

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

tänava/talu nimi: Riia 4

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Varud	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kapitalirent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23

Tegevusaruanne

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

2012 .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.

2013.a. vähendatakse finantsinvesteringute positsioon aktsiatesse ja muudesse instrumentidesse erinevatel turgudel.

Jätkub majandustegevus läbi olemasolevate tütar- ja sidusettevõtete turismimajanduse, kinnisvara arenduse ja üürimisteenuste sektoris.

Seoses OÜ Tähering (reg.kood 10023232) jagunemisega omandas OÜ ASM Investments osaliselt tänaseks registrist kustutatud Osaühingu varad s.h laenu- ja intressinõuded, Radlovi kinnistu ja sidusettevõtted Tähering Invest OÜ ja Tähering OÜ.

Täiendavalt soetati osalus 2012.a. lõpus ehitusteenuseid osutavas ettevõttes KRC Ehitus OÜ.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2012	2011	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	16,45	-7,84	Puhaskasum / keskmine omakapital x 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,61	4,11	Käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	95 484	59 775	2
Finantsinvesteeringud	940 786	840 937	3
Nõuded ja ettemaksed	188 356	15 922	4
Varud	278 709	6 000	8
Kokku käibevara	1 503 335	922 634	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 012 874	848 618	5
Nõuded ja ettemaksed	845 907	227 979	4
Kinnisvarainvesteeringud	676 002	498 660	9
Materiaalne põhivara	93 861	375 955	10
Kokku põhivara	2 628 644	1 951 212	
Kokku varad	4 131 979	2 873 846	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	79 436	14 584	12
Võlad ja ettemaksed	118 199	210 114	13
Kokku lühiajalised kohustused	197 635	224 698	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 736	197 922	12
Võlad ja ettemaksed	133 803	0	13
Kokku pikaajalised kohustused	149 539	197 922	
Kokku kohustused	347 174	422 620	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 000	15
Ülekurss	3 442	3 442	
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 261 743	2 652 246	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	512 772	-211 060	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 784 805	2 451 226	
Kokku omakapital	3 784 805	2 451 226	
Kokku kohustused ja omakapital	4 131 979	2 873 846	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	44 088	301 001	16
Muud äritulud	122	1 867	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 615	-202 135	17
Mitmesugused tegevuskulud	-27 263	-31 634	18
Tööjõukulud	-14 155	-19 049	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-34 998	-32 460	9,10
Ärikasum (kahjum)	-40 821	17 590	
Finantstulud ja -kulud	553 593	-228 650	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	512 772	-211 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	512 772	-211 060	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	512 772	-211 060	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-40 821	17 590	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	34 998	32 460	10
Muud korrigeerimised	1 329 632	2 600	
Kokku korrigeerimised	1 364 630	35 060	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-827 468	46 700	
Varude muutus	-272 709	188 525	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-189 710	802	
Kokku rahavood äritegevusest	33 922	288 677	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 672	-315 964	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-113 972	0	9
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-20 000	-802	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-107 610	0	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	223 732	87 041	3
Antud laenud	-205 850	-227 979	
Antud laenude tagasimaksed	15 000	14 380	
Laekunud intressid	36 292	7 124	
Laekunud dividendid	63 946	4 697	7,20
Muud laekumised investeerimistegevusest	89 534	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 600	-431 503	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	145 387	0	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-18 000	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14 564	-13 939	11
Makstud intressid	-2 780	-3 578	20
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	150	0	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-95 900	0	7
Makstud dividendid	0	-40 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 094	7 938	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	33 387	-67 579	
Kokku rahavood	35 709	-210 405	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	59 775	270 180	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 709	-210 405	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	95 484	59 775	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	512 772	512 772
Emiteeritud osakapital	250	0	0	0	250
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	820 557	820 557
31.12.2012	5 250	3 442	1 598	3 774 515	3 784 805

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASM Investments OÜ 2012. 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.

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. 2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ASM Investments OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Avella Kinnisvara OÜ ja Avella OÜ finantsnäitajad.

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 investorigu 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 dividendide 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.

Seotud osapooled

OÜ ASM Investments aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

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)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	95 484	59 775
Kokku raha	95 484	59 775

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2010	1 175 133	13 588	30 197	49 760	1 268 678
Soetamine	305 720	0	50 134	0	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
Soetamine	54 388	0	53 222	0	107 610
Müük müügihinnas või lunastamine	-165 726	-6 415	-51 591	0	-223 732
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	207 213	1 360	11 198	0	219 771
Muud	-15 800	12 000	11 025	-11 025	-3 800
31.12.2012	831 774	13 360	95 652	0	940 786

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 515	2 515	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 515	2 515	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	279	279	0	0
Muud nõuded	1 031 183	185 276	845 907	0
Laenunõuded	945 907	100 000	845 907	0
Intressinõuded	85 276	85 276	0	0
Ettemaksed	286	286	0	0
Tulevaste perioodide kulud	286	286	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 034 263	188 356	845 907	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	390	390	0	0
Ostjatelt laekumata arved	390	390	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	931	931	0	0
Muud nõuded	235 397	7 418	227 979	0
Laenunõuded	227 979	0	227 979	0
Intressinõuded	7 418	7 418	0	0
Ettemaksed	502	502	0	0
Tulevaste perioodide kulud	502	502	0	0
Muu	6 681	6 681	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	243 901	15 922	227 979	0

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 012 295	848 039
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	579	579
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 012 874	848 618

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12049187	Avella Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12049170	Avella OÜ	Eesti	Invest. finantsvahenditesse	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	31.12.2012
Avella Kinnisvara OÜ	30 000	12 000	42 000
Avella OÜ	2 500	0	2 500
Kokku	32 500	12 000	44 500

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Avella Kinnisvara OÜ	100	19.12.2012	12 000

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10512669	Hotell Pallas OÜ	Eesti	Hotellindus	23	23
10850188	Hotell London OÜ	Eesti	Hotellindus	22	22
10271467	Tartu Hansakeskus OÜ	Eesti	Üürileandmine	29	29
11204214	Kvintett Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	22	22
10737055	Kvissental OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	29	29
2410354-9	Asmin OY	Soome	Kinnisvaraarendus	30	30
12327373	Tähering OÜ	Eesti	Üürileandmine, kinnisvarahaldus	0	29
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Üürileandmine	0	29
12395854	KRC Ehitus OÜ	Eesti	Ehitustegevus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Hotell Pallas OÜ	15 021	0	-10 125	25 302	0	30 198
Hotell London OÜ	54 427	0	-21 500	20 005	0	52 932
Tartu Hansakeskus OÜ	570 510	0	0	108 507	-89 534	589 483
Kvintett Kinnisvara OÜ	180 077	0	0	-5 785	0	174 292
Kvissental OÜ	27 645	0	-22 306	7 398	0	12 737
Asmin OY	359	0	0	-174	0	185
Tähering OÜ	0	50	0	123 132	0	123 182
Tähering Invest OÜ	0	50	0	9 236	0	9 286
KRC Ehitus OÜ	0	20 000	0	0	0	20 000
Kokku	848 039	20 100	-53 931	287 621	-89 534	1 012 295

Omandatud osalused

Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tähering OÜ	29	04.10.2012	50
Tähering Invest OÜ	29	04.10.2012	50
KRC Ehitus OÜ	50	19.12.2012	20 000

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	278 709	6 000
Kokku varud	278 709	6 000

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	260 933	283 854	544 787
Akumuleeritud kulum	0	-31 934	-31 934
Jääkmaksumus	260 933	251 920	512 853
Amortisatsioonikulu	0	-14 193	-14 193
31.12.2011			
Soetusmaksumus	260 933	283 854	544 787
Akumuleeritud kulum	0	-46 127	-46 127
Jääkmaksumus	260 933	237 727	498 660
Ostud ja parendused	79 272	113 972	193 244
Amortisatsioonikulu	0	-15 902	-15 902
31.12.2012			
Soetusmaksumus	340 205	397 826	738 031
Akumuleeritud kulum	0	-62 029	-62 029
Jääkmaksumus	340 205	335 797	676 002

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010							
Soetusmaksumus	126 730	0	126 730	3 273	0	0	130 003
Akumuleeritud kulum	-51 692	0	-51 692	-55	0	0	-51 747
Jääkmaksumus	75 038	0	75 038	3 218	0	0	78 256
Ostud ja parendused	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	-17 434	-177	-17 611	-654	0	0	-18 265
31.12.2011							
Soetusmaksumus	166 155	869	167 024	3 273	275 670	275 670	445 967
Akumuleeritud kulum	-69 126	-177	-69 303	-709	0		-70 012
Jääkmaksumus	97 029	692	97 721	2 564	275 670	275 670	375 955
Ostud ja parendused	9 348	0	9 348	3 325	0	0	12 673
Muud ostud ja parendused	9 348	0	9 348	3 325	0	0	12 673
Amortisatsioonikulu	-18 138	-304	-18 442	-655	0	0	-19 097
Muud muutused	0	0	0	0	-275 670	-275 670	-275 670
31.12.2012							
Soetusmaksumus	175 503	869	176 372	6 598	0	0	182 970
Akumuleeritud kulum	-87 264	-481	-87 745	-1 364	0	0	-89 109
Jääkmaksumus	88 239	388	88 627	5 234	0	0	93 861

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
DnB NORD liising nr.062996	30 172	30 172	0	0
DnB NORD liising nr.154231	19 088	3 352	15 736	0
Kapitalirendikohustused kokku	49 260	33 524	15 736	0

	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	0
DnB NORD liising nr.154231	22 331	3 254	19 077	0
Kapitalirendikohustused kokku	63 824	14 584	49 240	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Masinad ja seadmed	48 362	61 700
Kokku	48 362	61 700

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	45 912	45 912			0%	2013	21
Lühiajalised laenud kokku	45 912	45 912					
Kapitalirendikohustused kokku	49 260	33 524	15 736	0			
Laenukohustused kokku	95 172	79 436	15 736	0			
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisiku laen	43 313	0	43 313		0%	2013	21
Juriidilise isiku laen	105 369	0	105 369		3%	2012	
Pikaajalised laenud kokku	148 682	0	148 682				
Kapitalirendikohustused kokku	63 824	14 584	49 240	0			
Laenukohustused kokku	212 506	14 584	197 922	0			

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	834	834	0	0
Võlad töövõtjatele	1 454	1 454	0	0
Maksuvõlad	5 809	5 809	0	0
Muud võlad	102	102	0	0
Muud viitvõlad	102	102	0	0
Võlad osanikele	110 000	110 000	0	0
Muud võlad	133 803	0	920	132 883
Kokku võlad ja ettemaksed	252 002	118 199	920	132 883

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	428	428	0	0
Võlad töövõtjatele	2 471	2 471	0	0
Maksuvõlad	1 315	1 315	0	0
Võlad osanikele	205 900	205 900	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	210 114	210 114	0	0

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 981 867	1 929 263
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	792 648	512 842
Kokku tingimuslikud kohustused	3 774 515	2 442 105

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	5 250	5 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused on: 2100 eur; 1575 eur; 1575 eur.		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 088	301 001
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 088	301 001
Kokku müügitulu	44 088	301 001
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduauto rentimine	15 113	16 500
Üürimine	17 809	11 230
Konsultatsioonid	5 113	12 271
Varude müük	6 000	261 000
Muu	53	0
Kokku müügitulu	44 088	301 001

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	6 000	6 000
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	194 525
Müügi eesmärgil ostetud teenused	346	0
Energia	0	1 154
Kütus	0	1 154
Muud	2 269	456
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 615	202 135

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	3 108	3 108
Energia	2 865	1 609
Elektrienergia	572	323
Soojusenergia	1 037	381
Kütus	1 256	905
Mitmesugused bürookulud	89	804
Lähetuskulud	568	0
Pangateenused	4 699	7 658
Väikevara	624	683
Muud	15 310	17 772
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 263	31 634

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	10 392	14 168
Sotsiaalmaksud	3 763	4 881
Kokku tööjõukulud	14 155	19 049
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	287 621	106 653
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	219 769	-340 698
Intressitulud	57 818	14 542
Intressikulud	-20 319	-11 246
Intressikulu laenudelt	-17 539	-7 668
Intressikulu kapitalirendilt	-2 780	-3 578
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 551	576
Muud finantstulud ja -kulud	10 255	1 523
Kokku finantstulud ja -kulud	553 593	-228 650

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	815 907	0	197 979	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	45 912	0	43 313

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	4 935	6 136	90 850	3 387
2011	Ostud	Müügid		
Sidusettevõtjad		6 268		0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		25 846

Juhtkonna arvates pole rakendatud turuhinnast erinevaid hindu.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	45 444	50 685
Finantsinvesteeringud	940 786	840 937
Nõuded ja ettemaksed	205 535	22 213
Kokku käibevara	1 191 765	913 835
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 057 374	881 119
Nõuded ja ettemaksed	1 167 907	537 979
Kinnisvarainvesteeringud	563 739	498 660
Materiaalne põhivara	53 597	64 264
Kokku põhivara	2 842 617	1 982 022
Kokku varad	4 034 382	2 895 857
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	79 436	14 584
Võlad ja ettemaksed	117 806	208 498
Kokku lühiajalised kohustused	197 242	223 082
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	15 736	197 922
Kokku pikaajalised kohustused	15 736	197 922
Kokku kohustused	212 978	421 004
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 000
Ülekurss	3 442	3 442
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 285 370	2 652 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 744	-187 433
Kokku omakapital	3 821 404	2 474 853
Kokku kohustused ja omakapital	4 034 382	2 895 857

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	23 079	292 076
Muud äritulud	107	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-157	-194 525
Mitmesugused tegevuskulud	-23 995	-24 585
Tööjõukulud	-11 333	-11 716
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-28 185	-28 185
Kokku ärikasum (-kahjum)	-40 484	33 065
Finantstulud ja -kulud	566 228	-220 498
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	525 744	-187 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 744	-187 433

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-40 484	33 065
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 185	28 185
Muud korrigeerimised	1 339 384	2 854
Kokku korrigeerimised	1 367 569	31 039
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 114 092	48 308
Varude muutus	0	194 525
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-177 341	136
Kokku rahavood äritegevusest	35 652	307 073
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 324	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-12 000	-32 500
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-20 000	-802
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-107 610	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	223 732	87 041
Antud laenud	-217 850	-537 979
Antud laenude tagasimaksed	15 000	14 380
Laekunud intressid	36 292	7 124
Laekunud dividendid	63 946	4 697
Muud laekumised investeerimistegevusest	89 534	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	67 720	-458 039
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 387	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-18 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14 564	-13 939
Makstud intressid	-2 780	-4 528
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	150	0
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-95 900	0
Makstud dividendid	0	-40 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 094	7 938
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-108 613	-68 529
Kokku rahavood	-5 241	-219 495
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 685	270 180
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 241	-219 495
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 444	50 685

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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					2 451 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	525 744	525 744
Emiteeritud osakapital	250	0	0	0	250
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	820 557	820 557
31.12.2012	5 250	3 442	1 598	3 811 114	3 821 404
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-44 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					7 901
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012					3 784 805

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	26.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ASM Investments OÜ osanikele

Oleme auditeerinud ASM Investments OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 23.

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 arvestuspoliitikate 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 31.12.2012 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

27.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	27.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 261 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)	512 772
Kokku	3 774 515
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 714 515
Kokku	3 774 515

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 261 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)	512 772
Kokku	3 774 515
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 714 515
Kokku	3 774 515

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9448	40.94%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	8361	36.23%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	5113	22.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Siim Kroodo	38304242713	Eesti	1575 EUR
Märt Kroodo	38703182731	Eesti	1575 EUR
Alar Kroodo	35802072732	Kapteni 7, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2100 EUR

Sidevahendid

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