

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011
aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

tänava nimi, Riia 4
maja number:
linn: Tartu linn
maakond: Tartu maakond
postisihtnumber: 51004

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: asm@asminvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Varud	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Kapitalirent	14
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22

Tegevusaruanne

2005.a. tegevust alustanud **ASM Investments OÜ** põhitegevusaladeks on investeringud finantsvahenditesse, kinnisvarasse ja ettevõtetesse. Investeermistegevus vabalt kaubeldavatesse väärtpaberitesse toimub põhiliselt varahalduse lepingute alusel professionaalse investeringute juhtimise- ja riskide hajutamisega erinevatel turgudel.

2011 .a. jätkus tavapärane majandustegevus sidusettevõtetes Hotell Pallas OÜ, Hotell London OÜ, Tartu Hansakeskus OÜ ja Kvissental OÜ.

2011.a. asutati kinnisvaraprojektide arendamiseks tütarettevõtte Avella Kinnisvara OÜ. Samuti alustati 2011.a. Soome kinnisvaraturul ühe kinnisvaraprojekti arendusega läbi sidusettevõtte Asmin OY. Kui üürimisteenuste ja turismimajanduse tootlused sidusettevõtetes näitasid 2011.a. tõusvat trendi, siis finantsturgusid iseloomustas järjekordselt halb ja keeruline aasta. Võlakriisi tingimustes langesid nii võlakirja - kui aktsiaturud. Aktsiaturgude langus Euroopas jäi 15% piirimaile, mis peegeldub ka käesolevas aastaaruandes.

Sellele vaatamata jätkatakse ka 2012. a. finantsinvesteeringutega aktsiatesse ja muudesse instrumentidesse erinevatel turgudel. Jätkub majandustegevus läbi olemasolevate tütar- ja sidusettevõtete turismimajanduse, kinnisvara arenduse ja üürimisteenuste sektoris.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2011	2010	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	-7,84	1,75	Puhaskasum / keskmine omakapital x 100
Käibe ärirentaablus (%)	5,84	-118,53	Ärikasum / müügitulu x 100
Käibe puhasrentaablus (%)	69,81	212,04	Puhaskasum / müügitulu x 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,11	103,03	Käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	59 775	270 180	2
Finantsinvesteeringud	840 937	1 268 678	3
Nõuded ja ettemaksed	15 922	55 831	4
Varud	6 000	194 525	8
Kokku käibevara	922 634	1 789 214	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	848 618	753 798	5
Nõuded ja ettemaksed	227 979	14 380	4
Kinnisvarainvesteeringud	498 660	512 853	9
Materiaalne põhivara	375 955	78 256	10
Kokku põhivara	1 951 212	1 359 287	
Kokku varad	2 873 846	3 148 501	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14 584	13 954	12
Võlad ja ettemaksed	210 114	3 412	13
Kokku lühiajalised kohustused	224 698	17 366	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	197 922	222 949	12
Kokku pikaajalised kohustused	197 922	222 949	
Kokku kohustused	422 620	240 315	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	15 978	14
Ülekurss	3 442	198 372	
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 652 246	2 640 145	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 060	52 093	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 451 226	2 908 186	
Kokku omakapital	2 451 226	2 908 186	
Kokku kohustused ja omakapital	2 873 846	3 148 501	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	301 001	24 568	15
Muud äritulud	1 867	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-202 135	0	16
Mitmesugused tegevuskulud	-31 634	-15 342	17
Tööjõukulud	-19 049	-7 118	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-32 460	-31 209	
Muud ärikulud	0	-19	
Ärikasum (kahjum)	17 590	-29 120	
Finantstulud ja -kulud	-228 650	81 212	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-211 060	52 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 060	52 092	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-211 060	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	17 590	-29 120	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	32 460	31 209	10
Muud korrigeerimised	2 600	-8 538	
Kokku korrigeerimised	35 060	22 671	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 700	2 559	
Varude muutus	188 525	-194 525	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	802	3 211	
Kokku rahavood äritegevusest	288 677	-195 204	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-315 964	-3 273	10
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-802	0	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	87 041	0	
Antud laenud	-227 979	-14 380	
Antud laenude tagasimaksed	14 380	95 867	
Laekunud intressid	7 124	26 990	
Laekunud dividendid	4 697	52 537	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-431 503	157 741	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	102 259	
Saadud laenude tagasimaksed	-18 000	-38 347	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-13 939	-18 677	11
Makstud intressid	-3 578	-3 558	19
Makstud dividendid	-40 000	-172 561	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	7 938	10 441	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-67 579	-120 443	
Kokku rahavood	-210 405	-157 906	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	270 180	428 086	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-210 405	-157 906	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 775	270 180	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	15 978	198 372	1 598	2 812 707	3 028 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	52 093	52 093
Makstud dividendid	0	0	0	-172 562	-172 562
31.12.2010	15 978	198 372	1 598	2 692 238	2 908 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-211 060	-211 060
Makstud dividendid	0	0	0	-40 000	-40 000
Muud muutused omakapitalis	-10 978	-194 930	0	8	-205 900
31.12.2011	5 000	3 442	1 598	2 441 186	2 451 226

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASM Investments OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ASM Investments OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Avella Kinnisvara OÜ ja Avella OÜ finantsnäitajad.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena 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 -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, 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

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli 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 kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses 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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes

investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. 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 investeerigu 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 netorealiseerimismaksumus.

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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumulieeritud 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 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.

Rendid

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

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 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.

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

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	59 775	270 180
Kokku raha	59 775	270 180

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2009	1 129 444	10 941	44 471	116 739	1 301 595
Soetamine	298 228	0	7 992	0	306 220
Müük müügihinnas või lunastamine	-273 068	-4 817	-25 114	0	-302 999
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	20 529	7 464	2 848	-56 186	-25 345
Muud	0	0	0	-10 793	-10 793
31.12.2010	1 175 133	13 588	30 197	49 760	1 268 678
Soetamine	305 720		50 134		355 854
Müük müügihinnas või lunastamine	-379 753	-6 227	-7 776	-26 638	-420 394
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-349 401	-946	-757	-2 029	-353 133
Muud	0	0	0	-10 068	-10 068
31.12.2011	751 699	6 415	71 798	11 025	840 937

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	390	0
Ostjatelt laekumata arved	390	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	931	694
Muud nõuded	242 078	55 038
Laenunõuded	227 979	0
Intressinõuded	7 418	627
muu	6 681	54 411
Ettemaksed	502	99
Kokku nõuded ja ettemaksed	243 901	55 831

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	848 039	753 219
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	579	579
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	848 618	753 798

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
12049187	Avella Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
12049170	Avella OÜ	Eesti	Invest. finantsvahenditesse	0	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Avella Kinnisvara OÜ	100	26.01.2011	30 000
Avella OÜ	100	26.01.2011	2 500

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10512669	Hotell Pallas OÜ	Eesti	Hotellindus	23	23
10850188	Hotell London OÜ	Eesti	Hotellindus	22	22
10271467	Tartu Hansakeskus OÜ	Eesti	Rentimine	29	29
11204214	Kvintett Kinnisvara OÜ	Eesti	Investeermistegvus	22	22
10737055	Kvissental OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	29	29
2410354-9	Asmin OY	Soome	Ehitustegvus	0	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2011
Hotell Pallas OÜ	6 002	0	0	16 957	-7 938	15 021
Hotell London OÜ	22 203	0	0	32 172	52	54 427
Tartu Hansakeskus OÜ	509 297	0	0	61 213	0	570 510
Kvintett Kinnisvara OÜ	185 914	0	0	-5 837	0	180 077
Kvissental OÜ	29 803	0	-4 697	2 539	0	27 645
Asmin OY	0	750	0	-391	0	359
Kokku	753 219	750	-4 697	106 653	-7 886	848 039

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Asmin OY	30	17.05.2011	750

Hotell Pallas OÜ osakapitali vähendati tagasimaksete teel
 Hotell London OÜ osakapitali suurendati juurdemaksete teel

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	0	194 525
Kinnistud	0	194 525
Müügiks ostetud kaubad	6 000	0
Kokku varud	6 000	194 525

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	260 933	283 854	544 787
Akumuleeritud kulum		-31 934	-31 934
Jääkmaksumus	260 933	251 920	512 853
Amortisatsioonikulu		-14 193	-14 193
Jääkmaksumus	260 933	237 727	498 660

Kinnisvarainvesteering tekkis 31.12.2010 materiaalsest põhivarast ümberkvalifitseerimise teel.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid					
31.12.2009									
Soetusmaksumus	260 933	283 854	99 231		99 231	0	0		644 018
Akumuleeritud kulum	0	-17 741	-34 731		-34 731	0	0		-52 472
Jääkmaksumus	260 933	266 113	64 500		64 500	0	0		591 546
Ostud ja parendused	0	0	33 229		33 229	3 273	0		36 502
Amortisatsioonikulu	0	-14 193	-16 961		-16 961	-55	0		-31 209
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-5 730		-5 730	0	0		-5 730
Ümberklassifitseerimised	-260 933	-251 920	0		0	0	0		-512 853
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-260 933	-251 920	0		0	0	0		-512 853
31.12.2010									
Soetusmaksumus	0	0	126 730		126 730	3 273	0		130 003
Akumuleeritud kulum	0	0	-51 692		-51 692	-55	0		-51 747
Jääkmaksumus	0	0	75 038		75 038	3 218	0		78 256
Ostud ja parendused	0	0	39 425	869	40 294	0	275 670	275 670	315 964
Muud ostud ja parendused			39 425	869	40 294	0	275 670	275 670	315 964
Amortisatsioonikulu	0	0	-17 434	-177	-17 611	-654	0		-18 265
31.12.2011									
Soetusmaksumus	0	0	166 155	869	167 024	3 273	275 670	275 670	445 967
Akumuleeritud kulum	0	0	-69 126	-177	-69 303	-709	0		-70 012
Jääkmaksumus	0	0	97 029	692	97 721	2 564	275 670	275 670	375 955

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
DnB NORD liising nr.062996	41 493	11 330	30 163	
DnB NORD liising nr.154231	22 331	3 254	19 077	
Kapitalirendikohustused kokku	63 824	14 584	49 240	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
DnB NORD liising nr.062996	52 307	10 814	41 493	
DnB NORD liising nr.154231	25 456	3 140	22 316	
Kapitalirendikohustused kokku	77 763	13 954	63 809	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Masinad ja seadmed	61 700	75 038
Kokku	61 700	75 038

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Eraisiku laen	43 313		43 313	
Juriidilise isiku laen	105 369		105 369	
Pikaajalised laenud kokku	148 682		148 682	
Kapitalirendikohustused kokku	63 824	14 584	49 240	
Laenukohustused kokku	212 506	14 584	197 922	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Eraisiku laen	56 881		56 881	
Juriidilise isiku laen	102 259		102 259	
Pikaajalised laenud kokku	159 140		159 140	
Kapitalirendikohustused kokku	77 763	13 954	63 809	
Laenukohustused kokku	236 903	13 954	222 949	

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	428	570
Võlad töövõtjatele	2 471	1 074
Maksuvõlad	1 315	750
Muud võlad	0	1 018
Intressivõlad	0	949
Aruandev isik	0	69
Võlad osanikele	205 900	0
Kokku võlad ja ettemaksed	210 114	3 412

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	5 000	15 978
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused on: 2 000 EUR, 1 500 EUR ja 1 500 EUR		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	301 001	24 568
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	301 001	24 568
Kokku müügitulu	301 001	24 568
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduauto rentimine	16 500	14 163
Üürimine	11 230	0
Investeeringimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jt. finantsvahenditesse	0	2 224
Konsultatsioonid	12 271	8 181
Varude müük	261 000	0
Kokku müügitulu	301 001	24 568

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	6 000	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	194 525	0
Energia	1 154	0
Kütus	1 154	0
Muud	456	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	202 135	0

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	3 108	0
Energia	1 609	1 045
Elektrienergia	323	355
Soojusenergia	381	439
Kütus	905	251
Mitmesugused bürookulud	804	82
Pangateenused	7 658	8 477
Väikevara	683	1 806
Muud	17 772	3 932
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 634	15 342

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	14 168	5 296
Sotsiaalmaksud	4 881	1 822
Kokku tööjõukulud	19 049	7 118
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	106 653	75 562
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-340 698	0
Intressitulud	14 542	10 092
Intressikulud	-11 246	-13 878
Intressikulu kapitalirendilt	-3 578	-3 558
Muud intressikulud	-7 668	-10 320
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	576	1 971
Muud finantstulud ja -kulud	1 523	7 465
Kokku finantstulud ja -kulud	-228 650	81 212

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	197 979	0	14 523	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	43 313	0	56 950

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	6 268	0	262	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	25 846	0	22 344

Juhtkonna arvates pole rakendatud turuhinnast erinevaid hindu.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	50 685	270 180
Finantsinvesteeringud	840 937	1 268 678
Nõuded ja ettemaksed	22 213	55 831
Varud	0	194 525
Kokku käibevara	913 835	1 789 214
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	881 119	753 798
Nõuded ja ettemaksed	537 979	14 380
Kinnisvarainvesteeringud	498 660	512 853
Materiaalne põhivara	64 264	78 256
Kokku põhivara	1 982 022	1 359 287
Kokku varad	2 895 857	3 148 501
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	14 584	13 954
Võlad ja ettemaksed	208 498	3 412
Kokku lühiajalised kohustused	223 082	17 366
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	197 922	222 949
Kokku pikaajalised kohustused	197 922	222 949
Kokku kohustused	421 004	240 315
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 000	15 978
Ülekurss	3 442	198 372
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 652 246	2 640 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 433	52 093
Kokku omakapital	2 474 853	2 908 186
Kokku kohustused ja omakapital	2 895 857	3 148 501

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	292 076	24 568
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-194 525	0
Mitmesugused tegevuskulud	-24 585	-15 342
Tööjõukulud	-11 716	-7 118
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-28 185	-31 209
Muud ärikulud	0	-19
Kokku ärikasum (-kahjum)	33 065	-29 120
Finantstulud ja -kulud	-220 498	81 212
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-187 433	52 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-187 433	52 092

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	33 065	-29 120
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 185	31 209
Muud korrigeerimised	2 854	-8 538
Kokku korrigeerimised	31 039	22 671
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	48 308	2 559
Varude muutus	194 525	-194 525
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	136	3 211
Kokku rahavood äritegevusest	307 073	-195 204
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-3 273
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-32 500	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-802	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	87 041	0
Antud laenud	-537 979	-14 380
Antud laenude tagasimaksed	14 380	95 867
Laekunud intressid	7 124	26 990
Laekunud dividendid	4 697	52 537
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-458 039	157 741
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	102 259
Saadud laenude tagasimaksed	-18 000	-38 347
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-13 939	-18 677
Makstud intressid	-4 528	-3 558
Makstud dividendid	-40 000	-172 561
Muud laekumised finantseerimistegevusest	7 938	10 441
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-68 529	-120 443
Kokku rahavood	-219 495	-157 906
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	270 180	428 086
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-219 495	-157 906
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 685	270 180

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	15 978	198 372	1 598	2 812 707	3 028 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	52 093	52 093
Makstud dividendid	0	0	0	-172 562	-172 562
31.12.2010	15 978	198 372	1 598	2 692 238	2 908 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-187 433	-187 433
Makstud dividendid	0	0	0	-40 000	-40 000
Muud muutused omakapitalis	-10 978	-194 930	0	8	-205 900
31.12.2011	5 000	3 442	1 598	2 464 813	2 474 853
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-32 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					8 873
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011					2 452 146

Aruande digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	14.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ASM Investments OÜ osanikele

Oleme auditeerinud ASM Investments OÜ konsolideeritud 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. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 22 on kaasatud käesolevale aruandele.

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 arvnaõtjate 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ASM Investments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21a, Tartu 51014

15.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	15.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 652 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 060
Kokku	2 441 186
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 441 186
Kokku	2 441 186

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 652 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-211 060
Kokku	2 441 186
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 441 186
Kokku	2 441 186

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	255000	87.31%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	13575	4.65%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	12271	4.20%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11230	3.84%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Siim Kroodo	38304242713	Eesti	1500 EUR
Märt Kroodo	38703182731	Kapteni 7, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1500 EUR
Alar Kroodo	35802072732	Kapteni 7, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017468
E-posti aadress	asm@asminvest.ee