

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AMI Kinnisvara AS

reglstrikood: 10203939

tänava/talu nimi, F. R. Faehlmanni tn 2-2
 maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10125

telefon: +358 400222211

e-posti aadress: mikko.laaksonen@saimaanranta.com

for 2

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ottemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Aktsiakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14



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 2024. Aastal 2023 osutati rendi- ja üüriteenust. Juhatuses on üks liige, kellele tasu ei makstud



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42	824	
Nõuded ja ettemaksed	1 201 913	1 163 660	2,10
Varud	338 641	326 574	
Kokku käibevarad	1 540 596	1 491 058	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	405 000	405 000	
Kinnisvarainvesteeringud	190 694	228 490	3
Materiaalsed põhivarad	271 822	272 097	4
Kokku põhivarad	867 516	905 587	
Kokku varad	2 408 112	2 396 645	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	109 081	97 373	5
Võlad ja ettemaksed	38 521	30 729	
Kokku lühiajalised kohustised	147 602	128 102	
Kokku kohustised	147 602	128 102	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	38 347	38 347	6
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 226 361	1 983 336	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 033	243 025	
Kokku omakapital	2 260 510	2 268 543	
Kokku kohustised ja omakapital	2 408 112	2 396 645	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	114 855	26 902	7
Muud äritulud	69 433	336 979	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-148 747	-61 471	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 112	-12 676	
Tööjõukulud	-24 601	-33 937	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 495	-12 732	
Muud ärikulud	-366	-40	
Ärikasum (kahjum)	-8 033	243 025	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 033	243 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 033	243 025	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AML Kinnisvara AS-i 2023 majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega ja tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

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 akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub samaselt ostenud 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 remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 raamatupidamises 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 tekkeperioodi kuluna

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 132	28 132
Ostjatelt laekumata arved	28 132	28 132
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 145 807	1 145 807
Laenu nõuded	27 839	27 839
Muud nõuded	135	135
Viitlaekumised	135	135
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 201 913	1 201 913
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	30 228	30 228
Ostjatelt laekumata arved	30 228	30 228
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 133 067	1 133 067
Muud nõuded	365	365
Viitlaekumised	365	365
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 163 660	1 163 660

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehtised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	298 838	327 007	625 845
Akumuleeritud kulum	0	-189 140	-189 140
Jääkmaksumus	298 838	137 867	436 705
Müügid	-185 040	-10 717	-195 757
Amortisatsioonikulu	0	-12 458	-12 458
31.12.2022			
Soetusmaksumus	113 798	316 290	430 088
Akumuleeritud kulum	0	-201 598	-201 598
Jääkmaksumus	113 798	114 692	228 490
Müügid	0	-26 576	-26 576
Amortisatsioonikulu	0	-11 220	-11 220
31.12.2023			
Soetusmaksumus	113 798	238 902	352 700
Akumuleeritud kulum	0	-162 006	-162 006
Jääkmaksumus	113 798	76 896	190 694

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	905	905
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 151	4 116
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	96 000	536 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 375	274 285	275 660
Akumuleeritud kulum	-23	0	-23
Jääkmaksumus	1 352	274 285	275 637
Amortiseatsioonikulu	-275		-275
Müügid (jääkmaksumusee)	0	-3 265	-3 265
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 375	271 020	272 395
Akumuleeritud kulum	-298	0	-298
Jääkmaksumus	1 077	271 020	272 097
Amortiseatsioonikulu	-275		-275
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 375	271 020	272 395
Akumuleeritud kulum	-573	0	-573
Jääkmaksumus	802	271 020	271 822

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	109 081	109 081			0
Lühiajalised laenud kokku	109 081	109 081			
Laenukohustised kokku	109 081	109 081			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	97 373	97 373			0
Lühiajalised laenud kokku	97 373	97 373			
Laenukohustised kokku	97 373	97 373			

Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	38 347	38 347
Aktsiate arv (tk)	600	600
Aktsiate nimiväärtus	63.91	63.91

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	905	26 902
Soome	113 950	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	114 855	26 902
Kokku müügitulu	114 855	26 902
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üür-renditulu	905	905
Remonditööd	4 500	25 997
Kauba müük	109 450	0
Kokku müügitulu	114 855	26 902



Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	69 423	336 978
Muud	10	1
Kokku muud äritulud	69 433	336 979

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	15 966	23 316
Sotsiaalmaksud	5 938	8 370
Tööandja töötuskindlustus	122	203
Muud	2 576	2 048
Kokku tööjõukulud	24 602	33 937
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 047 855	219 373	162 000	1 105 228	0
Kokku antud laenud	1 047 855	219 373	162 000	1 105 228	0
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 105 228	44 183	3 606	1 145 805	0
Kokku antud laenud	1 105 228	44 183	3 606	1 145 805	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	111 873	6 900	21 400	97 373	0
Kokku laenukohustised	111 873	6 900	21 400	97 373	0
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 373	18 728	7 020	109 081	0
Kokku laenukohustised	97 373	18 728	7 020	109 081	0

Mikko Laaksonen

Arto

Aruande elektrooniline edastamine

AML Kinnisvara AS (registrikood: 10203939) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Tea Tüرنpuu	Notar	28.08.2024