100 000	0
Võlad sidusettevõtetele	0	6 790 700
Pikaajaline võlakohustus	-1 182 787	4 196 787
Muud võlakohustused	4 166 000	-1 181 941
Võlad töövõtjatele	40 000	-752
Võlgnevus tarnijatele	-325 395	-386 348
Rahavood äritegevusest	-4 662 104	-4 447 275
Põhivara soetamine (parendused)	2 133	23 179
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	-2 253 999	-10 395
Rahavood investeerimisest	-2 251 866	12 784
RAHAVOOD KOKKU	815 645	-4 253 406
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	1 806 274	6 059 680
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	815 645	-4 253 406
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	2 621 919	1 806 274



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Tütarettevõtete tulem on liidetud kapitali osaluse meetodil.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Varud

Soetatud kinnisvara edasimüügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana võetakse arvele vara, mille soetusmaksumus on alates 1 000.- kroonist. Amortisatsiooninorm seadmetele on 40% aastas, mööbel ja muu inventar 20% aastas, ehitisi amortiseeritakse 4% aastas.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2004
Sularaha kassas	249 449
Pangakontod EEK	2 372 470
Kokku EEK	2 621 919

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu on bilansis 2 000 234 kr. Enamus nõudeid on bilansi koostamise ajaks laekunud. Ebatõenäolisi nõudeid kuludesse kantud aruande aasta jooksul ei ole. 2 000 000 kr suuruse nõude laekumise tähtaeg on 01.10.2006. a.

Lisa 3. Mitmesugused nõuded ja intressid

a) Nõuded tütarettevõtetele

	Nõue	Intress
AS Morten Invest	2 375 000	74 313

b) Nõuded sidusettevõtetele

	Nõue	Intress
OÜ Ratek Kinnisvara	3 457 740	111 685

c) Muud lühiajalised nõuded

	5 722 200	169 343
--	-----------	---------

KOKKU:	11 554 940	355 341
---------------	-------------------	----------------

Lisa 4. Maksete ettemaksed ja tagasinõuded

Bilansis on ettemakstud tulevaste perioodide all kajastatud käibemaksu ettemaks 27 898 krooni ja maamaksu ettemaks 3 192 krooni.

Lisa 5. Soetatud kinnisvara edasimüügiks

Kinnisvara investeeringud realiseerimiseks:

1	19.03.2002	Kesk-Sõjamäe 8	1 550 359
2	13.03.2002	Poska 12	4 043 329
3	04.10.2002	Tehnika 25	3 399 044
4	12.12.2002	Maasika maaüksus Sael	2 034 442
5	26.02.2003	Toom-Kuninga 30	1 712 499
6	24.03.2003	Spordi 3a	4 266 553
7	20.03.2003	Pärnu mnt. 129	3 119 327
8	26.08.2003	Härjapea 8	149 051
9	03.09.2003	Paabu, Alt- Lauri maatüksus	156 993

10	30.11.2004	Ringi tn 44a Maardu	4052,210
Kokku			24 483 807,00 EEK

30 -06- 2005

Lisa 6. Pikaajalised finantseeringud

Tütarettevõtete aktsiad ja osad:

1	01.08.2004	AS Morten Invest	100%	2 550 000
2	14.08.2002	OÜ Hansahooldus	100%	40 000
Kokku				2 590 000,00 EEK

Sidusettevõtete aktsiad ja osad:

1	12.11.2002	Ratek Kinnisvara OÜ	50%	20 000
2	26.02.2003	Projekt Invest Grupp OÜ	33%	14 000
Kokku				34 000,00 EEK

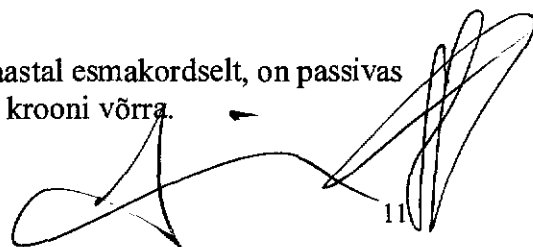
Lisa 7. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

OÜ Amando Kinnisvara tütarettevõteteks 2004. a. olid:

	Tegevusala	Asukoht
AS Morten Invest	kinnisvarainvesteeringud	Veerenni 29/2 Tallinn
OÜ Hansahooldus	kinnisvarahooldus	Toom-Kuninga 30, Tallinn

	AS Morten Invest	OÜ Hansahooldus	Kokku, EEK
Aktsiate ja osade arv aasta alguses	50 000	4 000	
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus	100 000	4 000	
Osaluse % aasta lõpuks	100 %	100 %	
Soetusmaksumus aasta alguses	320 001	40 000	360 001
Bilansiline maksumus aasta alguses	3 279 623	69 676	3 349 299
Aruandeaastal soetatud aktsiate osad	2 229 999	0	2 229 999
Maksumus kokku aasta lõpus	5 829 623	109 676	5 939 299
Aruandeaasta kapitali osaluse kasum	0	3 679	3 679
Aruandeaasta kapitali osaluse kahjum	-28 233		-28 233
Bilansiline maksumus aasta lõpus	5 801 390	113 355	5 914 745
Soetusmaksumus aasta lõpus	2 550 000	40 000	2 590 000

Märkus: Kuna tütarettevõtete konsolideerimine toimus sellel aastal esmakordselt, on passivas suurendatud eelmiste perioodide jaotamata kasumit 3 349 299 krooni võrra.



Lisa 8. Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on soetatud aruandeaastal 1 109 076 krooni, mis jaguneb järgmiselt:

Põhivara	Maksumus
Seisuga 01.01.2004	1 111 209
sellest kontoriruumid	840 000
kontorisisustus	269 076
Soetamine 2004.a	0
Maha kantud 2004. a.	-2 133
Kokku seisuga 31.12.04:	1 109 076

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Lisa 9. Liisinglaenud

Liisinglaenude lühiajaline osa 1 142 000 krooni, pikaajaline osa 3 014 000 krooni, kokku 4 156 000 krooni.

Lisa 10. Ostjate ettemaksed

Bilansis on ettemaks 100 000 krooni Toom-Kuninga 30 maaüksuse müügitehingu eest.

Lisa 11. Viitvõlad

Viitvõlgade all on intressivõlad 1 960 311 krooni.

Lisa 12. Muud pikaajalised võlakohustused

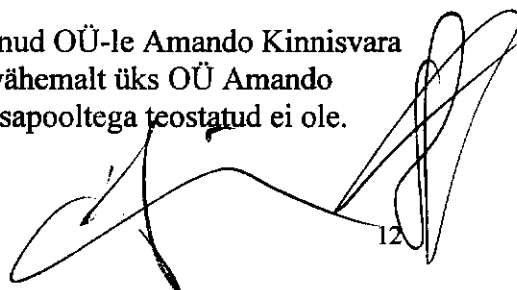
1	OÜ Reprokoda	6 387 000
2	OÜ L.B Kapital	8 281 700
3	OÜ Goldlux	2 000 000
4	OÜ Orientor	1 560 000
Kokku		18 228 700,00 EEK

Lisa 13. Müügitulu

2004. a müügitulu oli 6 949 865 kr, 100% Eesti Vabariigis ja muud äritulud 121 922 krooni

Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on Lisas 12 toodud äriühingud, kes on andnud OÜ-le Amando Kinnisvara pikaajalisi laenusid ja seotud firmade juhatustes on esindatud vähemalt üks OÜ Amando Kinnisvara juhatuse liikmetest. Ostu-müügi tehinguid seotud osapooltega teostatud ei ole.



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Amando Kinnisvara osanike koosolek otsustas jaotada 2004. aasta lõpuks kogunenud 23 025 975.- krooni suuruse kasumi alljärgnevalt:

Jätta kasum 23 025 975,00 krooni jaotamata kasumi arvele.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right area of the page.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

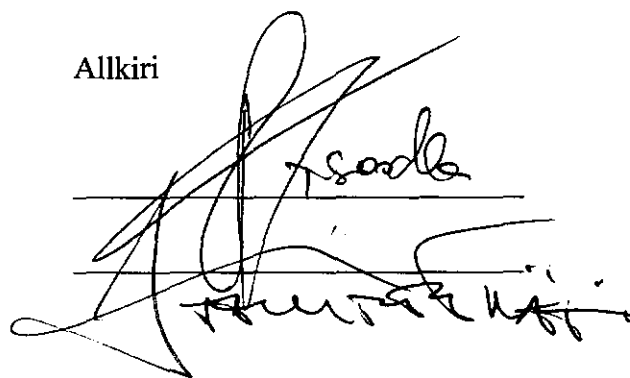
Majandusaasta aruande allkirjad

.....

OÜ Amando Kinnisvara juhatus on koostanud 2004. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 31. mai 2005 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik osaühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus
Tõnu Soodla	juhatuse liige
Tambet Mägi	juhatuse liige

Allkiri

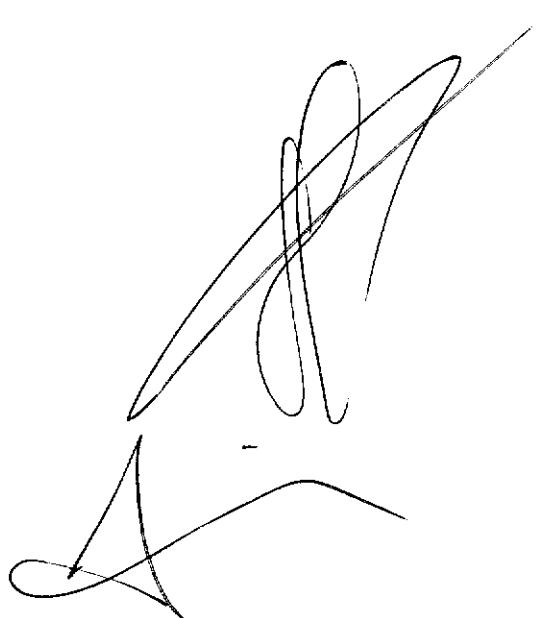


Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

OÜ Amando Kinnisvara omanikud

1. OÜ Reprokoda	reg nr 10141948	Tallinn	1 osa
2. OÜ Goldlux	reg nr 10756762	Tallinn	1 osa

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

30 -06- 2005

Audiitori järeldusotsus
Amando Kinnisvara AS aktsionäridele

.....

Olen kontrollinud Amando Kinnisvara AS (registrikood 10729765) 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud aruande on koostanud ning selle õigsuse eest vastutab äriühingu juhatuse. 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 arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi kehtivatest seadustest ja õigusaktidest lähtuvalt ning hea raamatupidamistava kohaselt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004.a. finantstulemuseks 5 065 399 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004.a. 47 929 188 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Amando Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a. ja siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Tallinnas,
31. mail 2005.a.



Marika Tani
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr. 442