LIKVIDEERIMISARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2026
aruandeaasta lõpp: 28.07.2026

ärinimi: AML Kinnisvara AS

registrikood: 10203939

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, F. R. Faehlmanni tn 2-2
postisihtnumber: 10125

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

Sisukord

Tegevusaruanne 3
Raamatupidamise aastaaruanne 4
Likvideerimise algbilanss 4
Likvideerimiseelne kasumiaruanne 5
Raamatupidamise aastaaruande lisad 6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted 6
Lisa 2 Raha 7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud 7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad 8
Lisa 5 Laenukohustised 9
Lisa 6 Aktsiakapital 9
Lisa 7 Müügitulu 9
Lisa 8 Muud äritulud 10
Lisa 9 Seotud osapooled 10
Aruande allkirjad 12
Vandeaudiitori aruanne 13

Tegevusaruanne

AS AML Kinnisvara aktsionärid võtsid 28.07.2026 vastu otsuse äriühingu tegevuse lõpetamiseks ja likvideerimismenetluse algatamiseks seoses majandustegevuse lõppemisega. Likvideerijaks määrati Mikko Juhani Laaksonen.
Likvideerimismenetluse algatamise teade avaldati Ametlikes Teadaannetes 10.09.2026. Ettevõte on lõpetanud aktiivse majandustegevuse ning tegeleb varade inventeerimise, olemasolevate nõuete sissenõudmise ja võlausaldajate nõuete rahuldamisega. Ettevõttel puuduvad töötajad ning uut majandustegevust ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Likvideerimise algbilanss
(eurodes)

	28.07.2026	31.12.2025	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 247	0	2
Nõuded ja ettemaksed	**535 193**	**569 653**	
Nõuded ostjate vastu	17 572	23 772	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 504	3 349	
Laenunõuded	512 904	542 268	9
Ettemaksed	213	264	
Kokku käibevarad	**536 440**	**569 653**	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	**5 000**	**5 000**	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	5 000	5 000	
Kinnisvarainvesteeringud	15 810	20 977	3
Materiaalsed põhivarad	51 835	43 154	4
Kokku põhivarad	**72 645**	**69 131**	
Kokku varad	**609 085**	**638 784**	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	83 101	91 901	5
Võlad ja ettemaksed	**38 404**	**37 469**	
Võlad tarnijatele	31 171	32 863	
Maksuvõlad	331	151	
Muud võlad	6 902	4 455	
Kokku lühiajalised kohustised	**121 505**	**129 370**	
Kokku kohustised	**121 505**	**129 370**	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	38 346	38 346	6
Kohustuslik reservkapital	3 835	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	467 233	656 706	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 834	-189 473	
Kokku omakapital	**487 580**	**509 414**	
Kokku kohustised ja omakapital	**609 085**	**638 784**	

Likvideerimiseelne kasumiaruanne
(eurodes)

	01.01.2026 - 28.07.2026	2025	Lisa nr
Müügitulu	905	16 955	7
Muud äritulud	0	41 284	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-399	-191 926	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 795	-33 894	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 486	-10 805	3,4
Muud ärikulud	-612	-10 857	
Ärikasum (kahjum)	**-19 387**	**-189 243**	
Intressikulud	-2 447	-4 230	9
Muud finantstulud ja -kulud	0	4 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	**-21 834**	**-189 473**	
Likvideerimiseelne kasum (kahjum)	**-21 834**	**-189 473**	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	**-21 834**	**-189 473**	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AML Kinnisvara AS-i 2026. likvideerimisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega ja tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 sarnaselt ostetud põhivaraga.
Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõte 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 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 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 tekkeperioodil kuluna.

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 ettevõttel 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 Raha
(eurodes)

	28.07.2026	31.12.2025
Pangakonto	1 247	0
Kokku raha	**1 247**	**0**

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2024		
Soetusmaksumus	103 343	103 343
Akumuleeritud kulum	-72 032	-72 032
Jääkmaksumus	**31 311**	**31 311**
Amortisatsioonikulu	-10 334	-10 334
31.12.2025		
Soetusmaksumus	103 343	103 343
Akumuleeritud kulum	-82 366	-82 366
Jääkmaksumus	**20 977**	**20 977**
Amortisatsioonikulu	-5 167	-5 167
28.07.2026		
Soetusmaksumus	103 343	103 343
Akumuleeritud kulum	-87 533	-87 533
Jääkmaksumus	**15 810**	**15 810**

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Ettemaksed	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2024							
Soetusmaksumus	113 798	8 017	1 375		1 375		123 190
Akumuleeritud kulum		0	-848		-848		-848
Jääkmaksumus	**113 798**	**8 017**	**527**		**527**		**122 342**
Ostud ja parendused				10 000	10 000	5 000	15 000
Muud ostud ja parendused				10 000	10 000	5 000	15 000
Amortisatsioonikulu			-138	-333	-471		-471
Müügid (jääkmaksumuses)	-85 700	-8 017					-93 717
31.12.2025							
Soetusmaksumus	28 098	0	1 375	10 000	11 375	5 000	44 473
Akumuleeritud kulum		0	-986	-333	-1 319		-1 319
Jääkmaksumus	**28 098**	**0**	**389**	**9 667**	**10 056**	**5 000**	**43 154**
Ostud ja parendused				15 000	15 000	-5 000	10 000
Muud ostud ja parendused				15 000	15 000	-5 000	10 000
Amortisatsioonikulu			-69	-1 250	-1 319		-1 319
28.07.2026							
Soetusmaksumus	28 098		1 375	25 000	26 375	0	54 473
Akumuleeritud kulum			-1 055	-1 583	-2 638		-2 638
Jääkmaksumus	**28 098**		**320**	**23 417**	**23 737**	**0**	**51 835**

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	01.01.2026 - 28.07.2026	2025
Maa		125 000
Ehitised		10 000
Kokku		**135 000**

Lisa 5 Laenukohustised
(eurodes)

	28.07.2026	Intressimäär	Lisa nr
Lühiajalised laenud			
Lühiajalised laenud	83 101	4,5-6,5%	9
Lühiajalised laenud kokku	83 101		
Laenukohustised kokku	83 101		
	31.12.2025	**Intressimäär**	**Lisa nr**
Lühiajalised laenud			
Lühiajalised laenud	91 901	4,5-6,5%	9
Lühiajalised laenud kokku	91 901		
Laenukohustised kokku	91 901		

Lisa 6 Aktsiakapital
(eurodes)

	28.07.2026	31.12.2025
Aktsiakapital	38 346	38 346
Aktsiate arv (tk)	600	600
Aktsiate nimiväärtus	63.91	63.91

Lisa 7 Müügitulu
(eurodes)

	01.01.2026 - 28.07.2026	2025
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	905	5 905
Soome	0	11 050
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	**905**	**16 955**
Kokku müügitulu	**905**	**16 955**
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüri-renditeenus	905	10 705
Teenuse müük	0	6 250
Kokku müügitulu	**905**	**16 955**

Lisa 8 Muud äritulud
(eurodes)

	01.01.2026 - 28.07.2026	2025
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	41 284
Kokku muud äritulud	**0**	**41 284**

Lisa 9 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	28.07.2026	31.12.2025
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	368 897	315 531
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144 007	226 737
Kokku nõuded ja ettemaksed	**512 904**	**542 268**
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 101	91 901
Kokku laenukohustised	**83 101**	**91 901**
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 902	4 455
Kokku võlad ja ettemaksed	**6 902**	**4 455**

ANTUD LAENUD	31.12.2024	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	465 268	169 000	92 000	542 268
Kokku antud laenud	**465 268**	**169 000**	**92 000**	**542 268**

ANTUD LAENUD	31.12.2025	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	28.07.2026
Sidusettevõtjad	315 531	53 366		368 897
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	226 737	49 270	132 000	144 007
Kokku antud laenud	**542 268**	**102 636**	**132 000**	**512 904**

LAENUKOHUSTISED	31.12.2024	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2025	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 411	9 490	10 000	91 901	4 230
Kokku laenukohustised	**96 411**	**9 490**	**10 000**	**91 901**	**4 230**

LAENUKOHUSTISED	31.12.2025	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	28.07.2026	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 901	8 000	16 800	83 101	2 447
Kokku laenukohustised	**91 901**	**8 000**	**16 800**	**83 101**	**2 447**

MÜÜDUD	01.01.2026 - 28.07.2026	2025	
	Kaubad	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			16 050
Kokku müüdud			**16 050**

OSTETUD	01.01.2026 - 28.07.2026	2025	
	Kaubad	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	5 000	
Kokku ostetud	**10 000**	**5 000**	

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: _____

AML Kinnisvara AS (registrikood: 10203939) 01.01.2026 - 28.07.2026 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud::

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Mikko Juhani Laaksonen	Likvideerija	_____