

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AUM Konsult OÜ

registrikood: 11537045

tänav a nimi, Ilmatari 34

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

2016.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	2015	2014	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	17,26	7,70	Puhaskasum / keskmine omakapital * 100
Käibe ärirentaablus (%)	-917,60	-27,02	Ärikasum / müügitulu * 100
Käibe puhasrentaablus (%)	48'025,16	19'109,81	Puhaskasum / müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	-	-	Käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	51 443	15 961	2
Kokku käibevara	51 443	15 961	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 600 809	2 058 877	4
Finantsinvesteeringud	728 884	807 982	5
Nõuded ja ettemaksed	286 692	381 593	3
Kinnisvarainvesteeringud	168 669	160 074	6
Kokku põhivara	3 785 054	3 408 526	
Kokku varad	3 836 497	3 424 487	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	114 633	7
Kokku pikaajalised kohustused	0	114 633	
Kokku kohustused	0	114 633	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 216 998	3 061 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	616 643	245 370	
Kokku omakapital	3 836 497	3 309 854	
Kokku kohustused ja omakapital	3 836 497	3 424 487	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 284	1 284	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 400	0	6
Mitmesugused tegevuskulud	-1 666	-1 631	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	-11 782	-347	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	632 916	199 626	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10 902	53 491	5
Intressikulud	8	4	
Muud finantstulud ja -kulud	-15 401	-7 404	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	616 643	245 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	616 643	245 370	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 782	-347	
Kokku rahavood äritegevusest	-11 782	-347	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 595	0	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	90 000	0	5
Antud laenude tagasimaksed	104 203	6 000	3
Laekunud intressid	9	3	
Laekunud dividendid	90 984	50 778	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	276 601	56 781	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-139 337	-61 000	7
Makstud dividendid	-90 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-229 337	-61 000	
Kokku rahavood	35 482	-4 566	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 961	20 527	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	35 482	-4 566	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	51 443	15 961	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 600	256	3 061 628	3 064 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	245 370	245 370
31.12.2014	2 600	256	3 306 998	3 309 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	616 643	616 643
Makstud dividendid	0	0	-90 000	-90 000
31.12.2015	2 600	256	3 833 641	3 836 497

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AUM Konsult OÜ 2015. 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 31.12.2015 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 soetusmaksumuse meetodil.

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.

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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	51 443	15 961
Kokku raha	51 443	15 961

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	286 692	286 692	
Laenunõuded	286 692	286 692	
Kokku nõuded ja ettemaksed	286 692	286 692	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	381 593		381 593
Laenunõuded	381 593		381 593
Kokku nõuded ja ettemaksed	381 593		381 593

Antud laen seotud isikule on intressimääraga 3% aastas.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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	31.12.2014	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
Tartu Hansakeskus OÜ	847 690	-71 100	80 186	0	856 776
Kvissental OÜ	8 092	-1 184	-96	0	6 812
Avaare Kinnisvara OÜ	1 092 965	0	552 826	-18 700	1 627 091
Kokku	1 948 747	-72 284	632 916	-18 700	2 490 679

Lisaks sidusettevõtjate osadele on olemas ka portfelliinvesteering summas 110'130 eurot (ka 31.12.2014.a. seisuga).

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	754 491	754 491
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	53 491	53 491
31.12.2014	807 982	807 982
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	807 982	807 982
Müük müügihinnas või lunastamine	-90 000	-90 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	10 902	10 902
31.12.2015	728 884	728 884

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	160 074	160 074
Jääkmaksumus	160 074	160 074
Muud muutused	-160 074	-160 074
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	8 595	8 595
Muud muutused	160 074	160 074
31.12.2015		
Soetusmaksumus	168 669	168 669
Jääkmaksumus	168 669	168 669

Õiglase väärtuse meetod	
Muud muutused	160 074
31.12.2014	160 074
Muud muutused	-160 074
31.12.2015	0

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 284	1 284
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 400	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud omanikult	0	0	0	0
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen omanikult	114 633	0	114 633	0
Pikaajalised laenud kokku	114 633	0	114 633	0
Laenukohustused kokku	114 633	0	114 633	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2'600 eurot		

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	188	188
Pangateenus	48	50
Raamatupidamisteenus	350	275
Audiitorteenus	1 080	768
Ebaõnnestunud oksjoni tasu	0	350
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 666	1 631

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ega eelnenud aastal ettevõttes töötajaid polnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	114 633
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	286 692	0	381 593	0

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	-139 337
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	104 203	0
2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	-61 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 000	0

Juhtkonnale pole tasusid ja soodustusi arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2016

AUM Konsult OÜ (registrikood: 11537045) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	17.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AUM Konsult OÜ osanikele

Oleme auditeerinud AUM Konsult OÜ 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 raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13 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 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AUM Konsult OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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

21.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AUM Konsult OÜ (registrikood: 11537045) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	21.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 216 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)	616 643
Kokku	3 833 641
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 216 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)	616 643
Kokku	3 833 641

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	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2600 EUR

Sidevahendid

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