

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

tänavanimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu

vald: Tartu

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	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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Varud	14
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 13 Kapitalirent	18
Lisa 14 Laenukohustised	19
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 16 Osakapital	20
Lisa 17 Müügitulu	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

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).

2020.a. jätkus tavapärane majandustegevus sidusettevõtetes Hotell Pallas OÜ, Hotell London OÜ, Premier Hotels OÜ, Avella OÜ, Tartu Hansakeskus OÜ, Tähering Invest OÜ, KRC Ehitus OÜ ja Astic OY ning tütarettevõtetes Avella Kinnisvara OÜ, Kvissental OÜ ja Ritterhaus OÜ.

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 uues ettevõttes. Ehitajana liitus KRC Ehitus OÜ.

2020.a. investeringud ja kasumimarginaalid aktsiaportfellis Nasdaq Balti börsil oluliselt suurenesid, korvates samas haldusettevõtte sidusettevõtete ca 50% käibe ja kasumilangusi. Covid-19 oli ja on võimas, avaldades olulist mõju majanduse paljudele sektoritele.

2021.a. alguses asutatud sidusettevõtte Multiladu OÜ hakkab sügisel projekteerima, ehitama ja haldama tööstus- ja laopindasid selleks soetatud Sepa tänava kinnistul Tartus.

2021.a. jätkub majandustegevus läbi olemasolevate tütar- ja sidusettevõtete turismimajanduse, kinnisvara arenduse, ehituse, finantsinvesteeringute ja üürimisteenuste sektoris.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Ettevõtte sai põhilise osa oma tulust väärtpaberitega kauplemisest, mis on kasumiaruandes kajastatud finantstuluna.

Olulisemad finantssuhtarvud	2020	2019	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	7,30	5,14	Puhaskasum/keskmise omakapital*100
Käibe ärirentaablus (%)	15,96	92,07	Äri kasum/ müügitulu x 100
Varade puhasrentaablus - ROA (%)	7,30	5,14	Puhaskasum/varad x 100

Juhatusel liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	283 246	69 709	2
Finantsinvesteeringud	702 805	679 316	3
Nõuded ja ettemaksed	244 341	299 528	4
Varud	25 163	19 284	7
Kokku käibevarad	1 255 555	1 067 837	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 409 355	2 232 704	9
Finantsinvesteeringud	579	579	
Nõuded ja ettemaksed	1 258 934	1 251 240	4
Kinnisvarainvesteeringud	6 259 456	6 091 494	10
Materiaalsed põhivarad	395 424	347 955	11
Immateriaalsed põhivarad	3 242	1 500	12
Kokku põhivarad	10 326 990	9 925 472	
Kokku varad	11 582 545	10 993 309	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	154 437	183 498	14
Võlad ja ettemaksed	20 098	31 812	15
Kokku lühiajalised kohustised	174 535	215 310	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 487 482	3 534 509	14
Võlad ja ettemaksed	51 685	61 446	15
Kokku pikaajalised kohustised	3 539 167	3 595 955	
Kokku kohustised	3 713 702	3 811 265	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250	16
Ülekurss	3 442	3 442	
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 794 168	5 857 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	681 678	1 005 008	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 486 136	6 872 346	
Vähemususalus	382 707	309 698	
Kokku omakapital	7 868 843	7 182 044	

Kokku kohustised ja omakapital	11 582 545	10 993 309	
--------------------------------	------------	------------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	500 840	1 033 527	17
Muud äritulud	168 840	401 564	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-70 338	-361 203	
Mitmesugused tegevuskulud	-74 104	-61 254	
Tööjõukulud	-53 421	-73 824	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 983	-48 321	11,12
Muud ärikulud	-7 522	-2 661	
Ärikasum (kahjum)	418 312	887 828	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	277 424	481 629	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	106 195	-204 049	
Intressitulud	108 573	111 215	
Intressikulud	-173 848	-173 022	
Muud finantstulud ja -kulud	18 031	37 919	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	754 687	1 141 520	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	754 687	1 141 520	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	681 678	1 005 008	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	73 009	136 512	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	418 312	887 828	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	45 983	48 321	11,12
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-3 357	-1 985	
Muud korrigeerimised	-158 040	-398 771	
Kokku korrigeerimised	-115 414	-352 435	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	71 234	-383 658	
Varude muutus	-5 879	260 661	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-21 474	-81 469	
Kokku rahavood äritegevusest	346 779	330 927	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-96 743	-77 586	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	6 300	7 835	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-675 138	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 125	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-412 056	-142 441	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	501 257	53 276	
Antud laenud	-55 200	-54 000	
Antud laenude tagasimaksed	53 581	65 948	
Laekunud intressid	30 898	43 694	
Laekunud dividendid	108 024	343 554	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 076	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	136 061	-434 907	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	50 000	221 557	
Saadud laenude tagasimaksed	-116 357	-240 171	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-24 644	-38 480	
Makstud intressid	-98 302	-92 180	
Makstud dividendid	-80 000	-60 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-269 303	-209 274	
Kokku rahavood	213 537	-313 254	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 709	382 963	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	213 537	-313 254	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	283 246	69 709	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	681 678	73 009	754 687
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-80 000	0	-80 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	12 112	0	12 112
31.12.2020	5 250	3 442	1 598	7 475 846	382 707	7 868 843

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

Muud muutused omakapitalis tekivad seoses ühe sidusettevõtte muutumisega tütaretevõtteks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASM Investments OÜ 2020.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 tütarettevõtte (Avella Kinnisvara OÜ, Ritterhaus OÜ ja Kvissental 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. 2020.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad ASM Investments OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Avella Kinnisvara OÜ, Ritterhaus OÜ ja Kvissental 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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitali-instrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid 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 kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse võrdlushinna meetodit ja diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Juhtkond omab kompetentsi õiglase väärtuse hindamiseks.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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 maksmisele 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 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 kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 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 pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	283 246	69 709
Kokku raha	283 246	69 709

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
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
Soetamine	412 056	0	412 056
Müük müügihinnas või lunastamine	-501 204	-53	-501 257
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	112 703	-13	112 690
31.12.2020	702 805	0	702 805

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	121 061	121 061	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	121 583	121 583	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-522	-522	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 595	2 595	0	0	5
Muud nõuded	1 377 141	118 207	978 307	280 627	6
Laenunõuded	1 258 934	0	978 307	280 627	
Intressinõuded	118 112	118 112	0	0	
Viitlaekumised	95	95	0	0	
Ettemaksed	2 478	2 478	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 478	2 478	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 503 275	244 341	978 307	280 627	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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		5
Muud nõuded	1 514 313	263 073	923 108	328 132	6
Laenunõuded	1 257 316	6 076	923 108	328 132	
Intressinõuded	95 206	95 206	0	0	
Viitlaekumised	161 791	161 791	0	0	
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	

Antud laenude intressid on 2-10% ja tagastamise tähtaeg 2021-2028.
Laenud on antud eurodes.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 518	682	8 256	6 740
Üksikisiku tulumaks		1 525		2 382
Erisoodustuse tulumaks		189		189
Sotsiaalmaks		3 242		4 689
Kohustuslik kogumispension		154		242
Töötuskindlustusmaksed		151		171
Ettemaksukonto jääk	77		59	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 595	5 943	8 315	14 413

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 258 934	0	978 307	280 627			
Laenud jur.isikutele	1 258 934	0	978 307	280 627	2-10%	EUR	2021-2028
Intressinõuded	118 112	118 112	0	0			
Juriidiliste isikute laenudelt	118 112	118 112	0	0			
Viitlaekumised	95	95	0	0			
Kokku muud nõuded	1 377 141	118 207	978 307	280 627			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	25 163	19 284
Kokku varud	25 163	19 284

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12049187	Avella Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14122103	Ritterhaus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	75	75
10737055	Kvissental OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Müük	31.12.2020
Avella Kinnisvara OÜ	42 000	0	0	42 000
Ritterhaus OÜ	617 100	0	0	617 100
Kvissental OÜ	0	7 500	0	7 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	659 100	7 500	0	666 600

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kvissental OÜ	71.04	07.12.2020	5 328

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	0
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	31.12.2019	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
Hotell Pallas OÜ	36 150	0	0	0	-3 729	0	32 421
Hotell London OÜ	31 409	0	0	0	-16 320	0	15 089
Tartu Hansakeskus OÜ	1 204 661	0	0	-57 867	22 623	0	1 169 417
Kvissental OÜ	4 978	0	0	0	-385	-4 593	0
Tähering Invest OÜ	329 905	0	0	0	30 376	0	360 281
KRC Ehitus OÜ	553 074	0	0	0	226 997	0	780 071
Premier Hotels OÜ	57 575	0	0	-37 500	19 967	0	40 042
Avella OÜ	13 827	0	0	-8 000	5 471	0	11 298
Astic Oy	0	0	0	0	-1 529	1 679	150
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 231 579	0	0	-103 367	283 471	-2 914	2 408 769

Avella Kinnisvara OÜ soetas aastal 2019 sidusettevõtte Allikametsa Elamud OÜ hinnaga 1125.-.
Aasta 2020 osalus sidusettevõttes oli 586 eurot.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	5 017 585
Ostud ja parendused	675 138
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	398 771
31.12.2019	6 091 494
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	161 400
Lisandumised äriühenduste kaudu	6 562
31.12.2020	6 259 456

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	498 655	531 667
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-103 371	-129 263

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	0	94 693	94 693
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0		1 394	1 394
Amortisatsioonikulu	-31 896	-1 273	-33 169	-12 506	-45 675
Müügid (jääkmaksumuses)	-2 943	0	-2 943	0	-2 943
31.12.2020					
Soetusmaksumus	206 351	5 458	211 809	299 418	511 227
Akumuleeritud kulum	-87 695	-2 635	-90 330	-25 473	-115 803
Jääkmaksumus	118 656	2 823	121 479	273 945	395 424

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masina- ja seadmed	6 300	7 835
Transpordivahendid	6 300	7 835
Kokku	6 300	7 835

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	0	
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	
Ostud ja parendused	1 500	0	1 500
Amortisatsioonikulu	0	0	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 500	0	1 500
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	1 500	0	1 500
Ostud ja parendused	0	2 050	2 050
Amortisatsioonikulu	0	-308	-308
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 500	2 050	3 550
Akumuleeritud kulum	0	-308	-308
Jääkmaksumus	1 500	1 742	3 242

Immateriaalset põhivara logo R7 ei amortiseerita.

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Liising 1	76 387	22 196	54 191	0	6 k. Euribor + 2,25%	EUR	2022-2024
Liising 2	8 730	3 011	5 719	0	2,5%	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	85 117	25 207	59 910				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	103 782	131 037
Kokku	103 782	131 037

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud jur.isikutelt	449 551	0	449 551	0	3-10%	EUR	2022-2023	
Pangalaenud	3 107 251	129 230	2 978 021	0	3%+6 kuu euribor	EUR	2021-2022	
Pikaajalised laenud kokku	3 556 802	129 230	3 427 572					
Kapitalirendikohustised kokku	85 117	25 207	59 910					13
Laenukohustised kokku	3 641 919	154 437	3 487 482					

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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				13
Laenukohustised kokku	3 718 007	183 498	3 534 509	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	4 372 000	4 210 600
Kokku	4 372 000	4 210 600

Pangalaenule on seatud hüpoteegid mõttelises osas kinnisasjadele.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 220	9 220	0	
Võlad töövõtjatele	4 911	4 911	0	
Maksuvõlad	5 943	5 943	0	5
Muud võlad	51 709	24	51 685	
Muud viitvõlad	51 709	24	51 685	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 783	20 098	51 685	

	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	5
Muud võlad	61 512	66	61 446	
Muud viitvõlad	61 512	66	61 446	
Kokku võlad ja ettemaksed	93 258	31 812	61 446	

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	5 250	5 250
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused on: 2100 eur, 1575 eur, 1575 eur.		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	500 840	1 033 527
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	500 840	1 033 527
Kokku müügitulu	500 840	1 033 527
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduauto rentimine	1 705	1 860
Üürimine	499 135	531 667
Muu	0	500 000
Kokku müügitulu	500 840	1 033 527

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	39 994	55 345
Sotsiaalmaksud	13 427	18 479
Kokku tööjõukulud	53 421	73 824
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 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 136 061	102	1 089 610	102

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud intressid
Juriidiline isik			
Sidusettevõtjad			
Juriidiline isik	-30 000	0	0

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid
Sidusettevõtjad			
Juriidiline isik	-54 000	37 500	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Sidusettevõtjad	2 196	2 088

Seotud osapooltelt osteti raamatupidamisteenust.

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

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	159 861	6 774
Finantsinvesteeringud	702 805	679 316
Nõuded ja ettemaksed	209 031	184 110
Kokku käibevarad	1 071 697	870 200
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	821 735	813 712
Finantsinvesteeringud	579	579
Nõuded ja ettemaksed	2 245 358	2 247 714
Kinnisvarainvesteeringud	242 366	242 366
Materiaalsed põhivarad	197 075	150 089
Kokku põhivarad	3 507 113	3 454 460
Kokku varad	4 578 810	4 324 660
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	441	475
Kokku lühiajalised kohustised	441	475
Kokku kohustised	441	475
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250
Ülekurss	3 442	3 442
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 233 895	4 091 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	334 184	222 072
Kokku omakapital	4 578 369	4 324 185
Kokku kohustised ja omakapital	4 578 810	4 324 660

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	13 800	13 800
Muud äritulud	0	7 800
Mitmesugused tegevuskulud	-11 119	-8 814
Muud ärikulud	-478	-80
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 203	12 706
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	105 046	264 963
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	113 705	-202 366
Intressitulud	108 566	111 215
Muud finantstulud ja -kulud	4 664	35 554
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	334 184	222 072
Aruandeaasta kasum (kahjum)	334 184	222 072

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 203	12 706
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-7 800
Kokku korrigeerimised	0	-7 800
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33	68
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-34	-95
Kokku rahavood äritegevusest	2 202	4 879
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-46 986	-50 421
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 328	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-412 056	-142 441
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	501 257	53 276
Antud laenud	-30 000	-669 000
Antud laenude tagasimaksed	53 581	185 947
Laekunud intressid	62 393	44 006
Laekunud dividendid	108 024	297 789
Kokku rahavood investeerimistegevusest	230 885	-280 844
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-80 000	-60 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-80 000	-60 000
Kokku rahavood	153 087	-335 965
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 774	342 739
Raha ja raha ekvivalentide muutus	153 087	-335 965
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	159 861	6 774

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	5 250		3 442	1 598	4 151 823	4 162 113
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	0		0	0	-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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		0	0	334 184	334 184
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-80 000	-80 000
31.12.2020	5 250		3 442	1 598	4 568 079	4 578 369
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0		0	0	-666 600	-666 600
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0		0	0	3 574 367	3 574 367
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	5 250		3 442	1 598	7 475 846	7 486 136

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2021

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	17.06.2021

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 31.12.2020 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 31.12.2020 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud 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 likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusale 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 märkimisväärsed kahtlused grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 257

OÜ Audiitorbüroo PROFITIUS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 127

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

17.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	17.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 794 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	681 678
Kokku	7 475 846
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 475 846
Kokku	7 475 846

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 794 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	681 678
Kokku	7 475 846
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 475 846
Kokku	7 475 846

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