

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AUM Konsult OÜ

registrikood: 11537045

tänavanimi: Ilmatari 34

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51006

telefon: +372 5035811

e-posti aadress: martin.soot@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

AUM Konsult OÜ on asutatud 2008.aastal ja põhitegevuseks on investeerimistegevus.

2014.aastal on plaanis investeerida kinnisvarasse ja järkuvalt osaleda investeringutega börsil.

AUM Konsult OÜ juhatus koosneb ühest liikmest, kes ei saanud aruandeaastal tasu ega muid soodustusi, puudusid ka töötajad.

AUM Konsult OÜ tegevusvaldkond Eesti majanduse klassifikaatori (EMTAK) järgi on:

64301 Investeerimistegevus

Olulisemad suhtarvud	2013	2012	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	15,44	44,69	Puhaskasum / keskmine omakapital * 100
Käibe ärirentaablus (%)	0,08	-152,92	Ärikasum / müügitulu * 100
Käibe puhasrentaablus (%)	34205,69	112'017,17	Puhaskasum / müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	-	-	Käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 527	96 812	2
Kokku käibevara	20 527	96 812	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 664 520	2 167 284	
Nõuded ja ettemaksed	376 332	325 978	3
Kinnisvarainvesteeringud	160 074	213 433	5
Kokku põhivara	3 200 926	2 706 695	
Kokku varad	3 221 453	2 803 507	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	156 969	178 224	6
Kokku pikaajalised kohustused	156 969	178 224	
Kokku kohustused	156 969	178 224	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 622 427	1 663 560	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	439 201	958 867	
Kokku omakapital	3 064 484	2 625 283	
Kokku kohustused ja omakapital	3 221 453	2 803 507	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 284	856	5
Mitmesugused tegevuskulud	-1 283	-2 165	8
Kokku ärikasum (-kahjum)	1	-1 309	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	504 598	745 267	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 383	71 997	
Intressikulud	1 823	10 025	
Muud finantstulud ja -kulud	-70 604	-19 192	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	439 201	806 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	439 201	806 788	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1	-1 309	
Kokku rahavood äritegevusest	1	-1 309	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-79 076	
Antud laenud	-52 000	0	3
Antud laenude tagasimaksed	12 391	0	3
Laekunud intressid	1 823	377	
Laekunud dividendid	0	18 239	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	73 257	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-37 786	12 797	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-38 500	-37 000	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 500	-37 000	
Kokku rahavood	-76 285	-25 512	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	96 812	122 324	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-76 285	-25 512	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 527	96 812	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	1 663 560	1 666 372
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	958 867	958 867
Muutused muudest omanike sissemaksetest	44	0	0	44
31.12.2012	2 600	256	2 622 427	2 625 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	439 201	439 201
31.12.2013	2 600	256	3 061 628	3 064 484

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AUM Konsult OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud - muud aktsiad ja väärtpaberid - on 31.12.2013 kuupäevaga ümber hinnatud vastavalt Swedbank AS audiitoraruandele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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.

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt (maa), 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).

Aruandeperioodi bilansis on kinnisvarainvesteering (maa) kajastatud soetusmaksumuses, kuid alates 2013.aasta aruandest on kavas minna üle õiglase väärtuse meetodile.

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 kuulavas summas.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

AUM Konsult OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	20 527	19 898
Tähtajalised hoiused	0	56 714
Paigutused ülikviidsetesse fondidesse	0	20 200
Kokku raha	20 527	96 812

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	üle 5 aasta
Muud nõuded	376 332	376 332
Laenunõuded	376 332	376 332
Kokku nõuded ja ettemaksed	376 332	376 332
	31.12.2012	üle 5 aasta
Muud nõuded	325 978	325 978
Laenunõuded	325 978	325 978
Kokku nõuded ja ettemaksed	325 978	325 978

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10271467	Tartu Hansakeskus OÜ	Eesti	Rentimine	23.70	23.70
10737055	Kvissental OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	23.68	23.68
11911584	Avaare Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	34	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Tartu Hansakeskus OÜ	482 633	300 543	783 176
Kvissental OÜ	10 414	9 156	19 570
Avaare Kinnisvara OÜ	802 254	194 899	997 153
Kokku	1 295 301	504 598	1 799 899

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	213 433	213 433
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	213 433	213 433
31.12.2012		
Soetusmaksumus	213 433	213 433
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	213 433	213 433
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-53 359	-53 359
31.12.2013		
Soetusmaksumus	160 074	160 074
Jääkmaksumus	160 074	160 074

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 284	856

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen omanikult	156 969	0	156 969	0
Pikaajalised laenud kokku	156 969	0	156 969	0
Laenukohustused kokku	156 969	0	156 969	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen omanikult	178 224	0	0	178 224
Pikaajalised laenud kokku	178 224	0	0	178 224
Laenukohustused kokku	178 224	0	0	178 224

Laen omanikult on intressita ning laenu diskontomäär on 5%

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2'600 eurot		

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	0	749
Riiklikud ja kohalikud maksud	189	278
Pangateenus	51	63
Raamatupidamisteenus	275	307
Audiitorteenus	768	768
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 283	2 165

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ega eelnenud aastal ettevõttes töötajaid polnud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	156 969	0	178 224
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	376 332	0	313 626	0

2013	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		-38 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-52 000	
2012	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-37 000	

Juhtkonnale pole tasusid ja soodustusi arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2014

AUM Konsult OÜ (registrikood: 11537045) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	14.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AUM Konsult OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud AUM Konsult OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuselise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatel ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravastust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades AUM Konsult OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vilja Kübar

Vandeauditiitori number 276

Auditiitoribüroo Fides OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21a, Tartu 51014

15.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AUM Konsult OÜ (registrikood: 11537045) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	15.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 622 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	439 201
Kokku	3 061 628
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 061 628
Kokku	3 061 628

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 622 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	439 201
Kokku	3 061 628
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 061 628
Kokku	3 061 628

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1284	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Sööt	35907092719	Ilmatari tänav 34, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2600 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035811
E-posti aadress	martin.soot@gmail.com