

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Väike-Turu tn 3

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: asm@asminvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Laenunõuded	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 13 Kapitalirent	17
Lisa 14 Kasutusrent	18
Lisa 15 Laenukohustised	19
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 17 Osakapital	20
Lisa 18 Müügitulu	20
Lisa 19 Tööjõukulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeaudiitori aruanne	28

2005.a. tegevust alustanud **ASM Investments OÜ** põhitegevuseks on olnud kinnisvara üürile andmine ja investeerimine sidus ja -tütarettevõtetesse väga erinevates valdkondades.

2023.a. jätkus tavapärane majandustegevus sidusettevõtetes Hotell Pallas OÜ, Premier Hotels OÜ, Avella OÜ, Tartu Hansakeskus OÜ, Tähering Invest OÜ, KRC Ehitus OÜ, Astic OY, Annemõisa Kinnisvara OÜ ja tütarettevõtetes Avella Kinnisvara OÜ, Kvissental OÜ ning Ritterhaus OÜ. Valmis Allikametsa Elamud OÜ üks kortermaja ja ridaelamu, müük jätkub.

Ka sel aastal kanti kahjuks kuludesse osa Astic OY finantsinvesteeringutest seoses äriplaanide mitte realiseerumisega Soome kinnisvaraturul. Positiivsed olid aga finantsinvesteeringud väärtpaberitega kauplemisel.

2023.a.alustati ASM Investments OÜ ettevõtete jagunemisprotsessidega ja osaühingute osade vahetustehingutega, mis viidi lõpuni 2024.a. alguses. Selle tulemusena liikusid ettevõttest välja Avella OÜ, Avella Kinnisvara OÜ, Allikametsa Elamud OÜ, KRC Ehitus OÜ, Kvissental OÜ, Astic OY, aga samuti kõik vabalt kaubeldavad aktsiad, aktsiafondid ja võlakirjad.

2024.a. on plaanis arendustegevus Multiladu OÜ-s.

2024.a. jätkub majandustegevus läbi olemasolevate sidusettevõtete turismimajanduse ning kinnisvaraarenduse ja -haldamise sektoris. Jätakuvalt teevad energiahinnad rallit, inflatsiooni näitajad oluliselt ei lange, jätkub Ukraina sõda. Investoritel puudub kindlustunne, majandus on saavutanud põhja. Seega lähitulevikus ei planeerita olulisi investeeringuid v.a. pooleliolevad projektid. Samuti ei planeerita järgmistel aastatel olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline.

Ettevõtte ei ole välja töötanud dividendipoliitikat, kuid võimalusel on dividende osanikele ikka makstud.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud konsolideerimata aruannete põhjal:

Olulisemad finantssuhtarvud	2023	2022	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	6,5	-2,1	Puhaskasum/keskmise omakapital*100
Käibe ärirentaablus (%)	-317	84	Ärikasum/ müügitulu x 100
Varade puhasrentaablus- ROA (%)	6,5	-2,1	Puhaskasum/varad x 100

Olulised finantssuhtarvud konsolideeritud aruannete põhjal:

Olulisemad finantssuhtarvud	2023	2022	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	8,91	7,85	Puhaskasum/keskmise omakapital*100
Käibe ärirentaablus (%)	83,53	98,47	Ärikasum/ müügitulu x 100
Varade puhasrentaablus- ROA (%)	6,37	5,37	Puhaskasum/varad x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	284 494	313 489	2
Finantsinvesteeringud	1 117 726	1 149 088	3
Nõuded ja ettemaksed	258 870	224 608	4
Varud	182 347	182 347	5
Kokku käibevarad	1 843 437	1 869 532	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 390 763	3 045 628	7,8
Finantsinvesteeringud	151 536	110 579	
Nõuded ja ettemaksed	1 602 110	1 825 693	4,9
Kinnisvarainvesteeringud	5 873 912	6 077 195	10
Materiaalsed põhivarad	626 604	520 513	11
Immateriaalsed põhivarad	5 720	6 425	12
Kokku põhivarad	11 650 645	11 586 033	
Kokku varad	13 494 082	13 455 565	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	89 973	319 721	15
Võlad ja ettemaksed	50 514	39 500	16
Kokku lühiajalised kohustised	140 487	359 221	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 093 429	3 331 757	15
Võlad ja ettemaksed	36 200	36 200	16
Kokku pikaajalised kohustised	3 129 629	3 367 957	
Kokku kohustised	3 270 116	3 727 178	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250	17
Ülekurss	3 442	3 442	
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 781 605	8 483 520	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	859 554	723 085	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 651 449	9 216 895	
Vähemususalus	572 517	511 492	
Kokku omakapital	10 223 966	9 728 387	

Kokku kohustised ja omakapital	13 494 082	13 455 565	
--------------------------------	------------	------------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	671 258	659 270	18
Muud äritulud	246 724	350 871	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-164 457	-159 390	
Mitmesugused tegevuskulud	-67 839	-58 111	
Tööjõukulud	-73 079	-75 777	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-49 264	-57 188	11,12
Muud ärikulud	-2 604	-10 500	
Ärikasum (kahjum)	560 739	649 175	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	695 416	750 385	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-174 093	-511 430	
Intressitulud	68 558	114 621	
Intressikulud	-212 213	-159 002	
Muud finantstulud ja -kulud	12 172	-7 352	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	950 579	836 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	950 579	836 397	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	859 554	723 085	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	91 025	113 312	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	560 739	649 175
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	49 264	57 188
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-22 000	0
Muud korrigeerimised	-236 385	-350 871
Kokku korrigeerimised	-209 121	-293 683
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 564	-18 476
Varude muutus	0	-129 378
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 014	1 198
Kokku rahavood äritegevusest	379 196	208 836
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-154 650	-81 785
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	450 000	260 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	903	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-324 910	-351 903
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	338 585	345 683
Antud laenud	-120 000	-773 350
Antud laenude tagasimaksed	143 583	223 305
Laekunud intressid	42 905	105 788
Laekunud dividendid	373 481	323 925
Muud laekumised investeerimistegevusest	360	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	750 257	51 663
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	340 000	500 000
Saadud laenude tagasimaksed	-801 573	-339 190
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-9 031	-30 920
Makstud intressid	-232 844	-191 110
Makstud dividendid	-425 000	-80 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-30 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 158 448	-141 220
Kokku rahavood	-28 995	119 279
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	313 489	194 210
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-28 995	119 279
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	284 494	313 489

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	5 250	3 442	1 598	8 563 520	398 180	8 971 990
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	723 085	113 312	836 397
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-80 000	0	-80 000
31.12.2022	5 250	3 442	1 598	9 206 605	511 492	9 728 387
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	5 250	3 442	1 598	9 206 605	511 492	9 728 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	859 554	61 025	920 579
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-425 000	0	-425 000
31.12.2023	5 250	3 442	1 598	9 641 159	572 517	10 223 966

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASM Investments OÜ 2023.a. raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

ASM Investments OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtte (Avella Kinnisvara OÜ, Ritterhaus OÜ ja Kvissental OÜ) finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

2023.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ASM Investments OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Avella Kinnisvara OÜ, Ritterhaus OÜ ja Kvissental OÜ finantsnäitajad.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on lisatud käesolevasse konsolideeritud raamatupidamise aruandesse (vt. lisad 21-24), on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitali instrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglase väärtuse määramise alus on noteeritud hind aktiivsel turul.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil, kuna need ei ole avalikult kaubeldavad ning nende väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Pikaajalise finantsinvesteeringuna on ettevõtte kajastanud osalust Annemõisa Kinnisvara OÜ's.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise valitseva mõju all toimuvad äriühendused).

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustised arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui emaettevõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga. Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või korrigeeritud soetusmaksumuse meetod.

Varude soetusmaksumuse arvestus on individuaalne.

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). Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eur. 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Hooned 20-30 aastat
- Transpordivahendid 4-5 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 4-5 aastat

Maad ja kunstiteoseid ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks. 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ ASM Investments konsolideeritud aastaaruande koostamisel seotud osapooli loetakse seotuks juhul kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äri otsustele, s.h. ema-tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	284 494	313 489
Kokku raha	284 494	313 489

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	1 422 863	1 422 863
Soetamine	316 903	316 903
Müük müügihinnas või lunastamine	-345 683	-345 683
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-244 995	-244 995
31.12.2022	1 149 088	1 149 088
Soetamine	260 010	260 010
Müük müügihinnas või lunastamine	-338 585	-338 585
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	47 213	47 213
31.12.2023	1 117 726	1 117 726

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 729	24 729	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 729	24 729	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 869	1 869	0	0	6
Laenunõuded	1 602 110	0	714 060	888 050	9
Muud nõuded	229 386	229 386	0	0	
Intressinõuded	229 373	229 373	0	0	
Viitlaekumised	13	13	0	0	
Ettemaksed	2 886	2 886	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 886	2 886	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 860 980	258 870	714 060	888 050	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	31 428	31 428	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	31 428	31 428	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 615	11 615	0	0	6
Laenunõuded	1 825 693	0	683 107	1 142 586	9
Muud nõuded	178 583	178 583	0	0	
Intressinõuded	178 548	178 548	0	0	
Viitlaekumised	35	35	0	0	
Ettemaksed	2 982	2 982	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 982	2 982	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 050 301	224 608	683 107	1 142 586	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	182 347	182 347
Kokku varud	182 347	182 347

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		10 000		0
Käibemaks		8 413		7 528
Üksikisiku tulumaks		1 665		1 706
Erisoodustuse tulumaks		189		189
Sotsiaalmaks		3 572		3 552
Kohustuslik kogumispension		130		142
Töötuskindlustusmaksed		189		168
Ettemaksukonto jääk	1 869		11 615	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 869	24 158	11 615	13 285

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12049187	Avella Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14122103	Ritterhaus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	75	75
10737055	Kvissental OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16862413	Varahaldjas OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	31.12.2023
Avella Kinnisvara OÜ	42 000	0	0	42 000
Ritterhaus OÜ	617 100	0	0	617 100
Kvissental OÜ	7 500	0	0	7 500
Varahaldjas OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	666 600	2 500	0	669 100

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10512669	Hotell Pallas OÜ	Eesti	Hotellindus	23	23
10850188	Hotell London OÜ	Eesti	Hotellindus	22	0
10271467	Tartu Hansakeskus OÜ	Eesti	Üürileandmine	29	29
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Üürileandmine	29	29
12395854	KRC Ehitus OÜ	Eesti	Ehitustegevus	35	35
12963593	Premier Hotels OÜ	Eesti	Hotellindus	25	25
12049170	Avella OÜ	Eesti	Raamatupidamisteenused	50	50
16147231	Multiladu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	40	40
2410365-3	Astic Oy	Soome	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Hotell Pallas OÜ	48 260	0	0	-38 250	28 374	38 384
Hotell London OÜ	1 025	0	-903	0	-122	0
Tartu Hansakeskus OÜ	1 433 429	0	0	-159 128	101 629	1 375 930
Tähering Invest OÜ	451 311	0	0	0	52 395	503 706
KRC Ehitus OÜ	933 240	0	0	-52 000	421 144	1 302 384
Premier Hotels OÜ	109 738	0	0	-100 000	71 430	81 168
Avella OÜ	6 499	0	0	0	-4 808	1 691
Multiladu OÜ	59 214	0	0	0	-795	58 419
Astic Oy	0	0	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 042 716	0	-903	-349 378	669 247	3 361 682

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Hotell London OÜ	22	903	-122

Avella Kinnisvara OÜ soetas aastal 2019 sidusettevõtte Allikametsa Elamud OÜ hinnaga 1125.-. Aasta 2023 osalus sidusettevõttes oli 29081 eurot. Kasum kapitaliosaluse meetodil oli 26169 eurot.

Lisa 9 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud jur.isikutele	888 050	0	0	888 050	3%	EUR	2032	
Laenud jur.isikutele	230 953	0	230 953	0	10%	EUR	2028	
Laenud jur.isikutele	483 107	0	483 107	0	2-5%	EUR	2025-2027	
Laenunõuded	1 602 110	0	714 060	888 050				4

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud jur.isikutele	683 107	0	683 107	0	2-5%	EUR	2025-2027	
Laenud jur.isikutele	256 786	0	0	256 786	10%	EUR	2028	
Laenud jur.isikutele	885 800	0	0	885 800	3%	EUR	2032	
Laenunõuded	1 825 693	0	683 107	1 142 586				4

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	5 986 328
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300 567
Müügid	-209 700
31.12.2022	6 077 195
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	224 717
Müügid	-428 000
31.12.2023	5 873 912

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	671 258	656 569
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-218 618	-214 860
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	450 000	245 000

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	206 351	5 748	212 099	451 932	664 031
Akumuleeritud kulum	-118 137	-3 889	-122 026	-47 146	-169 172
Jääkmaksumus	88 214	1 859	90 073	404 786	494 859
Ostud ja parendused	0	0	0	81 785	81 785
Amortisatsioonikulu	-30 443	-657	-31 100	-25 031	-56 131
31.12.2022					
Soetusmaksumus	206 351	5 748	212 099	533 717	745 816
Akumuleeritud kulum	-148 580	-4 546	-153 126	-72 177	-225 303
Jääkmaksumus	57 771	1 202	58 973	461 540	520 513
Ostud ja parendused	0	0	0	154 650	154 650
Amortisatsioonikulu	-29 762	-437	-30 199	-16 202	-46 401
Muud muutused	0	0	0	-2 158	-2 158
31.12.2023					
Soetusmaksumus	206 351	5 748	212 099	686 209	898 308
Akumuleeritud kulum	-178 342	-4 983	-183 325	-88 379	-271 704
Jääkmaksumus	28 009	765	28 774	597 830	626 604

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 500	7 050	8 550
Akumuleeritud kulum	0	-1 068	-1 068
Jääkmaksumus	1 500	5 982	7 482
Amortisatsioonikulu	0	-1 057	-1 057
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 500	7 050	8 550
Akumuleeritud kulum	0	-2 125	-2 125
Jääkmaksumus	1 500	4 925	6 425
Amortisatsioonikulu		-705	-705
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 500	7 050	8 550
Akumuleeritud kulum	0	-2 830	-2 830
Jääkmaksumus	1 500	4 220	5 720

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Liising 1	9 273	9 273	0	0	6 k. Euribor + 2,25%	EUR	2024
Kapitalirendikohustised kokku	9 273	9 273	0	0			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Liising 1	26 352	17 079	9 273	0	6 k. Euribor + 2,25%	EUR	2023-2024
Liising 2	2 636	2 636	0	0	2,5%	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	28 988	19 715	9 273	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	21 036	49 272
Kokku	21 036	49 272

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	480 359	450 607
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	387 306	436 807
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 800 000	4 925 000
Kokku	4 800 000	4 925 000

Lisa 15 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 146 675	80 700	3 065 975	0	2,8%+6 kuu euribor	EUR	2023-2027	
Laenud jur.isikutelt	27 454		27 454	0	10%	EUR	2025	20
Pikaajalised laenud kokku	3 174 129	80 700	3 093 429	0				
Kapitalirendikohustised kokku	9 273	9 273	0	0				13
Laenukohustised kokku	3 183 402	89 973	3 093 429	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud jur.isikutelt	207 746	0	207 746	0	3-10%	EUR	2025	20
Pangalaenud	3 414 744	300 006	3 114 738	0	2,8%+6 kuu euribor	EUR	2023-2027	
Pikaajalised laenud kokku	3 622 490	300 006	3 322 484	0				
Kapitalirendikohustised kokku	28 988	19 715	9 273	0				13
Laenukohustised kokku	3 651 478	319 721	3 331 757	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	4 800 000	4 600 000
Kokku	4 800 000	4 600 000

Pangalaenudele on seatud hüpoteegid mõttelises osas kinnisasjadele.

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	20 420	20 420	0	
Võlad töövõtjatele	5 899	5 899	0	
Maksuvõlad	24 158	24 158	0	6
Muud võlad	36 237	37	36 200	
Muud viitvõlad	36 237	37	36 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	86 714	50 514	36 200	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 907	17 907	0	
Võlad töövõtjatele	8 308	8 308	0	
Maksuvõlad	13 285	13 285	0	6
Muud võlad	36 200	0	36 200	
Muud viitvõlad	36 200	0	36 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 700	39 500	36 200	

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	5 250	5 250
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused on: 2100 eur, 1575 eur, 1575 eur.		

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	671 258	659 270
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	671 258	659 270
Kokku müügitulu	671 258	659 270
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üürimine	671 258	659 270
Kokku müügitulu	671 258	659 270

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	54 735	56 355
Sotsiaalmaksud	18 344	19 422
Kokku tööjõukulud	73 079	75 777
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	215 301	176 725
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 301	176 725
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	6 537
Kokku võlad ja ettemaksed	0	6 537

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 196 157	1 393 907
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 196 157	1 393 907
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	0	176 841
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 454	24 927
Kokku laenukohustised	27 454	201 768

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 300 057	598 350	-204 500	1 693 907	35 823
Kokku antud laenu	1 300 057	598 350	-204 500	1 693 907	35 823
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 393 907	535 000	-532 750	1 196 157	42 284
Kokku antud laenu	1 393 907	535 000	-532 750	1 196 157	42 284

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	233 341	0	56 500	176 841	5 979
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 857	0	145 000	11 857	13 070
Kokku laenukohustised	390 198	0	201 500	188 698	19 049

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	176 841	300 000	476 841	0	4 913
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 857	15 597	0	27 454	2 527
Kokku laenukohustised	188 698	315 597	476 841	27 454	7 440

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	22 487	450 000	31 035	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0	0
Kokku müüdnud	22 487	450 000	31 035	0

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	34 946	0	7 582	0
Kokku ostetud	34 946	0	7 582	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 550	9 600

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	121 611	205 375
Finantsinvesteeringud	1 117 726	1 149 088
Nõuded ja ettemaksed	310 040	266 055
Kokku käibevarad	1 549 377	1 620 518
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	843 236	845 735
Finantsinvesteeringud	151 537	110 579
Nõuded ja ettemaksed	1 734 128	1 922 131
Kinnisvarainvesteeringud	267 350	250 966
Materiaalsed põhivarad	557 151	413 271
Kokku põhivarad	3 553 402	3 542 682
Kokku varad	5 102 779	5 163 200
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 109	2 147
Kokku lühiajalised kohustised	4 109	2 147
Kokku kohustised	4 109	2 147
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250
Ülekurss	3 442	3 442
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 755 763	5 259 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	332 617	-108 623
Kokku omakapital	5 098 670	5 161 053
Kokku kohustised ja omakapital	5 102 779	5 163 200

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	6 400	13 800
Muud äritulud	16 384	23 600
Mitmesugused tegevuskulud	-26 283	-12 782
Tööjõukulud	-16 692	-12 768
Muud ärikulud	-97	-257
Kokku ärikasum (-kahjum)	-20 288	11 593
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	90 000	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	345 282	297 712
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-174 093	-544 994
Intressitulud	92 788	100 853
Intressikulud	-12 966	0
Muud finantstulud ja -kulud	11 894	26 213
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	332 617	-108 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	332 617	-108 623

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-20 288	11 593
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-28 052	-23 600
Kokku korrigeerimised	-28 052	-23 600
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	82	-6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 962	105
Kokku rahavood äritegevusest	-46 296	-11 908
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-143 880	-73 546
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	15 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	903	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-324 910	-351 903
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	338 585	345 684
Antud laenud	-130 000	-726 000
Antud laenude tagasimaksed	125 833	583 305
Laekunud intressid	42 627	105 775
Laekunud dividendid	463 481	323 925
Muud laekumised investeerimistegevusest	360	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	370 499	222 240
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	340 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-340 000	0
Makstud intressid	-12 967	0
Makstud dividendid	-395 000	-80 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-407 967	-80 000
Kokku rahavood	-83 764	130 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	205 375	75 043
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-83 764	130 332
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	121 611	205 375

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	5 250	3 442	1 598	5 339 386	5 349 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-108 623	-108 623
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-80 000	-80 000
31.12.2022	5 250	3 442	1 598	5 150 763	5 161 053
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-666 600	-666 600
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	4 722 442	4 722 442
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	5 250	3 442	1 598	9 206 605	9 216 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	332 617	332 617
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-395 000	-395 000
31.12.2023	5 250	3 442	1 598	5 088 380	5 098 670
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-669 100	-669 100
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	5 221 879	5 221 879
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	5 250	3 442	1 598	9 641 159	9 651 449

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ASM Investments OÜ osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud ASM Investments OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul,

sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeaudiitori number 257

OÜ Audiitorbüroo PROFITIUS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 127

Mõisatalli tn 16, Raadi alev, Tartu vald, Tartu maakond, 60534

01.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	01.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 781 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	859 554
Kokku	9 641 159
Jaotamine	
Kokku	9 641 159

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 781 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	859 554
Kokku	9 641 159
Jaotamine	
Kokku	9 641 159

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6400	100.00%	Jah