

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ

Majandusaasta aruanne 2007

Majandusaasta aruanne

Äriniimi	AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ
Äriregistri kood	11209068
Aadress	Loomuse 9, Tallinn 13516
Telefon	372 6 778 788
Faks	-
Elektronpost	meelis.eldermann@mail.ee
Kodulehekül	-
Põhitegevusala	Vallas- ja kinnisvara arendus
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Tegevjuht	Meelis Eldermann

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Üle 10 protsendi aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri



Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	10
Rahavoogude aruanne	11
Omakapitali muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	13
Lisa 2. Raha ja pangakontod	18
Lisa 3. Aktsiad ja muud väärtpaberid	18
Lisa 4. Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 5. Maksunõuded ja kohustused	18
Lisa 6. Muud lühiajalised nõued	18
Lisa 7. Sidusettevõtte aktsiad ja osad	18
Lisa 8. Materiaalne põhivara	19
Lisa 9. Tingimuslikud kohustused	19
Lisa 10. Aktsiakapital	19
Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	20
Lisa 12. Müüdud kaupade kulud	20
Lisa 13. Turustuskulud	20
Lisa 14. Üldhalduskulud	20
Lisa 15. Finantstulud ja kulud	21
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	21
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	22
Kasumi jaotamise ettepanek	23
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	24



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ on ettevõte, mis tegeleb vallas- ja kinnisvara arendamisega, ostu ja müügi, investimisega ning konsultatsioonidega. Ettevõtte alustas tegevust 2006.a. ja on registreeritud Äriregistris alates 10.01.2006.a.

Tulud, kulud ja kasum

2007. aastal moodustas AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ müügitulu 0,691 mln krooni. Müügitulust moodustas 100% kinnisvara müük.

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ brutokasumiks kujunes -0,973 mln krooni. Üldhalduskulud olid 0,309 mln krooni ja turustuskulud 0,017 mln krooni. Ettevõtte 2007. aasta põhivarade kulum moodustas 0,078 mln krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2007
Müügitulu (tuh kr)	691
Puhaskasum (tuh kr)	-557

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad Eesti kroonides, mistõttu on valuutakursi risk madal.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti erinevatesse väärtipaberitesse kokku 4,498 mln krooni.

Tütar- ja sidusettevõtted

2006. aasta mais asutati Eesti Vabariigis sidusettevõtte Hobuvara OÜ. Sidusettevõtte asutamise eesmärgiks oli kinnisvararaarendusprojektide algatamine Loxsa linnas. Sidusettevõtte lõpetas majandusaasta ootuspärase 16 tuh.krooni suuruse kahjumiga.

Personal

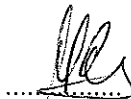
AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ palgalisi töötajaid ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on pooleliolevate projektide lõpetamine ja jätkuv investimistegevus.

Meelis Eldermann juhatuse liige

Juhatuse liige
Meelis Eldermann



30.06.2008



Juhatusel liige
Meelis Eldermann



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ tegevjuht deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Meelis Eldermann

juhatuse liige



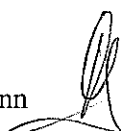
30.06.2008

Bilanss**VARAD**

(tuhandetes kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	413	4 127
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	8 819	4 956
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>			
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	5	6	31
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	6	61	831
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>			
<i>Kokku</i>		67	862
Varud			
<i>Tooraine ja materjal</i>			
<i>Müügiks ostetud kaubad</i>			
<i>Ettemaksed varude eest</i>			
<i>Kokku</i>			
Käibevara kokku		9 299	9 945

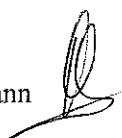
Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtete aktsiad või osad</i>			
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>	7	12	12
<i>Muud aktsiad ja väärtpaberid</i>			
<i>Pikaajalised nõuded</i>	16	1 500	1 500
<i>Kokku</i>		1 512	1 512
Materiaalne põhivara			
<i>Maa</i>			
<i>Muu materiaalne põhivara</i>	8	273	351
<i>(jääkmaksumuses)</i>			
<i>Lõpetamata ehitised ja ettemaksed</i>			
<i>Kokku</i>	8	273	351
Immateriaalne põhivara			
<i>Firmaväärtus</i>			
<i>Muu immateriaalne põhivara</i>			
<i>Kokku</i>			
Põhivara kokku		1785	1 863
VARAD KOKKU		11 084	11 808



KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

		31.12.2007	31.12.2006
(tuhandetes kroonides)			
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>			
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed</i>			
<i>järgmisel perioodil</i>			
<i>Kokku</i>			
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	4	2	31
<i>Maksuvõlad</i>	5	14	
<i>Muud võlad</i>			2
<i>Saadud ettemaksed</i>			
<i>Kokku</i>			33
Sihtfinantseerimine			
Garantiieraldised			
Lühiajalised kohustused kokku		16	33
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi</i>			
<i>kohustused</i>			
Pikaajalised kohustused kokku			
Kohustused kokku			
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	10	40	40
Ülekurss			
Omaaktsiad			
Kohustuslik reservkapital		4	
Muud reservid			
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		11 581	
Aruandeaasta kasum		-557	11 735
Omakapital kokku		11 068	11 775
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11 084	11 808



Juhatuse liige
Meelis Eldermann



Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2007	2006
Müügitulu	11	691	18 034
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12	-1664	-5 679
Brutokasum		-973	12 355
Turustuskulud	13	-17	-725
Üldhalduskulud	14	-309	-435
Muud äritulud			-
Muud ärikulud			-2
Ärikasum		-1299	11 193
Finantstulud ja -kulud			
<i>Finantstulud ja – kulud sidusettevõtjate</i>	7		-8
<i>aktsiatelt ja osadelt</i>			
<i>Finantstulud ja – kulud muudelt pikaajalistelt</i>	15	661	458
<i>finantsinvesteeringutelt</i>			
<i>Intressitulud</i>	15	103	92
<i>Intressikulud</i>			
<i>Kasum valuutakursi muutusest</i>	15	-7	
<i>Muud finantskulud</i>	15	27	
Kokku finantstulud ja – kulud		784	542
Kasum enne maksustamist		- 515	11 735
Tulumaks		42	
ARUANDEAASTA KASUM		-557	11 735



Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-1 299	11 193
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	78	39
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			
Varude muutus			
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		84	-129
Makstud intressid		-28	
Makstud ettevõtte tulumaks			
Kokku rahavood äritegevusest		-1 165	11 103
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus			-390
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük			
Sidusettevõtete soetus			
Sidusettevõtete müük	7		-20
Muude finantsinvesteeringute soetus	3	-7 479	-4 498
Muude finantsinvesteeringute müük		4 277	
Antud laenud			-2 200
Antud laenude tagasimaksed		700	
Saadud intressid	15	103	92
Saadud dividendid			
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 399	-7 016
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud			
Laenude tagasimaksed			
Aktsiate emiteerimine			
Omaaktsiate tagasiostmine			
Makstud dividendid		-150	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-150	0
RAHAVOOD KOKKU		-3 714	4 087
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 127	40
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 714	4 087
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		413	4 127



Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40		11 735	11 775
Kohustuslik reservikapital		4	-4	0
Aruandeperioodi puhaskasum			-557	-557
Makstud dividendid			-150	-150
Saldo 31.12.2007	40	4	11 024	11 068

Juhatuse liige
Meelis Eldermann

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglasest väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.



Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses.

Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Faktooring

Faktooring on nõuete müük, kusjuures sõltuvalt faktooringlepingu tüübist on nõude ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõigusega faktooring).

Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui finantseerimistehingut, s.t. nõude tagatisel võetud laenu: nõue kajastatakse bilansis kuni selle laekumiseni. Regressiõigusega faktooringut kajastatakse kui nõude müüki. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna või nõude allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas tehing tehti rahavoogude juhtimise või halbade nõuete riski maandamise eesmärgil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsest tootmismahjust lähtudes.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidusettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10 - 20 aastat
Seadmed	4 - 6 ² / ₃ aastat
Sõidukid	3 - 5 aastat
Muu inventar	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse

Juhatuse liige
Meelis Eldermann



läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude

põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2006 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korregeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Segmendiaruandlus

Segmendina käsitletakse sisemises juhtimisstruktuuris eraldi vaadeldavat ettevõtte osa, mis valmistab erinevaid tooteid või osutab erinevaid teenuseid, või teostab tootmist või teenuste osutamist teatud majanduskeskkonnas. Segmendi tunnuseks on märkimisväärselt erinevad riskid ja kasumlikkus võrreldes teiste segmentidega.

Ettevõtte rakendab segmendiaruandlust vabatahtlikult.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	413	2 127
Deposiitkonto		2 000
Raha kokku	413	4 127

Lisa 3. Aktsiad ja muud väärtpaberid

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2006	Soetamine	Müük	Ümberhindlus	31.12.2007
Aktsiad	2 762	2 655	1 524	355	4 248
Võlakirjad	1 398	2 586	2 150	93	1 927
Alternatiivsed investeringud	642	1 500	447	159	1 854
Investeeringumishoius	154	738	156	54	790
Kokku	4 956	7 479	4 277	661	8 819

Lisa 4. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	2	31
Kokku	2	31

Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2007		31.12.2006	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	6	-	29	-
Üksikisiku tulumaks	-	14	-	-
Sotsiaalmaks	-	-	-	-
Töötuskindlustusmaks	-	-	-	-
Erisoodustuse tulumaks	-	-	-	-
Kokku	6	14	29	-

Juhatusel liige
Meelis Eldermann



Lisa 6. Muud lühiajalised nõuded

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Laenu seotud nõuded		700
Muud lühiajalised nõuded	61	131
Kokku	61	831

Lisa 7. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

2008. a omas AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ osalust järgmistes sidusettevõtetes:

(tuhandetes kroonides)

Asukoht	Hobuvara OÜ
	Eesti
	Kinnisvara ost-müük ja arendamine
Põhitegevusala	
Osaluse % aasta alguses	12
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	12
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	12
Omandatud osalused	
Omandatud osaluse %	50
Omandatud osaluse soetusmaksumus	20
Omandatud netovara õiglane väärtus	20
Firmaväärtus	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	0
Osaluse % aasta lõpus	50
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	12
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	12



Lisa 8. Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Lisa	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006		390	390
Soetused		-	-
Müük ja mahakandmised		-	-
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007		390	390
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006		39	39
Aruandeaasta kulum		78	78
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2007		117	117
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006		351	351
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007		273	273

Lisa 9. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50 % või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne.

Tingimuslikud kohustused avalikustatakse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Lisa 10. Osakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapitaal	40	40

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ aktsiate nominaalväärtus on 100 krooni..

Põhikirja kohaselt on AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ miinimumkapital 40 tuh.krooni ja maksimumkapital 160 tuh. krooni.

Juhatuse liige
Meelis Eldermann



Lisa 11. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

(tuhandetes kroonides)

Tegevusala	2007	2006
Kinnisvara müük	593	18 034
Muud	98	
Kokku	691	18 034

Piirkond	2007	2006
Eesti	691	18 034
Kokku	691	18 034

Lisa 12. Müüdud kaupade kulud

(tuhandetes kroonides)

	2007	2006
Instrumendid ja muud väikevahendid		9
Ehitustööd	1 573	2 760
Ostetud teenused	91	2 910
Kokku müüdud kaupade kulud	1 664	5 679

Lisa 13. Turustuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2007	2006
Agenditasud	16	722
Muud kulud	1	3
Kokku turustuskulud	17	725

Lisa 14. Üldhalduskulud

(tuhandetes kroonides)

	2007	2006
Juriidilised teenused		266
Kulum	78	39
Panga teenused	61	
Muud kulud	170	130
Kokku üldhalduskulud	309	435

Juhatuse liige
Meelis Eldermann



Lisa 15. Finantstulud ja kulud

(tuhandetes kroonides)

	2007	2006
Finantstulud		
sh panga intressid	71	80
sh laenude intressid	32	12
sh aktsiate ja väärtbaberite ümberhindlus	979	488
Muud finantstulud	27	
Finantstulud kokku	1 109	580
Finantskulud		
sh aktsiate ja väärtbaberite ümberhindlus	-318	-30
Kahjum valuuta kursi muutustest	-7	
Kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		-8
Finantskulud kokku	325	-38
Finantstulud ja -kulud kokku	784	542

Lisa 16. 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 emaettevõtte 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.

☐ (tuhandetes kroonides)

Juhatusele ja nõukogule makstud tasud

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ on aruandeaastal juhatusele liikmele tasusid makstud ei ole.

Saldod bilansipäeva seisuga

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:
(tuhandetes kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole	Pikaajaline osa	Kokku
Nõuded			
Hobuvara OÜ	sidusettevõtte	1 500	1 500
Kokku nõuded		1 500	1 500

Juhatuse liige
Meelis Eldermann



Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

AMEM Kinnisasja Arendamise OÜ juhatuse liige on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Meelis Eldermann juhatuse liige



30.06.2008

Juhatus liige
Meelis Eldermann



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	11 580 998
2007. aasta puhaskasum	-556775

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007: 11 024 223

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks	-
Eraldised kohustuslikku reservkapital	-

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi 11 024 223

Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Juhatus:

Meelis Eldermann juhatuse liige



30.06.2008

Juhatus liige
Meelis Eldermann



Majandusaasta aruande allkirjad

AMEM Kinnisasja Arenduse Osühing (registrikood: 11209068) 01.01.2007 - 31.12.2007
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Meelis Eldermann (Juhatuses liige) - kinnitanud 30.06.2008