

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

tänavanimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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	14
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

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).

2015 .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 tütarettevõtte Avella Kinnisvara OÜ alustas oma sidusettevõtte OÜ Veeriku KV kaudu Õhtukaare korterelamute ehituse ja müügiga. Kortrid valmivad 2016.a. juulis.

2015.a. lõpus müüdi osalus sidusettevõttes Tähering OÜ. Juurde soetati aga osalus Premier Hotels OÜ-s eesmärgiga pakkuda alates 2017.a. kevadest hotelliteenuseid laienevas vaba aja keskuses Lõunakeskus.

2015.a. finantsinvesteeringute positsioonid aktsiatesse ja muudesse instrumentidesse natuke vähenesid, kuid olulisi struktuurseid muutusi ei toimunud.

2016.a. jätkub majandustegevus läbi olemasolevate tütar- ja sidusettevõtete turismimajanduse, kinnisvara arenduse, ehituse, finantsinvesteeringute ja üürimisteenuste sektoris. Osaühingut juhib juhatuse, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2015	2014	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	11,54	7,84	Puhaskasum / keskmine omakapital x 100
Käibe ärirentaablus (%)	52,64	57,48	Ärikasum / müügitulu x 100
Käibe puhasrentaablus (%)	962,06	514,98	Puhaskasum / müügitulu x 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	50,38	14,19	Käibevara / lühiajalised kohustused

Juhatuse liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	198 525	69 082	2
Finantsinvesteeringud	713 651	739 557	3
Nõuded ja ettemaksed	114 537	102 043	4
Varud	279 059	279 059	5
Kokku käibevara	1 305 772	1 189 741	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 503 404	1 532 407	8
Finantsinvesteeringud	579	579	
Nõuded ja ettemaksed	1 646 888	1 305 536	4
Kinnisvarainvesteeringud	899 516	853 561	9
Materiaalne põhivara	78 281	85 620	10
Kokku põhivara	4 128 668	3 777 703	
Kokku varad	5 434 440	4 967 444	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 134	80 134	11
Võlad ja ettemaksed	10 787	3 726	12
Kokku lühiajalised kohustused	25 921	83 860	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	534 678	514 291	11
Võlad ja ettemaksed	15 124	2 958	12
Kokku pikaajalised kohustused	549 802	517 249	
Kokku kohustused	575 723	601 109	
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)	4 316 045	4 024 452	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	532 382	331 593	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 858 717	4 366 335	
Kokku omakapital	4 858 717	4 366 335	
Kokku kohustused ja omakapital	5 434 440	4 967 444	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	55 338	64 390	15
Muud äritulud	21 781	22 622	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 971	-11 552	16
Mitmesugused tegevuskulud	-19 671	-12 443	17
Tööjõukulud	-14 959	-9 325	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 385	-16 643	10
Muud ärikulud	-1	-40	
Kokku ärikasum (-kahjum)	29 132	37 009	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	404 988	234 578	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	23 036	63 797	
Intressikulud	-35 911	-25 223	
Muud finantstulud ja -kulud	111 137	15 052	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	532 382	325 213	
Tulumaks	0	6 380	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	532 382	331 593	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	532 382	331 593	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	29 132	37 009	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 385	16 643	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-560	0	
Muud korrigeerimised	-25 887	101 323	
Kokku korrigeerimised	-17 062	117 966	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	288	-115 576	
Varude muutus	0	1 236	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 061	119 716	
Kokku rahavood äritegevusest	19 419	160 351	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-9 569	-19 857	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	8 083	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 750	0	9
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-625	-5	8
Laekunud sidusettevõtjate müügist	275 025	0	8
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	48 941	6 319	3
Antud laenud	-329 000	-319 500	
Antud laenude tagasimaksed	13 068	10 000	
Laekunud intressid	42 692	49 421	
Laekunud dividendid	185 418	24 563	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-15 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 400	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	209 283	-262 659	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	26 100	191 100	
Saadud laenude tagasimaksed	-80 134	-81 046	
Makstud intressid	-5 225	-6 478	
Makstud dividendid	-40 000	-84 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-99 259	19 576	
Kokku rahavood	129 443	-82 732	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 082	151 814	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	129 443	-82 732	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	198 525	69 082	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	532 382	532 382
Makstud dividendid	0	0	0	-40 000	-40 000
31.12.2015	5 250	3 442	1 598	4 848 427	4 858 717

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisades 13 ja 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASM Investments OÜ 2015.a. raamatupidamise konsolideeritud 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. ASM Investments OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja 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. 2015. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ASM Investments OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Avella Kinnisvara OÜ ja Avella OÜ finantsnäitajad.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on lisatud käesolevasse konsolideeritud raamatupidamise aruandesse (vt. lisad 20-23), on investeringud tütarettevõtjate aktsiatesse kajastatud 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 finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitali-instrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase 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 suursele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või 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). 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 konsolideeritud aastaaruande koostamisel seotud osapooli loetakse seotuks juhul kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äri otsustele, s.h. ema-tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	198 525	69 082
Kokku raha	198 525	69 082

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
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
Müük müügihinnas või lunastamine	-37 870	0	-11 020	-48 890
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18 614	-3 699	8 120	23 035
Muud	-51	0	0	-51
31.12.2015	710 619	3 032	0	713 651

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 975	1 975	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 975	1 975	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 174	6 174	0	0	6
Muud nõuded	1 753 065	106 177	1 132 878	514 010	
Laenunõuded	1 606 416	0	1 092 406	514 010	
Intressinõuded	146 649	106 177	40 472	0	
Ettemaksed	211	211	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	211	211	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 761 425	114 537	1 132 878	514 010	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	279 059	279 059
Kokku varud	279 059	279 059

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	6 117	0	107	594
Üksikisiku tulumaks	0	485	0	173
Erisoodustuse tulumaks	0	74	0	19
Sotsiaalmaks	0	1 047	0	413
Kohustuslik kogumispension	0	33	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	28	0	31
Ettemaksukonto jääk	57		1 453	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 174	1 667	1 560	1 230

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12049187	Avella Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12049170	Avella OÜ	Eesti	Invest.finantsvahenditesse	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
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 (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Üürileandmine	29	29
2410365-3	Astic OY	Soome	Kinnisvaraarendus	50	50
12395854	KRC Ehitus OÜ	Eesti	Ehitustegevus	50	50
12963593	Premier Hotels OÜ	Eesti	Hotellindus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Hotell Pallas OÜ	28 638	0	0	-21 600	21 658	28 696
Hotell London OÜ	56 370	0	0	-34 400	29 146	51 116
Tartu Hansakeskus OÜ	1 035 362	0	0	-86 800	97 898	1 046 460
Kvintett Kinnisvara OÜ	141 998	0	0	0	-4 027	137 971
Kvissental OÜ	9 896	0	0	-1 448	-118	8 330
Tähering Invest OÜ	81 995	0	0	0	43 409	125 404
Astic OY	1 680	0	0	0	-1 680	0
KRC Ehitus OÜ	27 459	0	0	0	77 338	104 797
Premier Hotels OÜ	0	625	0	0	0	625
Tähering OÜ	149 004	0	-133 660	-15 344	0	0
Kokku	1 532 402	625	-133 660	-159 592	263 624	1 503 399

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Premier Hotels OÜ	50	14.12.2015	625

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Tähering OÜ	28.95	275 025	141 365

Tütarettevõtte Avella Kinnisvara OÜ-l on sidusettevõtte Veeriku KV OÜ, mille osaluse väärtus on 5 eurot.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	830 991
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 570
31.12.2014	853 561
Ostud ja parendused	24 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	21 205
31.12.2015	899 516

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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	0	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
Ostud ja parendused	0	1 269	1 269	8 300	9 569
Amortisatsioonikulu	-8 825	-296	-9 121	-264	-9 385
Müügid	-7 523	0	-7 523	0	-7 523
31.12.2015					
Soetusmaksumus	75 363	2 138	77 501	29 176	106 677
Akumuleeritud kulum	-26 952	-1 165	-28 117	-279	-28 396
Jääkmaksumus	48 411	973	49 384	28 897	78 281

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	8 083	0
Transpordivahendid	8 083	0
Kokku	8 083	0

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen juriidiliselt isikult	432 526	0	100 000	332 526	3%	2021	
Pangalaen	117 286	15 134	102 152	0	6 kuu euribor + 4%	2018	
Pikaajalised laenud kokku	549 812	15 134	202 152	332 526			
Laenukohustused kokku	549 812	15 134	202 152	332 526			
	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			

Panga laenule on seotud hüpoteek mõttelisest osast kinnisasjale.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 283	7 283	0	
Võlad töövõtjatele	1 837	1 837	0	
Maksuvõlad	1 667	1 667	0	6
Muud võlad	15 124	0	15 124	
Intressivõlad	15 124	0	15 124	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 911	10 787	15 124	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 878 742	3 484 836
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	969 685	871 209
Kokku tingimuslikud kohustused	4 848 427	4 356 045

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	5 250	5 250
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused on: 2100 eur, 1575 eur, 1575 eur.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	55 338	64 390
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	55 338	64 390
Kokku müügitulu	55 338	64 390
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduauto rentimine	28 037	45 939
Üürimine	27 301	18 451
Kokku müügitulu	55 338	64 390

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	1 586
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	95
remont ja hooldus	3 971	0
Muud	0	9 871
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 971	11 552

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	3 123	1 021
Elektrienergia	410	429
Soojusenergia	615	592
Kütus	2 098	0
Mitmesugused bürookulud	353	322
Riiklikud ja kohalikud maksud	918	589
Pangateenused	591	599
Väikevara	0	463
Muud	14 686	9 449
Kokku mitmesugused tegevuskulud	19 671	12 443

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	11 283	6 960
Sotsiaalmaksud	3 676	2 365
Kokku tööjõukulud	14 959	9 325
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	1

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	861 628	809 076	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	391 466	406 986	65 000

2015	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	65 000
2014	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	147 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	65 000	65 912

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	161 478	47 482
Finantsinvesteeringud	713 651	739 557
Nõuded ja ettemaksed	147 726	130 609
Kokku käibevara	1 022 855	917 648
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	337 242	338 347
Finantsinvesteeringud	579	579
Nõuded ja ettemaksed	1 833 916	1 499 984
Kinnisvarainvesteeringud	430 266	430 266
Materiaalne põhivara	23 521	20 221
Kokku põhivara	2 625 524	2 289 397
Kokku varad	3 648 379	3 207 045
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	65 000
Võlad ja ettemaksed	620	443
Kokku lühiajalised kohustused	620	65 443
Kokku kohustused	620	65 443
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250
Ülekurss	3 442	3 442
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 091 312	2 930 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 157	200 314
Kokku omakapital	3 647 759	3 141 602
Kokku kohustused ja omakapital	3 648 379	3 207 045

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	17 372	18 451
Muud äritulud	11	7 068
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 238
Mitmesugused tegevuskulud	-12 864	-8 867
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-6 932
Muud ärikulud	-1	-39
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 518	8 443
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	432 887	122 050
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	108 752	63 797
Intressikulud	0	-356
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	546 157	193 934
Tulumaks	0	6 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 157	200 314

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 518	8 443
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	6 932
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	250
Muud korrigeerimised	1	116 593
Kokku korrigeerimised	1	123 775
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	81	-111 551
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	177	114 908
Kokku rahavood äritegevusest	4 777	135 575
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 300	-7 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-625	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	275 025	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	48 941	6 319
Antud laenud	-347 000	-147 000
Antud laenude tagasimaksed	13 068	10 000
Laekunud intressid	42 692	49 421
Laekunud dividendid	185 418	24 563
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-15 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	214 219	-78 697
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	65 000
Saadud laenude tagasimaksed	-65 000	-65 912
Makstud intressid	0	-356
Makstud dividendid	-40 000	-84 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 400
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-105 000	-83 868
Kokku rahavood	113 996	-26 990
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 482	74 472
Raha ja raha ekvivalentide muutus	113 996	-26 990
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	161 478	47 482

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	5 250	3 442	1 598	2 990 998	3 001 288
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	546 157	546 157
Makstud dividendid	0	0	0	-40 000	-40 000
31.12.2015	5 250	3 442	1 598	3 637 469	3 647 759
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-44 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					45 051
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015					3 648 310

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2016

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	20.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ASM Investments OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud ASM Investments OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 22, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeaudiitori number 257

OÜ Audiitorbüroo PROFITIUS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 127

Mõisatalli 16, Vahi alevik Tartu vald Tartu maakond

20.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	20.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 316 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	532 382
Kokku	4 848 427
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 788 427
Kokku	4 848 427

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 316 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	532 382
Kokku	4 848 427
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 788 427
Kokku	4 848 427

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17372	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