

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: ASM Investments OÜ

registrikood: 11137239

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Väike-Turu tn 3

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 5017468

e-posti aadress: asm@asminvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Laenunõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

2005.a. tegevust alustanud **ASM Investments OÜ** põhitegevuseks on olnud kinnisvara üürile andmine ja investeeringud sidus ja -tütarettevõtetesse väga erinevates valdkondades.

2024.a. jätkus tavapärane majandustegevus sidusettevõtetes Hotell Pallas OÜ, Premier Hotels OÜ, Tartu Hansakeskus OÜ, Tähering Invest OÜ, KRC Ehitus OÜ, Astic OY, Multiladu OÜ, Annemõisa Kinnisvara OÜ ja tütarettevõtetes Avella Kinnisvara OÜ, Kvissental OÜ ning Ritterhaus OÜ. Valmis Allikametsa Elamud OÜ üks ridaelamu, müük jätkub.

2024.a. alguses viidi lõpule ASM Investments OÜ jagunemisprotsess ja osaühingute osade vahetustehingud. Selle tulemusena liikusid ettevõtetest välja Avella OÜ, Avella Kinnisvara OÜ, Allikametsa Elamud OÜ, KRC Ehitus OÜ, Kvissental OÜ ja Astic OY, aga samuti kõik vabalt kaubeldavad aktsiad, aktsiafondid ja võlakirjad.

2025.a. lõpetati Multiladu OÜ arendusprojekti ehitus Tartus, pärast mida müüdi osalus ettevõttes enamusosanikule üürimisteenuste osutamiseks.

2025.a. jätkub majandustegevus läbi olemasolevate sidus ja -tütarettevõtete turismimajanduse ning kinnisvaraarenduse ja -haldamise sektoris. Jätkuvalt inflatsiooni näitajad oluliselt ei lange, jätkub Ukraina sõda. Investorite kindlustunne ei näita paranemise märke. Lähitulevikus ei planeerita olulisi investeeringuid v.a. poolel olevad projektid. Samuti ei planeerita järgmistel aastatel olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline.

Ettevõtte ei ole välja töötanud dividendipoliitikat.

Osaühingut juhib juhatus, mis koosneb ühest liikmest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 254	121 611	
Finantsinvesteeringud	9 907	1 117 726	
Nõuded ja ettemaksed	267 330	310 040	
Laenunõuded	100 000	0	4
Muud nõuded	167 209	309 986	8
Ettemaksed	121	54	
Kokku käibevarad	287 491	1 549 377	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	644 306	843 236	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	512 100	669 100	2
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	132 206	174 136	3
Finantsinvesteeringud	110 579	151 537	
Nõuded ja ettemaksed	841 462	1 734 128	
Laenunõuded	841 462	1 734 128	4
Kinnisvarainvesteeringud	0	267 350	5
Materiaalsed põhivarad	1 012 159	557 151	6
Kokku põhivarad	2 608 506	3 553 402	
Kokku varad	2 895 997	5 102 779	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 416	4 109	
Võlad tarnijatele	2 353	3 685	
Maksuvõlad	63	424	
Kokku lühiajalised kohustised	2 416	4 109	
Kokku kohustised	2 416	4 109	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 250	5 250	
Ülekurss	3 442	3 442	
Kohustuslik reservkapital	1 598	1 598	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 561 747	4 755 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 544	332 617	
Kokku omakapital	2 893 581	5 098 670	
Kokku kohustised ja omakapital	2 895 997	5 102 779	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	0	6 400	
Muud äritulud	0	16 384	
Mitmesugused tegevuskulud	-22 364	-26 283	
Tööjõukulud	0	-16 692	7
Muud ärikulud	-40	-97	
Ärikasum (kahjum)	-22 404	-20 288	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	90 000	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	286 687	345 282	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 319	-174 093	
Intressitulud	53 109	92 788	
Intressikulud	-152	-12 966	
Muud finantstulud ja -kulud	-15	11 894	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	321 544	332 617	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 544	332 617	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ASM Investments 2024. aasta raamatupidamise 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 Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna väljaantavad juhendid.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandele kehtestatud nõuetest.

Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ning muid lühiajalisi (kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Kui aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse selliseid aktsiaid soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte: (1) omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega; (2) omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel; (3) suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatus ja nõukogu) liikmetest; või (4) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investor omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Erandjuhtudel võib oluline mõju esineda ka väiksema kui 20%-lise osaluse korral. Olulise mõju olemasolu iseloomustavad järgmised asjaolud: (1) esindatus investeerimisobjekti tegevjuhtkonnas või kõrgemas juhtorganis; (2) osalemine investeerimisobjekti äripoliitiliste otsuste tegemisel; (3) olulised tehingud investori ja investeerimisobjekti vahel; (4) investori ja investeerimisobjekti juhtkondade osaline kattumine; (5) tehnilise informatsiooni vahetamine investori ja investeerimisobjekti vahel.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse § 29 lõikes 2 sätestatud erandist.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida hoitakse renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest (näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks saanud ostutehing aset leida).

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 aruandeaasta kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsete põhivaradena on kajastatud materiaalsed varad, mida ettevõtte kasutab toodete tootmisel, teenuste osutamisel, rendile andmiseks või halduseesmärkidel ja mida kavatakse kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt. Maad ja kunstiteoseid ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu, mida saadakse vara kasutada andmise eest intresside, litsentsitasude või dividendidena, kajastatakse siis, kui: (1) tulu laekumine on tõenäoline; (2) tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete jaotamata kasumit. Tulumaksuga maksustatakse kasumi jaotamist, sealhulgas dividendide maksmist.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu. Dividendide maksimisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud majandusaasta aruannet koostava ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud aruandva ettevõttega, kui see isik: (1) on aruandva ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või (2) omab valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle.

Ettevõtte on seotud aruandva ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest: (1) ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise valitseva mõju all; (2) üks ettevõtte on kolmanda osapoolse valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolse (juhul kui kolmandaks osapoolseks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte; (3) ettevõtte omab aruandva ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju; (4) ettevõtte on aruandva ettevõtte valitseva või olulise mõju all; (5) ettevõtte, mille

üle aruandva ettevõtte või selle emaetevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju; (6) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14122103	Ritterhaus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürimine	75	75

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
10271467	Tartu Hansakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürimine	29	29
12320922	Tähering Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürimine	29	29
12963593	Premier Hotels OÜ	Eesti	Hotellindus	25	25
10512669	Hotell Pallas OÜ	Eesti	Hotellindus	23	23
16147231	Multiladu OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	40	40

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen tütarettevõttele	93 717	0	93 717	0	10%	2026	8
Laen jur. isikule	168 745	0	168 745	0	10%	2028	
Laenud jur.isikutele	331 000	0	331 000	0	2%	2028	8
Laen jur. isikule	173 000	0	0	173 000	3%	2032	8
Laenud jur. isikule	175 000	100 000	75 000	0	5%	2025-2027	
Laenunõuded	941 462	100 000	668 462	173 000			

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen jur.isikule	173 000	0	0	173 000	3%	2032	8
Laen jur.isikule	230 953	0	230 953	0	10%	2028	
Laenud jur.isikutele	483 107	0	483 107	0	2-5%	2025-2027	8
Laen jur.isikule	762 000	0	762 000	0	2%	2028	8
Laen tütarettevõttele	85 068	0	85 068	0	10%	2026	8
Laenunõuded	1 734 128	0	1 561 128	173 000			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2023	267 350
Muud muutused	-267 350
31.12.2024	0

Kinnistud anti üle vastavalt jagunemislepingule.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2023		
Soetusmaksumus	557 151	557 151
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	557 151	557 151
Ostud ja parendused	455 008	455 008
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 012 159	1 012 159
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 012 159	1 012 159

Materiaalsete põhivaradena kajastatakse kunstiväärtusi (maale).

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	0	12 550	8
Sotsiaalmaksud	0	4 142	
Kokku tööjõukulud	0	16 692	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1	

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	133 916
Sidusettevõtjad	18 235	161 997
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	143 048	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	161 283	295 913

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	93 717	847 068
Sidusettevõtjad	173 000	481 107
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	331 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	597 717	1 328 175

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	85 068	8 649	0	93 717	8 649
Sidusettevõtjad	173 000	0	0	173 000	5 190
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	522 000	7 000	198 000	331 000	9 132
Kokku antud laenud	780 068	15 649	198 000	597 717	22 971

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	0	12 550

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2025

ASM Investments OÜ (registrikood: 11137239) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	12.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 561 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 544
Kokku	2 883 291
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 883 291
Kokku	2 883 291

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 561 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 544
Kokku	2 883 291
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 883 291
Kokku	2 883 291