

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AML Kinnisvara AS

registrikood: 10203939

tänava/talu nimi, F. R. Faehlmanni 2-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10125

telefon: +372 6393153

faks: +372 6393153

e-posti aadress: mikko.laaksonen@baltictank.fi, helve@isp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

AS AML Kinnisvara on äriregistrisse kantud 24.03.1997. aastal. Põhitegevuseks on kinnisvara ost ja müük, arendus, haldamine, üürileandmine. Samadel tegevusaladel jätkatakse ka oma tegevust aastal 2012.

Aastal 2011 pakuti rendi- ja üüriteenust. Soetati järgmised kinnistud: Tohera, Mihkli, Farmi, Sadama 15-77, Aaviku talu, Väimela Kuivati.

Aastal 2011 ASis AML Kinnisvara palgatöötajaid ei olnud. Juhatuses on üks liige, kellele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2011	2010
Müügitulu (eurodes))	11538	11836
Tulu kasv	-2,52 %	-5,36%
Puhaskasum/-kahjum (eurodes)	- 10839	-27757
Kasumi kasv	- 60,95%	-38,29%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,94	4,36
ROA	- 0,55%	-1,42%%
ROE	- 0,61%	-1,56%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010) / puhaskasum 2010 * 100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

* ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	475	4 246	
Nõuded ja ettemaksed	1 252 516	1 295 545	2,9
Varud	2 046	0	
Kokku käibevara	1 255 037	1 299 791	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	494 153	454 279	3
Materiaalne põhivara	208 188	206 026	4
Kokku põhivara	702 341	660 305	
Kokku varad	1 957 378	1 960 096	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	189 197	184 733	5,9
Võlad ja ettemaksed	4 328	671	6
Kokku lühiajalised kohustused	193 525	185 404	
Kokku kohustused	193 525	185 404	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	38 347	38 347	
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 732 510	1 760 267	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 839	-27 757	
Kokku omakapital	1 763 853	1 774 692	
Kokku kohustused ja omakapital	1 957 378	1 960 096	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	11 538	11 836	7
Muud äritulud	6 633	909	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 745	-3 041	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 191	-16 460	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-23 478	-21 002	
Muud ärikulud	-20 450	0	
Ärikasum (kahjum)	-48 693	-27 758	
Finantstulud ja -kulud	37 854	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 839	-27 757	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 839	-27 757	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-48 693	-27 758
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 478	21 002
Kokku korrigeerimised	23 478	21 002
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	39 827	-1 282
Varude muutus	-2 046	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 656	-60 975
Kokku rahavood äritegevusest	16 222	-69 013
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-65 514	-18 618
Antud laenud	-148 634	-14 145
Antud laenude tagasimaksed	189 685	103 103
Laekunud intressid	6	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 457	70 341
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 688	1 294
Saadud laenude tagasimaksed	-1 224	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 464	1 294
Kokku rahavood	-3 771	2 622
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 246	1 624
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 771	2 622
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	475	4 246

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	38 347	3 835	1 760 267	1 802 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-27 757	-27 757
31.12.2010	38 347	3 835	1 732 510	1 774 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-10 839	-10 839
31.12.2011	38 347	3 835	1 721 671	1 763 853

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 4 - 10% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

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 akumulieeritud 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 ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

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 neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	25

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 soetusmaksumuse meetodil.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	115 041	117 336	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 257	941	
Muud nõuded	1 136 218	1 177 268	
Laenu nõuded	1 098 370	1 177 268	9
Intressinõuded	37 848	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 252 516	1 295 545	

Seotud osapooltele on järgmised nõuded: laenud 1085218, intressinõuded 37848, nõue ostja vastu 115041.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	25 457	502 793	528 250
Akumuleeritud kulum		-71 853	-71 853
Jääkmaksumus	25 457	430 940	456 397
Ostud ja parendused		18 618	18 618
Amortisatsioonikulu		-20 736	-20 736
Jääkmaksumus	25 457	428 822	454 279
Ostud ja parendused		63 352	63 352
Amortisatsioonikulu		-23 478	-23 478
Jääkmaksumus	25 457	468 696	494 153

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 538	10 123
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 714	9 072

Kinnistutele on seatud hüpoteegid:

* hüpoteek summas 3 000 000 krooni AS Nordea Bank kasuks

* hüpoteek summas 3 338 000 krooni AS SEB Eesti kasuks.

Nendelt pankadelt mingeid laene AS AML Kinnisvara saanud ei ole.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	1 062	1 062	206 026	206 026	207 088
Akumuleeritud kulum	-796	-796	0	0	-796
Jääkmaksumus	266	266	206 026	206 026	206 292
Amortisatsioonikulu	-266	-266	0	0	-266
31.12.2010					
Soetusmaksumus	1 062	1 062	206 026	206 026	207 088
Akumuleeritud kulum	-1 062	-1 062	0	0	-1 062
Jääkmaksumus	0	0	206 026	206 026	206 026
Ostud ja parendused			2 162	2 162	2 162
Muud ostud ja parendused			2 162	2 162	2 162
31.12.2011					
Jääkmaksumus	0	0	208 188	208 188	208 188

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	189 197	189 197			9
Lühiajalised laenud kokku	189 197	189 197			
Laenukohustused kokku	189 197	189 197			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	184 733	184 733			9
Lühiajalised laenud kokku	184 733	184 733			
Laenukohustused kokku	184 733	184 733			

Lühiajalised laenud on saadud omanikult, laenud intressita, tagatiseta

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	4 328	671
Kokku võlad ja ettemaksed	4 328	671

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 538	11 836
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 538	11 836
Kokku müügitulu	11 538	11 836
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüri-renditulu	11 538	11 836
Kokku müügitulu	11 538	11 836

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Aastal 2011 ASis AML Kinnisvara palgatöötajaid ei ole. Juhatuses on üks liige, kellele tasu ei makstud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 200 258	189 197	1 292 309	184 733

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Palgatulu	0	0

Aastal 2011 ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

AML Kinnisvara AS (registrikood: 10203939) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKKO JUHANI LAAKSONEN	Juhatuse liige	19.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AML Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud AML Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AML Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Tegevusluba nr 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

24.04.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AML Kinnisvara AS (registrikood: 10203939) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	24.04.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 732 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 839
Kokku	1 721 671
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 721 671
Kokku	1 721 671

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 732 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 839
Kokku	1 721 671
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 721 671
Kokku	1 721 671

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11538	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6393153
Faks	+372 6393153
Mobiiltelefon	+372 5059198
E-posti aadress	mikko.laaksonen@baltictank.fi
E-posti aadress	helve@isp.ee