

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

tänava/talu nimi, Väike-Turu tn 3
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

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 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

2005.a. tegevust alustanud **ASM Investments OÜ** põhitegevusaladeks on valdusfirma tegevus (EMTAK 64201), investeeringud väärtpaberitesse, võlakirjadesse ja sarnastesse finantsvahenditesse (EMTAK 64301) ning kinnisvara üürile andmine ja käitus (EMTAK 68201).

2014 .a. jätkus tavapärane majandustegevus sidusettevõtetes Hotell Pallas OÜ, Hotell London OÜ, Tartu Hansakeskus OÜ, Kvissental OÜ, Tähering OÜ, Tähering Invest OÜ, KRC Ehitus OÜ, Astic OY.

2011.a. asutatud tütarettevõttesse Avella Kinnisvara OÜ koondatakse kinnisvara arenduse müügiprojektid ja ettevõtted. 2014.a. alguses soetati 50% osalus firmas Rõõmu Tee Arendus OÜ hilisema nimega OÜ Veeriku KV. Teostatud projekteerimis- ja ettevalmistustööd lubavad pankade heakskiidu korral 2015.a. alustada kahe kortermaja ehitusega.

2014.a. finantsinvesteeringute positsioonid aktsiatesse ja muudesse instrumentidesse oluliselt ei muutunud.

Jätkub majandustegevus läbi olemasolevate tütar- ja sidusettevõtete turismimajanduse, kinnisvara arenduse, ehituse, finantsinvesteeringute ja üürimisteenuste sektoris. Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2014	2013	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	7,84	12,95	Puhaskasum / keskmine omakapital x 100
Käibe ärirentaablus (%)	57,48	40,37	Ärikasum / müügitulu x 100
Käibe puhasrentaablus (%)	514,98	1136,98	Puhaskasum / müügitulu x 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	14,19	11,16	Käibevara / lühiajalised kohustused

Juhatuse liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	69 082	151 814	2
Finantsinvesteeringud	739 557	757 463	3
Nõuded ja ettemaksed	102 043	127 283	4
Varud	279 059	280 295	5
Kokku käibevara	1 189 741	1 316 855	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5	0	
Finantsinvesteeringud	1 532 981	1 406 202	8
Nõuded ja ettemaksed	1 305 536	970 984	4
Kinnisvarainvesteeringud	853 561	830 991	9
Materiaalne põhivara	85 620	95 263	10
Kokku põhivara	3 777 703	3 303 440	
Kokku varad	4 967 444	4 620 295	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	80 134	84 493	11
Võlad ja ettemaksed	3 726	33 499	12
Kokku lühiajalised kohustused	83 860	117 992	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	514 291	407 561	11
Võlad ja ettemaksed	2 958	0	12
Kokku pikaajalised kohustused	517 249	407 561	
Kokku kohustused	601 109	525 553	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250	14
Ülekurss	3 442	3 442	
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 024 452	3 574 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 593	510 210	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 366 335	4 094 742	
Kokku omakapital	4 366 335	4 094 742	
Kokku kohustused ja omakapital	4 967 444	4 620 295	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	64 390	44 874	15
Muud äritulud	22 622	21 253	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 552	-1 161	16
Mitmesugused tegevuskulud	-12 443	-25 059	17
Tööjõukulud	-9 325	-8 444	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 643	-13 278	10
Muud ärikulud	-40	-71	
Kokku ärikasum (-kahjum)	37 009	18 114	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	234 578	458 344	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	63 797	-51 032	
Intressikulud	-25 223	-13 531	
Muud finantstulud ja -kulud	15 052	104 695	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	325 213	516 590	
Tulumaks	6 380	-6 380	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 593	510 210	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	331 593	510 210	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	37 009	18 114	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 643	13 278	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-4 798	
Muud korrigeerimised	101 323	262 176	
Kokku korrigeerimised	117 966	270 656	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-115 576	-245 658	
Varude muutus	1 236	-1 586	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	119 716	-28 527	
Kokku rahavood äritegevusest	160 351	12 999	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-19 857	-39 087	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-278 875	9
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-5	-1 680	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-5 240	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	6 319	137 532	3
Antud laenud	-319 500	-216 077	
Antud laenude tagasimaksed	10 000	181 000	
Laekunud intressid	49 421	44 316	
Laekunud dividendid	24 563	78 039	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-15 000	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 400	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-262 659	-100 072	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	191 100	324 800	12
Saadud laenude tagasimaksed	-81 046	-32 247	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-4 330	
Makstud intressid	-6 478	-1 697	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-110 000	
Makstud dividendid	-84 000	-36 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	2 877	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	19 576	143 403	
Kokku rahavood	-82 732	56 330	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	151 814	95 484	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-82 732	56 330	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	69 082	151 814	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	5 250	3 442	1 598	3 774 515	3 784 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	510 210	510 210
Makstud dividendid	0	0	0	-60 000	-60 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-140 273	-140 273
31.12.2013	5 250	3 442	1 598	4 084 452	4 094 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	331 593	331 593
Makstud dividendid	0	0	0	-60 000	-60 000
31.12.2014	5 250	3 442	1 598	4 356 045	4 366 335

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASM Investments OÜ 2014. 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. 2014. 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 omakapitali-instrumentidesse 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 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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investoril 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 investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise 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 majandus-tegevuses. 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 arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 amortisatsiooni-normid 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 soetus-maksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

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 kohustusi. Alates 01.01.2015.a. kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Kuni 31.12.2014.a. kehtis maksumäär 21/79. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	69 082	151 814
Kokku raha	69 082	151 814

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2012	831 774	13 360	95 652	940 786
Soetamine	5 240	0	0	5 240
Müük müügihinnas või lunastamine	-50 150	-2 664	-84 718	-137 532
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-43 144	132	-8 019	-51 031
31.12.2013	743 720	10 828	2 915	757 463
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 319	0	0	-6 319
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-7 475	-4 097	-15	-11 587
31.12.2014	729 926	6 731	2 900	739 557

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 182	2 182	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 182	2 182	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 560	1 560	0	0	6
Muud nõuded	1 403 614	98 078	904 353	401 183	
Laenunõuded	1 290 484	0	889 301	401 183	
Intressinõuded	113 130	98 078	15 052	0	
Ettemaksed	223	223	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	223	223	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 407 579	102 043	904 353	401 183	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	360	360	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	360	360	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 251	4 251	0	0	6
Muud nõuded	1 092 995	122 011	970 984	0	
Laenunõuded	980 984	10 000	970 984		
Intressinõuded	112 011	112 011	0	0	
Ettemaksed	661	661	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	661	661	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 098 267	127 283	970 984	0	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	279 059	280 295
Kokku varud	279 059	280 295

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	6 420
Käibemaks	107	594	4 236	0
Üksikisiku tulumaks	0	173	0	178
Erisoodustuse tulumaks	0	19		
Sotsiaalmaks	0	413	0	383
Töötuskindlustusmaksed	0	31	0	35
Ettemaksukonto jääk	1 453		15	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 560	1 230	4 251	7 016

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12049187	Avella Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12049170	Avella OÜ	Eesti	Invest. finantsvahenditesse	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
Avella Kinnisvara OÜ	42 000	42 000
Avella OÜ	2 500	2 500
Kokku	44 500	44 500

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
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
12327373	Tähering OÜ	Eesti	Üürileandmine, kinnisvarahaldus	29	29
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Üürileandmine	29	29
12395854	KRC Ehitus OÜ	Eesti	Ehitustegevus	50	50
2410365-3	Astic OY	Soome	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2014
Hotell Pallas OÜ	23 909	-20 250	24 979	0	28 638
Hotell London OÜ	52 223	-27 950	32 097	0	56 370
Tartu Hansakeskus OÜ	956 564	-52 200	130 998	0	1 035 362
Kvintett Kinnisvara OÜ	145 686	0	-3 688	0	141 998
Kvissental OÜ	23 933	-9 267	-4 770	0	9 896
Tähering OÜ	146 937	-13 027	15 094	0	149 004
Tähering Invest OÜ	41 428	0	40 567	0	81 995
KRC Ehitus OÜ	12 650	0	-191	15 000	27 459
Astic OY	1 250	0	430	0	1 680
Kokku	1 404 580	-122 694	235 516	15 000	1 532 402

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	340 205	397 826	738 031
Akumuleeritud kulum	0	-62 029	-62 029
Jääkmaksumus	340 205	335 797	676 002
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-65 233	0	-65 233
Muud muutused	-79 272	-335 797	-415 069
31.12.2013			
Soetusmaksumus	195 700	0	195 700
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	195 700	0	195 700
31.12.2014			
Soetusmaksumus	195 700	0	195 700
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	195 700	0	195 700

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	278 875
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-58 653
Muud muutused	415 069
31.12.2013	635 291
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 570
31.12.2014	657 861

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2012					
Soetusmaksumus	175 503	869	176 372	6 598	182 970
Akumuleeritud kulum	-87 264	-481	-87 745	-1 364	-89 109
Jääkmaksumus	88 239	388	88 627	5 234	93 861
Ostud ja parendused	29 191	0	29 191	9 897	39 088
Amortisatsioonikulu	-12 319	-304	-12 623	-656	-13 279
Muud muutused	-24 407		-24 407		-24 407
31.12.2013					
Soetusmaksumus	111 193	869	112 062	16 495	128 557
Akumuleeritud kulum	-30 489	-785	-31 274	-2 020	-33 294
Jääkmaksumus	80 704	84	80 788	14 475	95 263
Ostud ja parendused	12 857		12 857	7 000	19 857
Amortisatsioonikulu	-15 945	-84	-16 029	-614	-16 643
Muud muutused	-12 857	0	-12 857	0	-12 857
31.12.2014					
Soetusmaksumus	90 821	869	91 690	23 495	115 185
Akumuleeritud kulum	-26 062	-869	-26 931	-2 634	-29 565
Jääkmaksumus	64 759	0	64 759	20 861	85 620

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	65 000	65 000			0%	2015	19
Lühiajalised laenud kokku	65 000	65 000					
Pikaajalised laenud							
Laen juriidiliselt isikult	397 005	0	0	397 005	3%	2021	
Pangalaen	132 420	15 134	117 286	0	6 kuu euribor + 4%	2018	
Pikaajalised laenud kokku	529 425	15 134	117 286	397 005			
Laenukohustused kokku	594 425	80 134	117 286	397 005			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Eraisiku laen	65 912	65 912			0%	2014	19
Lühiajalised laenud kokku	65 912	65 912					
Pikaajalised laenud							
Laen juriidiliselt isikult	262 865	0	0	262 865	3%	2021	
Pangalaen	147 553	15 134	132 419	0	6 kuu euribor + 4%	2018	
Pikaajalised laenud kokku	410 418	15 134	132 419	262 865			
Kapitalirendikohustused kokku	15 724	3 447	12 277	0			
Laenukohustused kokku	492 054	84 493	144 696	262 865			

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	674	674	0	
Võlad töövõtjatele	902	902	0	
Maksuvõlad	1 230	1 230	0	6
Muud võlad	2 958	0	2 958	
Intressivõlad	2 958	0	2 958	
Saadud ettemaksed	920	920	0	
Muud saadud ettemaksed	920	920	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 684	3 726	2 958	

	31.12.2013	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	509	509	0	
Võlad töövõtjatele	894	894	0	
Maksuvõlad	7 016	7 016	0	6
Muud võlad	24 000	24 000	0	
Dividendivõlad	24 000	24 000	0	
Võlad osanikele	100	100	0	
Muud võlad	980	980	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 499	33 499	0	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 505 050	2 362 888
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	626 262	628 110
Kokku tingimuslikud kohustused	3 131 312	2 990 998

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	5 250	5 250
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused on: 2100 eur; 1575 eur; 1575 eur		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	64 390	44 874
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	64 390	44 874
Kokku müügitulu	64 390	44 874
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduauto rentimine	45 939	26 490
Üürimine	18 451	18 372
Muu	0	12
Kokku müügitulu	64 390	44 874

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 586	506
Müügi eesmärgil ostetud teenused	95	65
Muud	9 871	590
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 552	1 161

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	0	3 108
Energia	1 021	1 939
Elektrienergia	429	826
Soojusenergia	592	1 018
Kütus	0	95
Mitmesugused bürookulud	322	140
Riiklikud ja kohalikud maksud	589	946
Pangateenused	599	2 152
Väikevara	463	396
Muud	9 449	16 378
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 443	25 059

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	6 960	6 301
Sotsiaalmaksud	2 365	2 143
Kokku tööjõukulud	9 325	8 444
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	809 076	0	662 361	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	406 986	65 000	419 570	65 912

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	147 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	65 000	65 912
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	455	0	155 077	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	20 000	0

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	47 482	74 472
Finantsinvesteeringud	739 557	757 463
Nõuded ja ettemaksed	130 609	137 010
Kokku käibevara	917 648	968 945
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	338 926	324 675
Nõuded ja ettemaksed	1 499 984	1 362 984
Kinnisvarainvesteeringud	430 266	423 466
Materiaalne põhivara	20 221	33 665
Kokku põhivara	2 289 397	2 144 790
Kokku varad	3 207 045	3 113 735
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	65 000	69 359
Võlad ja ettemaksed	443	30 811
Kokku lühiajalised kohustused	65 443	100 170
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	0	12 277
Kokku pikaajalised kohustused	0	12 277
Kokku kohustused	65 443	112 447
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250
Ülekurss	3 442	3 442
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 930 998	2 876 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	200 314	114 535
Kokku omakapital	3 141 602	3 001 288
Kokku kohustused ja omakapital	3 207 045	3 113 735

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	18 451	19 019
Muud äritulud	7 068	4 848
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 238	-2 305
Mitmesugused tegevuskulud	-8 867	-12 263
Tööjõukulud	0	-2 589
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 932	-5 421
Muud ärikulud	-39	-71
Kokku ärikasum (-kahjum)	8 443	1 218
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	122 050	66 695
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	63 797	-51 032
Intressikulud	-356	-661
Muud finantstulud ja -kulud	0	104 695
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	193 934	120 915
Tulumaks	6 380	-6 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	200 314	114 535

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	8 443	1 218
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 932	5 421
Kasum (kahjum) põhivara müügist	250	-4 798
Muud korrigeerimised	116 593	275 708
Kokku korrigeerimised	123 775	276 331
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-111 551	-231 819
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	114 908	-36 581
Kokku rahavood äritegevusest	135 575	9 149
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 000	-9 896
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 680
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-5 240
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	6 319	137 532
Antud laenud	-147 000	-276 077
Antud laenude tagasimaksed	10 000	181 000
Laekunud intressid	49 421	44 316
Laekunud dividendid	24 563	78 039
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-15 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-78 697	147 994
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	65 000	20 000
Saadud laenude tagasimaksed	-65 912	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-4 330
Makstud intressid	-356	-662
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-110 000
Makstud dividendid	-84 000	-36 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 400	2 877
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-83 868	-128 115
Kokku rahavood	-26 990	29 028
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 472	45 444
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 990	29 028
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 482	74 472

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	5 250	3 442	1 598	3 076 736	3 087 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	506 184	506 184
Makstud dividendid	0	0	0	-60 000	-60 000
Muutused reservides	0	0	0	-391 649	-391 649
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-140 273	-140 273
31.12.2013	5 250	3 442	1 598	2 990 998	3 001 288
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-44 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					11 927
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013					2 968 715
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	200 314	200 314
Makstud dividendid	0	0	0	-60 000	-60 000
31.12.2014	5 250	3 442	1 598	3 131 312	3 141 602
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-44 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					30 928
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					3 128 030

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2015

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	02.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ASM Investments OÜ osanikele

Oleme auditeerinud ASM Investments OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 23 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 arvnahtajate 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 31.12.2014 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

02.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	02.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 024 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 593
Kokku	4 356 045
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 356 045
Kokku	4 356 045

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 024 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	331 593
Kokku	4 356 045
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 356 045
Kokku	4 356 045

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18451	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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