

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

tänavanimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu

vald: Tartu

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	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Muud nõuded	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 12 Kapitalirent	17
Lisa 13 Laenukohustised	18
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 15 Osakapital	19
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Seotud osapooled	20
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

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

2019.a. jätkus tavapärase majandustegevus sidusettevõtetes Hotell Pallas OÜ, Hotell London OÜ, Premier Hotels OÜ, Avella OÜ, Tartu Hansakeskus OÜ, Kvissental OÜ, Tähering Invest OÜ, KRC Ehitus OÜ, Astic OY ja tütarettevõtetes Avella Kinnisvara OÜ ning Ritterhaus OÜ.

2018.a. lõpetati esimese etapi ehitustööd ärihoones R7 ning 2019.a. veebruaris -märtsis anti üürnikele üle ka kõik ülejäänud äripinnad. Tütarettevõtte OÜ Ritterhaus pakub ärihoones R7 üüripindasid büroodele ja tootlustus- ning kaubandusettevõttele.

2019.a. asutas tütarettevõtte Avella Kinnisvara OÜ uue projektipõhise ettevõtte Allikametsa Elamud OÜ. Ettevõtte projekteerib ja ehitab järgnevatel aastatel Kiili valda mitmed korterelamud ja ka ridaelamud. Samas müüdi enamusosalus uuest ettevõttest sidusettevõttele KRC Ehitus OÜ.

2019.a. finantsinvesteeringud aktsiatesse suurenesid.

2020.a. jätkub majandustegevus läbi olemasolevate tütar- ja sidusettevõtete turismimajanduse, kinnisvara arenduse, ehituse, finantsinvesteeringute ja üürimisteenuste sektoris.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Olulisemad finantssuhtarvud	2019	2018	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	16,61	4,85	Puhaskasum/keskmise omakapital*100
Käibe ärirentaablus (%)	85,90	-46,36	Äri kasum/ müügitulu x 100
Käibe puhasrentaablus (%)	110,45	395,30	Puhaskasum/ müügitulu x 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	4,96	3,72	Käibevara/ lühiajalised kohustised

Juhatus liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 709	382 963	2
Finantsinvesteeringud	679 316	489 808	3
Nõuded ja ettemaksed	299 528	137 125	4
Varud	19 284	279 945	5
Kokku käibevarad	1 067 837	1 289 841	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 232 704	2 061 755	7,8
Finantsinvesteeringud	579	579	
Nõuded ja ettemaksed	1 251 240	1 327 747	4
Kinnisvarainvesteeringud	6 091 494	5 017 585	10
Materiaalsed põhivarad	347 955	274 837	11
Immateriaalsed põhivarad	1 500	0	
Kokku põhivarad	9 925 472	8 682 503	
Kokku varad	10 993 309	9 972 344	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	183 498	172 129	13
Võlad ja ettemaksed	31 812	174 726	14
Kokku lühiajalised kohustised	215 310	346 855	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 534 509	3 524 965	13
Võlad ja ettemaksed	61 446	0	14
Kokku pikaajalised kohustised	3 595 955	3 524 965	
Kokku kohustised	3 811 265	3 871 820	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250	15
Ülekurs	3 442	3 442	
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 857 048	5 626 078	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 005 008	290 970	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 872 346	5 927 338	
Vähemususalus	309 698	173 186	
Kokku omakapital	7 182 044	6 100 524	

Kokku kohustised ja omakapital	10 993 309	9 972 344	
--------------------------------	------------	-----------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 033 527	72 896	16
Muud äritulud	401 564	2 494	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-361 203	-6 107	
Mitmesugused tegevuskulud	-61 254	-35 037	
Tööjõukulud	-73 824	-39 299	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 321	-28 200	11
Muud ärikulud	-2 661	-538	
Ärikasum (kahjum)	887 828	-33 791	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	481 629	366 116	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-204 049	-148 217	
Intressitulud	111 215	102 293	
Intressikulud	-173 022	-33 746	
Muud finantstulud ja -kulud	37 919	35 505	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 141 520	288 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 141 520	288 160	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 005 008	290 970	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	136 512	-2 810	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	887 828	-33 791	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	48 321	28 200	11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 985	-8	
Muud korrigeerimised	-398 771	-7	
Kokku korrigeerimised	-352 435	28 185	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-383 658	27 429	
Varude muutus	260 661	-886	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-81 469	-129 050	
Kokku rahavood äritegevusest	330 927	-108 113	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-77 586	-94 086	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	7 835	25 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-675 138	-2 630 652	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 125	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-142 441	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	53 276	78 676	
Antud laenud	-54 000	-220 000	
Antud laenude tagasimaksed	65 948	214 163	
Laekunud intressid	43 694	74 038	
Laekunud dividendid	343 554	177 423	
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 076	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-434 907	-2 375 438	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	221 557	2 623 211	
Saadud laenude tagasimaksed	-240 171	-18 038	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-38 480	-34 646	
Makstud intressid	-92 180	-12 330	
Makstud dividendid	-60 000	-80 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-209 274	2 478 197	
Kokku rahavood	-313 254	-5 354	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	382 963	388 317	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-313 254	-5 354	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	69 709	382 963	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	5 250	3 442	1 598	5 706 078	175 996	5 892 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	290 970	-2 810	288 160
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-80 000	0	-80 000
31.12.2018	5 250	3 442	1 598	5 917 048	173 186	6 100 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 005 008	136 512	1 141 520
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-60 000	0	-60 000
31.12.2019	5 250	3 442	1 598	6 862 056	309 698	7 182 044

Kuna Ettevõtte põhiline tulu tekib dividendidest, millelt on tulumaks tasutud väljamaksja poolt, siis ei teki tulumaksukohustust.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASM Investments OÜ 2019.a. raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

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 (Avella Kinnisvara OÜ ja Ritterhaus OÜ) finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. 2019.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ASM Investments OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Avella Kinnisvara OÜ ja Ritterhaus OÜ finantsnäitajad.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on lisatud käesolevasse konsolideeritud raamatupidamise aruandesse (vt. lisad 20-23), on investeringud tütarettevõtete aktsiatesse kajastatud soetusmaksumuses.

Raha

Rahana 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 -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka 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 omakapitali instrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglase väärtuse mõõtmise alus on noteeritud hind aktiivsel turul.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju 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 valitseva mõju all toimuvad äriühendused).

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustised 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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetod.

Varude soetusmaksumuse arvestus on individuaalne.

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 kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse võrdlushinna meetodit ja diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud 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 ja kunstiteoseid 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetus-maksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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 kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ ASM Investments konsolideeritud aastaaruande koostamisel seotud osapooli loetakse seotuks juhul kui üks osapool omab valitsevat mõju 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 valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	69 709	382 963
Kokku raha	69 709	382 963

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2017	713 593	857	714 450
Müük müügihinnas või lunastamine	-47 500	0	-47 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-177 077	-65	-177 142
31.12.2018	489 016	792	489 808
Soetamine	142 441	0	142 441
Müük müügihinnas või lunastamine	-18 604	-788	-19 392
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	66 397	62	66 459
31.12.2019	679 250	66	679 316

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 648	25 648	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	25 648	25 648	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 315	8 315	0		6
Muud nõuded	1 514 313	263 073	923 108	328 132	
Laenunõuded	1 257 316	6 076	923 108	328 132	9
Intressinõuded	95 206	95 206	0	0	9
Viitlaekumised	161 791	161 791	0	0	9
Ettemaksed	2 492	2 492	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 492	2 492	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 550 768	299 528	923 108	328 132	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 977	10 977	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 977	10 977	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 958	17 958	0	0	6
Muud nõuded	1 425 420	97 673	994 154	333 593	
Laenunõuded	1 350 734	22 987	994 154	333 593	9
Intressinõuded	74 548	74 548	0	0	9
Viitlaekumised	138	138	0	0	9
Ettemaksed	10 517	10 517	0	0	
Muud makstud ettemaksed	10 517	10 517	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 464 872	137 125	994 154	333 593	

Antud laenude intressid on 2-10% ja tagastamise tähtaeg 2020-2028.
Laenud on antud eurodes.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	19 284	279 945
Kokku varud	19 284	279 945

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 256	6 740	17 823	350
Üksikisiku tulumaks		2 382		1 431
Erisoodustuse tulumaks		189		162
Sotsiaalmaks		4 689		3 036
Kohustuslik kogumispension		242		144
Töötuskindlustusmaksed		171		130
Ettemaksukonto jääk	59		135	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 315	14 413	17 958	5 253

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12049187	Avella Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14122103	Ritterhaus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	31.12.2019
Avella Kinnisvara OÜ	42 000	0	0	42 000
Ritterhaus OÜ	617 100	0	0	617 100
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	659 100	0	0	659 100

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10512669	Hotell Pallas OÜ	Eesti	Hotellindus	23	23
10850188	Hotell London OÜ	Eesti	Hotellindus	22	22
10271467	Tartu Hansakeskus OÜ	Eesti	Üürileandmine	29	29
10737055	Kvissental OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	29	29
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Üürileandmine	29	29
12395854	KRC Ehitus OÜ	Eesti	Ehitustegevus	35	35
12963593	Premier Hotels OÜ	Eesti	Hotellindus	25	25
2410365-3	Astic Oy	Soome	Kinnisvaraarendus	50	50
12049170	Avella OÜ	Eesti	Raamatupidamisteenused	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Hotell Pallas OÜ	22 558	0	0	-11 250	24 842		36 150
Hotell London OÜ	34 280	0	0	-25 800	22 929		31 409
Tartu Hansakeskus OÜ	1 122 046	0	0	-167 813	250 428		1 204 661
Kvissental OÜ	5 002	0	0	0	-24		4 978
Tähering Invest OÜ	271 138	0	0	0	58 767		329 905
KRC Ehitus OÜ	514 642	0	0	-41 600	80 032		553 074
Premier Hotels OÜ	22 951	0	0	-12 500	47 124		57 575
Avella OÜ	10 341	0	0	-6 000	9 486		13 827
Astic Oy	0	0	0	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 002 958	0	0	-264 963	493 584	0	2 231 579

Avella Kinnisvara OÜ soetas aastal 2019 sidusettevõtte Allikametsa Elamud OÜ hinnaga 1125.-

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 257 316	6 076	923 108	328 132			
Laenud jur.isikutele	1 257 316	6 076	923 108	328 132	2-10%	EUR	2020-2028
Intressinõuded	95 206	95 206	0	0			
Juriidiliste isikute laenudelt	95 206	95 206	0	0			
Viitlaekumised	161 791	161 791	0	0			
Juriidilised isikud	161 791	161 791	0	0			
Kokku muud nõuded	1 514 313	263 073	923 108	328 132			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 350 734	22 987	994 154	333 593			
Laenud jur.isikutele	1 350 734	22 987	994 154	333 593	2-10%	EUR	2019-2028
Intressinõuded	74 548	74 548	0	0			
Juriidiliste isikute laenudelt	74 548	74 548	0	0			
Viitlaekumised	138	138	0	0			
Eraisikud	138	138	0	0			
Kokku muud nõuded	1 425 420	97 673	994 154	333 593			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	2 386 933
Ostud ja parendused	2 630 652
31.12.2018	5 017 585
Ostud ja parendused	675 138
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	398 771
31.12.2019	6 091 494

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	531 667	61 746
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-129 263	-7 048

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	201 984	2 138	204 122	59 867	263 989
Akumuleeritud kulum	-43 968	-2 068	-46 036	-1 018	-47 054
Jääkmaksumus	158 016	70	158 086	58 849	216 935
Ostud ja parendused	17 008	3 640	20 648	90 446	111 094
Amortisatsioonikulu	-26 596	-180	-26 776	-1 424	-28 200
Müügid (jääkmaksumuses)	-24 992	0	-24 992	0	-24 992
31.12.2018					
Soetusmaksumus	185 295	5 778	191 073	150 313	341 386
Akumuleeritud kulum	-61 859	-2 248	-64 107	-2 442	-66 549
Jääkmaksumus	123 436	3 530	126 966	147 871	274 837
Ostud ja parendused	72 453	1 818	74 271	53 018	127 289
Amortisatsioonikulu	-36 544	-1 252	-37 796	-10 525	-48 321
Müügid (jääkmaksumuses)	-5 850	0	-5 850	0	-5 850
31.12.2019					
Soetusmaksumus	244 890	7 596	252 486	203 331	455 817
Akumuleeritud kulum	-91 395	-3 500	-94 895	-12 967	-107 862
Jääkmaksumus	153 495	4 096	157 591	190 364	347 955

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed	7 835	25 000
Transpordivahendid	7 835	25 000
Kokku	7 835	25 000

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Liising 1	98 094	21 707	76 387	0	6 k. Euribor + 2%	EUR	2021
Liising 2	11 665	2 936	8 729	0	2,5%	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	109 759	24 643	85 116	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Liising 1	79 426	15 368	64 058	0	6 k. Euribor + 2%	EUR	2021
Liising 2	17 610	5 944	11 666	0	2,5%	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	97 036	21 312	75 724	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	131 037	107 088
Kokku	131 037	107 088

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud jur.isikutelt	492 639	0	492 639	0	3-10%	EUR	2021-2023	
Pangalaenud	3 115 609	158 855	2 956 754	0	3%+6 kuu euribor	EUR	2020-2022	
Pikaajalised laenud kokku	3 608 248	158 855	3 449 393	0				
Kapitalirendikohustised kokku	109 759	24 643	85 116	0				12
Laenukohustised kokku	3 718 007	183 498	3 534 509	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud jur.isikutelt	542 635	0	542 635	0	3-10%	EUR	2021-2023	
Pangalaenud	3 057 423	150 817	2 906 606	0	3%+6 kuu euribor	EUR	2019-2022	
Pikaajalised laenud kokku	3 600 058	150 817	3 449 241	0				
Kapitalirendikohustised kokku	97 036	21 312	75 724	0				12
Laenukohustised kokku	3 697 094	172 129	3 524 965	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	4 210 600	3 613 769
Kokku	4 210 600	3 613 769

Pangalaenudele on seatud hüpoteegid mõttelises osas kinnisasjadele.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 648	11 648	0	
Võlad töövõtjatele	5 685	5 685	0	
Maksuvõlad	14 413	14 413	0	6
Muud võlad	61 512	66	61 446	
Muud viitvõlad	61 512	66	61 446	
Kokku võlad ja ettemaksed	93 258	31 812	61 446	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	109 173	109 173	0	
Võlad töövõtjatele	3 561	3 561	0	
Maksuvõlad	5 253	5 253	0	6
Muud võlad	56 739	56 739	0	
Muud viitvõlad	56 739	56 739	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	174 726	174 726	0	

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	5 250	5 250
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused on: 2100 eur, 1575 eur, 1575 eur.		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 033 527	72 896
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 033 527	72 896
Kokku müügitulu	1 033 527	72 896
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduauto rentimine	1 860	1 705
Üürimine	531 667	71 191
Muu	500 000	0
Kokku müügitulu	1 033 527	72 896

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	55 345	29 471
Sotsiaalmaksud	18 479	9 828
Kokku tööjõukulud	73 824	39 299
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 089 610	102	1 059 744	102

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad		
Juriidiline isik	-54 000	37 500

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad		
Juriidiline isik	-175 000	162 500

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Sidusettevõtjad	2 088	2 164
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	500

Seotud osapooltelt osteti raamatupidamisteenust.

ASM Investments OÜ juhatus ei ole juhatuse liikme tasu saanud. Tütarettevõtete juhatuse liikmetele on juhatuse liikme tasu makstud.

Ettevõtte on andnud lihtkirjaliku garantii KRC Ehitus OÜ garantiikohustusele summas 53 310.-
Laenunõudeid on hinnatud alla summas 300 000.-

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 774	342 739
Finantsinvesteeringud	679 316	489 808
Nõuded ja ettemaksed	184 110	171 595
Kokku käibevarad	870 200	1 004 142
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	813 712	813 712
Finantsinvesteeringud	579	579
Nõuded ja ettemaksed	2 247 714	2 010 016
Kinnisvarainvesteeringud	242 366	234 566
Materiaalsed põhivarad	150 089	99 668
Kokku põhivarad	3 454 460	3 158 541
Kokku varad	4 324 660	4 162 683
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	475	570
Kokku lühiajalised kohustised	475	570
Kokku kohustised	475	570
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250
Ülekurss	3 442	3 442
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 091 823	4 013 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	222 072	138 138
Kokku omakapital	4 324 185	4 162 113
Kokku kohustised ja omakapital	4 324 660	4 162 683

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	13 800	13 800
Muud äritulud	7 800	25
Mitmesugused tegevuskulud	-8 814	-9 197
Muud ärikulud	-80	-240
Kokku ärikasum (-kahjum)	12 706	4 388
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	264 963	144 644
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-202 366	-145 967
Intressitulud	111 215	102 293
Muud finantstulud ja -kulud	35 554	32 780
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	222 072	138 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	222 072	138 138

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	12 706	4 388
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-7 800	70
Kokku korrigeerimised	-7 800	70
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	68	7
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-95	90
Kokku rahavood äritegevusest	4 879	4 555
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-50 421	-41 847
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-142 441	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	53 276	78 581
Antud laenud	-669 000	-220 000
Antud laenude tagasimaksed	185 947	195 306
Laekunud intressid	44 006	48 416
Laekunud dividendid	297 789	177 423
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-280 844	237 879
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-60 000	-80 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-60 000	-80 000
Kokku rahavood	-335 965	162 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	342 739	180 305
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-335 965	162 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 774	342 739

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	5 250	3 442	1 598	4 093 685	4 103 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	138 138	138 138
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-80 000	-80 000
31.12.2018	5 250	3 442	1 598	4 151 823	4 162 113
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-659 100	-659 100
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	2 424 325	2 424 325
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	5 250	3 442	1 598	5 917 048	5 927 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	222 072	222 072
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-60 000	-60 000
31.12.2019	5 250	3 442	1 598	4 313 895	4 324 185
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-659 100	-659 100
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	3 207 261	3 207 261
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	5 250	3 442	1 598	6 862 056	6 872 346

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2020

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	12.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ASM Investments OÜ osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud ASM Investments OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeaudiitori number 257

OÜ Audiitoribüroo PROFITIUS

Auditoritettevõtja tegevusloa number 127

Mõisatali tn 16, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond, 60534

12.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	12.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 857 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 005 008
Kokku	6 862 056
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 862 056
Kokku	6 862 056

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 857 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 005 008
Kokku	6 862 056
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 862 056
Kokku	6 862 056

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13800	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Siim Kroodo	38304242713	Eesti	1575 EUR (Lihtomand)
Märt Kroodo	38703182731	Eesti	1575 EUR (Lihtomand)
Alar Kroodo	35802072732	Eesti	2100 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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