

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

tänav a nimi, maja number: Väike-Turu tn 3

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihthnumber: 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	13
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 Laenuõuded	15
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 13 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 14 Kapitalirent	18
Lisa 15 Laenukohustised	19
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 17 Osakapital	20
Lisa 18 Müügitulu	21
Lisa 19 Tööjõukulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

2005.a. tegevust alustanud **ASM Investments OÜ** põhitegevuseks on kinnisvara ost ja müük, enda kinnisvara üürile andmine - haldamine, ehitus ja hotellindus. Tegevus toimub põhiliselt läbi tütar- ja sidusettevõtete.

2021.a. jätkus tavapärase majandustegevus sidusettevõtetes Hotell Pallas OÜ, Hotell London OÜ, Premier Hotels OÜ, Avella OÜ, Tartu Hansakeskus OÜ, Tähering Invest OÜ, KRC Ehitus OÜ, Astic OY ning tütaretevõtetes Avella Kinnisvara OÜ, Kvissental OÜ ja Ritterhaus OÜ.

Jätkati Allikametsa Elamud OÜ ja Jõgeva 7- korruselise kortermaja arendustöödega.

2021.a. näitasid aktsiaportfellis olevad börsiettevõtted jätkuvalt head kasvu. Selleks korra on see „pidu“ aga läbi. 2022.a.seisame aktsiaturul silmitsi juba väga olulise langusega ehk oleme jõudnud karuturule koos kiirelt kasvava inflatsiooniga ja majanduslangusega.

2021.a.alguses asutatud sidusettevõtte Multiladu OÜ loodab ehitusloani jõuda 2022.a.suvel.

2022.a. jätkub majandustegevus läbi olemasolevate tütar- ja sidusettevõtete turismimajanduse, kinnisvaraarenduse, ehituse, finantsinvesteeringute ja üürimisteenuste sektoris. Tingimustes aga, kus energiahinnad teevad rallit, inflatsiooni näitajad kasvavad harjumatu kiire tempos, Ukraina sõda ja sanktsioonid Euroopas on loonud segi tarneahelad erinevates majandusvaldkondades, on järgnevate aastate majandustegevuste planeerimine suhteliselt keerukas.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

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

Olulisemad finantssuhtarvud konsolideerimata aruannete põhjal:

Olulisemad finantssuhtarvud	2021	2020	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	7,30	7,30	Puhaskasum/keskmise omakapital*100
Käibe ärirentaablus (%)	-96,53	15,96	Ärikasum/ müügitulu x 100
Varade puhasrentaablus - ROA (%)	17,03	7,30	Puhaskasum/varad x 100

Olulisemad finantssuhtarvud konsolideeritud aruannete põhjal:

Olulisemad finantssuhtarvud	2021	2020	Metoodika
Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	14,32	9,11	Puhaskasum/keskmise omakapital*100
Käibe ärirentaablus (%)	64,83	83,52	Ärikasum/ müügitulu x 100
Varade puhasrentaablus - ROA (%)	9,76	5,89	Puhaskasum/varad x 100

Juhatus liige

Alar Kroodo

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	194 210	283 246	2
Finantsinvesteeringud	1 422 863	702 805	3
Nõuded ja ettemaksed	171 139	244 341	4
Varud	52 969	25 163	5
Kokku käibevarad	1 841 181	1 255 555	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 588 455	2 409 355	7,8
Finantsinvesteeringud	75 579	579	
Nõuded ja ettemaksed	1 580 149	1 258 934	4
Kinnisvarainvesteeringud	5 986 328	6 259 456	11
Materiaalsed põhivarad	494 859	395 424	12
Immateriaalsed põhivarad	7 482	3 242	13
Kokku põhivarad	10 732 852	10 326 990	
Kokku varad	12 574 033	11 582 545	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 034 093	154 437	15
Võlad ja ettemaksed	38 302	20 099	16
Kokku lühiajalised kohustised	3 072 395	174 536	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	493 448	3 487 482	15
Võlad ja ettemaksed	36 200	51 685	16
Kokku pikaajalised kohustised	529 648	3 539 167	
Kokku kohustised	3 602 043	3 713 703	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250	17
Ülekurss	3 442	3 442	
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 335 846	6 794 168	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 227 674	681 678	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 573 810	7 486 136	
Vähemususalus	398 180	382 706	
Kokku omakapital	8 971 990	7 868 842	

Kokku kohustised ja omakapital	12 574 033	11 582 545	
--------------------------------	------------	------------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	496 425	500 840	18
Muud äritulud	168 218	168 840	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-101 803	-70 338	
Mitmesugused tegevuskulud	-105 405	-74 104	
Tööjõukulud	-74 333	-53 421	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-57 781	-45 983	
Muud ärikulud	-3 508	-7 522	
Ärikasum (kahjum)	321 813	418 312	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	302 333	277 424	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	497 523	106 195	
Intressitulud	103 021	108 573	
Intressikulud	-167 058	-173 848	
Muud finantstulud ja -kulud	185 516	18 031	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 243 148	754 687	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 243 148	754 687	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 227 674	681 678	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	15 474	73 009	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	321 813	418 312	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	57 781	45 983	12,13
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 338	-3 357	
Muud korrigeerimised	-166 872	-158 040	
Kokku korrigeerimised	-110 429	-115 414	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98 645	71 234	
Varude muutus	-27 806	-5 879	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 719	-21 474	
Kokku rahavood äritegevusest	284 942	346 779	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-170 518	-96 743	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	10 400	6 300	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	440 000	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-24 000	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 023 537	-412 056	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	882 237	501 257	
Antud laenu	-321 750	-55 200	
Antud laenu tagasimaksed	535	53 581	
Laekunud intressid	28 482	30 898	
Laekunud dividendid	167 849	108 024	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 302	136 061	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu	100 000	50 000	
Saadud laenu tagasimaksed	-187 261	-116 357	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 207	-24 644	
Makstud intressid	-111 208	-98 302	
Makstud dividendid	-140 000	-80 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-363 676	-269 303	
Kokku rahavood	-89 036	213 537	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	283 246	69 709	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-89 036	213 537	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	194 210	283 246	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	5 250	3 442	1 598	6 862 056	309 697	7 182 043
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	382 706	7 868 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 227 674	15 474	1 243 148
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-140 000	0	-140 000
31.12.2021	5 250	3 442	1 598	8 563 520	398 180	8 971 990

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 2021.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, 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. 2021.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 tütarettevõtetesse 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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitali instrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglase väärtuse määramise 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 suurusel. 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 arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse võrdlushinna meetodit ja diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvara õiglase väärtuse hindamist teostab ettevõtte juht, kes omab pikaajalist kogemust ehituse ja kinnisvaraarenduse valdkonnas.

1Partner Kinnisvara kinnisvarahindajate hinnangul on antud kinnisvara diskontomäär vahemikus 6,5-7% ja kapitalisatsioonimäär vahemikus 6-6,5%. Ettevõtte kasutas hindamisel diskontomäära 6,75% ja kapitalisatsioonimäära 6,5%.

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 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 amortisatsiooninormid 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 soetusmaksumuse 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.

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	194 210	283 246
Kokku raha	194 210	283 246

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
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
Soetamine	948 537		948 537
Müük müügihinnas või lunastamine	-882 237	0	-882 237
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	653 758		653 758
31.12.2021	1 422 863	0	1 422 863

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 806	20 806	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 806	20 806	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		0	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 378	3 378	0	0	6
Laenunõuded	1 580 149	0	808 107	772 042	10
Muud nõuded	143 568	143 568	0	0	9
Intressinõuded	143 555	143 555	0	0	
Viitlaekumised	13	13	0	0	
Ettemaksed	3 387	3 387	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 387	3 387	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 751 288	171 139	808 107	772 042	

	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	6
Laenunõuded	1 258 934	0	978 307	280 627	10
Muud nõuded	118 207	118 207	0	0	9
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	

Antud laenude intressid on 2-10% ja tagastamise tähtaeg 2022-2032.

Laenud on antud eurodes.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	52 969	25 163
Kokku varud	52 969	25 163

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 098	6 810	2 518	682
Üksikisiku tulumaks		1 790		1 525
Erisoodustuse tulumaks		248		189
Sotsiaalmaks		4 086		3 242
Kohustuslik kogumispension		189		154
Töötuskindlustusmaksed		191		151
Ettemaksukonto jääk	280		77	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 378	13 314	2 595	5 943

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12049187	Avella Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14122103	Ritterhaus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	75	75
10737055	Kvissental OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	31.12.2021
Avella Kinnisvara OÜ	42 000	0	0	42 000
Ritterhaus OÜ	617 100	0	0	617 100
Kvissental OÜ	7 500	0	0	7 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	666 600	0	0	666 600

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10512669	Hotell Pallas OÜ	Eesti	Hotellindus	23	23
10850188	Hotell London OÜ	Eesti	Hotellindus	22	22
10271467	Tartu Hansakeskus OÜ	Eesti	Üürileandmine	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
12049170	Avella OÜ	Eesti	Raamatupidamisteenused	50	50
16147231	Multiladu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	40
2410365-3	Astic Oy	Soome	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Hotell Pallas OÜ	32 421	0	0	0	11 602	44 023
Hotell London OÜ	15 089	0	0	-12 900	32 073	34 262
Tartu Hansakeskus OÜ	1 169 417	0	0	-72 333	98 951	1 196 035
Tähering Invest OÜ	360 281	0	0	0	36 882	397 163
KRC Ehitus OÜ	780 071	0	0	-52 000	87 897	815 968
Premier Hotels OÜ	40 042	0	0	0	31 224	71 266
Avella OÜ	11 298	0	0	-10 000	4 668	5 966
Multiladu OÜ	0	24 000	0	0	-228	23 772
Astic Oy	150	0	0	0	-150	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 408 769	24 000	0	-147 233	302 919	2 588 455

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Multiladu OÜ	40	26.01.2021	24 000

Avella Kinnisvara OÜ soetas aastal 2019 sidusettevõtte Allikametsa Elamud OÜ hinnaga 1125.-. Aasta 2021 osalus sidusettevõttes oli 0 eurot.

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	143 555	143 555	0	0
Juriidiliste isikute laenudelt	143 555	143 555	0	0
Viitlaekumised	13	13	0	0
Kokku muud nõuded	143 568	143 568	0	0

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	118 112	118 112	0	0
Juriidiliste isikute laenudelt	118 112	118 112	0	0
Viitlaekumised	95	95	0	0
Kokku muud nõuded	118 207	118 207	0	0

Lisa 10 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenud jur.isikutele	1 580 149	0	808 107	772 042	2-10%	EUR	2032
Laenunõuded	1 580 149	0	808 107	772 042			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenud jur.isikutele	1 258 934	0	978 307	280 627	2-10%	EUR	2032
Laenunõuded	1 258 934	0	978 307	280 627			

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	6 091 494
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	161 400
Lisandumised äriühenduste kaudu	6 562
31.12.2020	6 259 456
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	146 872
Müügid	-420 000
31.12.2021	5 986 328

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	493 439	498 655
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-133 215	-103 371
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	440 000	0

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused		290	290	165 228	165 518
Amortisatsioonikulu	-30 442	-1 254	-31 696	-25 325	-57 021
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-9 062	-9 062
Muud muutused	0	0	0	0	0
31.12.2021					
Soetusmaksumus	206 351	5 748	212 099	451 932	664 031
Akumuleeritud kulum	-118 137	-3 889	-122 026	-47 146	-169 172
Jääkmaksumus	88 214	1 859	90 073	404 786	494 859

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	0	6 300
Transpordivahendid	0	6 300
Muud materiaalsed põhivarad	10 400	0
Kokku	10 400	6 300

Lisa 13 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	5 000	5 000
Amortisatsioonikulu	0	-760	-760
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 500	7 050	8 550
Akumuleeritud kulum	0	-1 068	-1 068
Jääkmaksumus	1 500	5 982	7 482

Immateriaalset põhivara logo R7 ei amortiseerita.

Lisa 14 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Liising 1	54 191	38 522	15 669	0	6 k. Euribor + 2,25%	EUR	2022-2024
Liising 2	5 719	3 087	2 632	0	2,5%	EUR	2023
Kapitalirendikohustised kokku	59 910	41 609	18 301	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	76 527	103 782
Kokku	76 527	103 782

Lisa 15 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud jur.isikutelt	390 198	0	390 198	0	3-10%	EUR	2023-2024	
Pangalaenud	3 077 433	2 992 484	84 949	0	2,8%+6 kuu euribor	EUR	2022-2023	
Pikaajalised laenud kokku	3 467 631	2 992 484	475 147	0				
Kapitalirendikohustised kokku	59 910	41 609	18 301	0				14
Laenukohustised kokku	3 527 541	3 034 093	493 448	0				

	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	0				
Kapitalirendikohustised kokku	85 117	25 207	59 910	0				14
Laenukohustised kokku	3 641 919	154 437	3 487 482	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	4 373 200	4 372 000
Kokku	4 373 200	4 372 000

Pangalaenule on seatud hüpoteegid mõttelises osas kinnisasjadele.

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 364	17 364	0	
Võlad töövõtjatele	7 566	7 566	0	
Maksuvõlad	13 314	13 314	0	6
Muud võlad	36 258	58	36 200	
Muud viitvõlad	36 258	58	36 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	74 502	38 302	36 200	

	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	6
Muud võlad	51 710	25	51 685	
Muud viitvõlad	51 710	25	51 685	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 784	20 099	51 685	

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	5 250	5 250
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused on: 2100 eur, 1575 eur, 1575 eur.		

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	496 425	500 840
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	496 425	500 840
Kokku müügitulu	496 425	500 840
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduauto rentimine	0	1 705
Üürimine	496 425	499 135
Kokku müügitulu	496 425	500 840

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	54 964	39 994
Sotsiaalmaksud	19 369	13 427
Kokku tööjõukulud	74 333	53 421
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	143 797	118 371
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	620	1 720
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 417	120 091
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	8 412	10 275
Kokku võlad ja ettemaksed	8 412	10 275

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 300 057	978 307

Kokku nõuded ja ettemaksed	1 300 057	978 307
Laenukohustised		
Kokku laenukohustised	1 374 991	1 136 061
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	225 559	283 004
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 857	166 547
Kokku võlad ja ettemaksed	382 416	449 551

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	923 107	55 200	0	978 307	23 310
Kokku antud laenud	923 107	55 200	0	978 307	23 310

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	978 307	321 750	0	1 300 057	25 458
Kokku antud laenud	978 307	321 750	0	1 300 057	25 458

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	341 003	0	58 000	283 003	9 861
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 047	0	10 500	166 547	15 550
Kokku laenukohustised	497 050	0	68 500	449 550	25 411

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	283 003	0	57 445	225 558	7 782
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	166 548	0	25 000	141 547	15 310
Kokku laenukohustised	449 551	0	82 445	367 105	23 092

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	26 651	0	36 470	900
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 991	0	18 129	0
Kokku müüdud	30 642	0	54 599	900

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	16 233	0	6 120	0
Kokku ostetud	16 233	0	6 120	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	8 000	0

Seotud osapooltelt osteti raamatupidamisteenust.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	75 043	159 861
Finantsinvesteeringud	1 422 863	702 805
Nõuded ja ettemaksed	235 408	209 031
Kokku käibevarad	1 733 314	1 071 697
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	845 735	821 735
Finantsinvesteeringud	75 579	579
Nõuded ja ettemaksed	2 115 000	2 245 358
Kinnisvarainvesteeringud	242 366	242 366
Materiaalsed põhivarad	339 725	197 075
Kokku põhivarad	3 618 405	3 507 113
Kokku varad	5 351 719	4 578 810
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 043	441
Kokku lühiajalised kohustised	2 043	441
Kokku kohustised	2 043	441
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250
Ülekurs	3 442	3 442
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 428 079	4 233 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	911 307	334 184
Kokku omakapital	5 349 676	4 578 369
Kokku kohustised ja omakapital	5 351 719	4 578 810

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	13 800	13 800
Mitmesugused tegevuskulud	-16 270	-11 119
Tööjõukulud	-10 640	0
Muud ärikulud	-211	-478
Kokku ärikasum (-kahjum)	-13 321	2 203
Kasum (kahjum) sidusettevõtjalt	147 233	105 046
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	653 758	113 705
Intressitulud	103 009	108 566
Muud finantstulud ja -kulud	20 628	4 664
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	911 307	334 184
Aruandeaasta kasum (kahjum)	911 307	334 184

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-13 321	2 203
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10	33
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 602	-34
Kokku rahavood äritegevusest	-11 729	2 202
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-142 650	-46 986
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-5 328
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-24 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 023 537	-412 056
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	882 237	501 257
Antud laenud	-267 000	-30 000
Antud laenude tagasimaksed	370 535	53 581
Laekunud intressid	103 477	62 393
Laekunud dividendid	167 849	108 024
Kokku rahavood investeerimistegevusest	66 911	230 885
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-140 000	-80 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-140 000	-80 000
Kokku rahavood	-84 818	153 087
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	159 861	6 774
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-84 818	153 087
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	75 043	159 861

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	5 250	3 442	1 598	4 313 895	4 324 185
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	334 184	334 184
Väljakuulutatud dividendid	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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	911 307	911 307
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-140 000	-140 000
31.12.2021	5 250	3 442	1 598	5 339 386	5 349 676
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	3 890 734	3 890 734
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	5 250	3 442	1 598	8 563 520	8 573 810

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2022

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	22.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ASM Investments OÜ osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud ASM Investments OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestusekspertide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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.

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 auditiprotseduuriid 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 127

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

22.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	22.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 335 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 227 674
Kokku	8 563 520
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 503 520
Kokku	8 563 520

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 335 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 227 674
Kokku	8 563 520
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 503 520
Kokku	8 563 520

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