

295213
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

26-06-2008

Veronika Poulos

Majandusaasta aruanne

TM INVESTMENT OÜ

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood: 11152184

Aadress: Rävala pst 3, Tallinn 10143

Telefon: 66 84 700

Faks: 66 84 701

Elektronpost: tanel.tarum@1partner.ee

Põhitegevusala: Kinnisvarainvesteeringud (6832)

Tegevjuht: Tanel Tarum

Lisatud dokumendid: 1. Kasumi jaotamise ettepanek

2. Osanike nimekiri



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded	12
Lisa 3 Tütarettevõtte osad	12
Lisa 4 Muud aktsiad ja väärtpaberid	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Saadud ettemaksed	13
Lisa 7 Muud võlad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Muud tegevuskulud	14
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	14
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007.A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	16
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	17
OSANIKE NIMEKIRI	18



TEGEVUSARUANNE***Sissejuhatus***

TM Investment OÜ on asutatud 12. juulil 2005. aastal. TM Investment OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud.

Tulud, kulud ja kasum

2007. aastal oli TM Investment OÜ müügitulu 553 tuhat krooni, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringutest saadav üüritulu. 2007. aasta lõppes ettevõtte jaoks 4,3 miljoni kroonise kasumiga, mis tulenes kinnisvara väärtuse kasvust.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (tuh. kr)	553	438
Tulu kasv	26%	146%
Brutokasumimäär %	62%	36%
Puhaskasum (tuh. kr)	4 282	- 137
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,12	0,98
ROA	23%	-0,9%
ROE	100%	49%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $\text{Tulu kasv} = (\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelneva aasta müügitulu}) / \text{eelneva aasta müügitulu} * 100$
- $\text{Brutokasumimäär} = \text{aruandeaasta brutokasum} / \text{aruandeaasta müügitulu} * 100$
- $\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{aruandeaasta käibevara} / \text{aruandeaasta lühiajalised kohustused}$
- $\text{ROA (\%)} = \text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta varad kokku} * 100$
- $\text{ROE (\%)} = \text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta omakapital kokku} * 100$



Investeeringud

2007. aastal TM Investment OÜ kinnisvarasse oluliselt ei investeerinud ja otsustati loobuda ostueesõigusest, mille tulemusena vähendati eelneval aastal soetatud kinnisvara väärtust.

Personal

Palgalisi töotajaid ettevõttel ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgnevals majandusaastaks

2008. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevat investeeringuprojekti, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Kindlasti suurenevad arendusväljaminekud uute tulutoovamate projektide leidmiseks järgneval aastal.

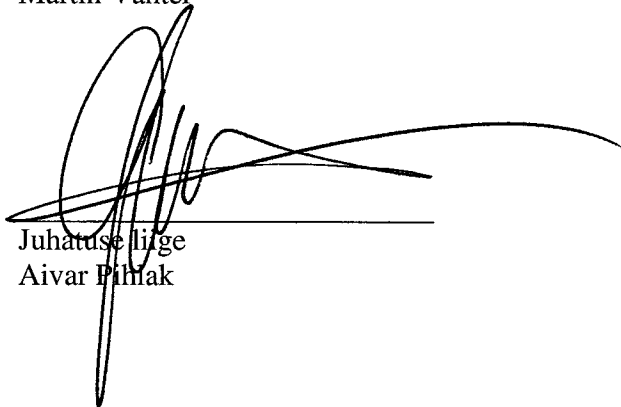
Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2008.



Juhatuselige
Tanel Tarum



Juhatuselige
Martin Vahter



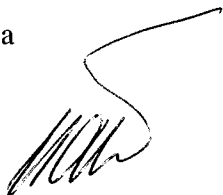
Juhatuselige
Aivar Pihlak

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

TM Investment OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt TM Investment OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (29.02.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- TM Investment OÜ on jätkuvalt tegutsev

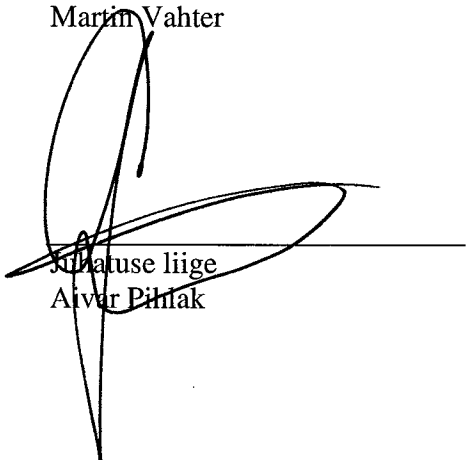
Tallinnas, 29.02.2008.a



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter



Juhatuses liige
Aivar Pihlak

Bilanss
 (kroonides)

VARAD	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		154 293	89 262
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		26 002	52 259
Muud lühiajalised nõuded	2	1 063 274	307 808
Kokku		1 089 276	360 067
Käibevara kokku		1 243 569	449 329
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtte osad	3	48 500	48 500
Muud aktsiad ja väärtpaberid	4	26 091	30 862
Pikaajalised nõuded	2	3 500 000	3 500 000
Kokku		3 574 591	3 579 362
Kinnisvarainvesteeringud	5	13 608 866	11 016 481
Põhivara kokku		17 183 457	14 595 843
VARAD KOKKU		18 427 026	15 045 172
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	7	9 212 181	0
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		13 728	19 061
Saadud ettemaksed	6	56 000	47 500
Muud võlad	7	804 822	392 056
Kokku		874 549	458 617
Lühiajalised kohustused kokku		10 086 730	458 617
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	4 058 657	14 586 838
Pikaajalised kohustused kokku		4 058 657	14 586 838
KOHUSTUSED KOKKU		14 145 387	15 045 455
OMAKAPITAL			
Osakapital		42 000	42 000
Kohustuslik reservkapital	8	4 200	4 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-46 482	90 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)		4 281 922	-136 514
OMAKAPITAL KOKKU		4 281 640	-282
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		18 427 026	15 045 173

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	9	553 171	438 126
Muud äritulud	12	400 000	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	393 140	186 537
Muud tegevuskulud	11	215 101	92 973
Ärikasum (-kahjum)		344 929	158 616
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud muudelt pikaajalistelt investeeringutelt		4 576 300	966
Intressitulud	2	179 776	307 973
Intressikulud	7	-819 084	-604 069
Muud finantstulud ja -kulud			0
Finantstulud ja -kulud kokku		3 936 992	-295 130
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		4 281 922	-136 514
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		4 281 922	-136 514

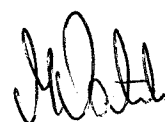


Rahavoogude aruanne (kroonides)	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		344 929	158 616
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-26 002	-52 259
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6	69 728	66 561
Makstud intressid		-406 320	-212 013
Kokku rahavood äritegevusest		-17 665	-39 095
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	0	-10 516 481
Materiaalse põhivara müük		1 974 386	0
Soetatud tütarettevõtted	3	0	-48 500
Antud laenud	2	-616 000	-3 500 000
Antud laenude tagasimaksed		40 000	0
Saadud intressid		310	165
Kokku rahavood investeerimistegevusest		1 398 696	-14 064 816
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	284 000	14 228 580
Saadud laenude tagasimaksed	7	-1 600 000	-641 743
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 316 000	13 586 837
Rahavood kokku		65 030	-517 074
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		89 262	606 336
Raha ja raha ekvivalentide muutus		65 030	-517 074
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		154 293	89 262




Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktiikapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo seisuga 12.07.2005	42000	0	0	42000
Aruandeperioodi kasum	0	0	94232	94232
Saldo seisuga 31.12.2005	42000	0	94232	136232
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4200	-4200	0
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-136514	-136514
Saldo seisuga 31.12.2006	42 000	4 200	-46 482	-282
Aruandeperioodi kasum	0	0	4 281 922	4 281 922
Saldo seisuga 31.12.2007	42 000	4 200	4 235 440	4 281 640



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

TM Investment OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. TM Investment OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

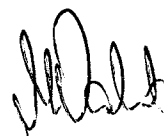
Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.



Muud nõuded

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

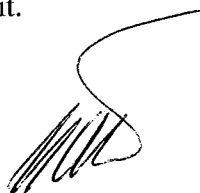
Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muutuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.



Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil – korregeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega



Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajaline laenunõue	576 000	0
Pikaajaline laenunõue	3 500 000	3 500 000
Laekumata intressid	487 274	307 808
Kokku	4 563 274	3 807 808

Lühiajaline laen on antud tütarettevõttele summas 576 000 Eesti krooni, intressiga 5 %. 2007. aasta eest on arvestatud intressi 4466 krooni.

Pikaajaline laen on antud tütarettevõttele summas 3 500 000 Eesti krooni, intressiga 5 % aastas. 2007. aasta eest on arvestatud intressi 175 000 krooni.

Lisa 3 Tütarettevõtte osad

2007.a omas TM Investment OÜ osalust järgmises tütarettevõttes:

	REAL ESTATE BUILDERS OÜ
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus
Osaluse % aasta alguses	100
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	48 500
Osalus investeerimisobjekti omakapitals	
aasta lõpus	100
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	48 500

Lisa 4 Muud aktsiad ja väärtpaberid

	31.12.2007	31.12.2006
Aktsiad	26 091	30 862

Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid

õiglases väärtuses kokku	26 091	30 862
--------------------------	--------	--------

Lisa 5**Kinnisvarainvesteeringud**

Saldo 31.12.2006	11 016 481
Soetamine ja parendused	-1 988 686
Kasum ümberhindlusest	4 581 071
Saldo 31.12.2007	13 608 866

Lisa 6 Saadud ettemaksed

Saadud ettemaksete all on kajastatud tasutud tagatisraha summas 56 000 krooni. Eelneval aastal tasuti tagatisraha summas 47 500 krooni.

Lisa 7 Muud võlad

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intress
Laenud krediitasutustelt	4 898 524	4 898 524		Euribor +2,25%
Laenud mitte krediitasutustelt	8 372 315	4 313 657	4 058 657	5%
Intressikohustus	804 822			
Kokku	14 075 660			

Lisa 8 Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2007	420	42 000
Saldo 31.12.2007	420	42 000

Põhikirja kohaselt on TM Investment OÜ miinimumkapital 42 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 9 Müügitulu

Tegevuspiirkondade lõikes	2007	2006
Kokku	553 171	438 126
s.h. Eesti	553 171	438 126
Tegevusalade lõikes		
Üüritulu (68321)	416 489	346 072
Kommunaalteenuste tulu (68321)	136 682	92 054

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Ostetud teenused/kaubad	104 565	84 751
Kinnisvarainvesteeringu kommunaalkulid	65 939	54 176
Muud ostetud teenused	222 636	47 610
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	393 140	186 537

Lisa 11 Muud tegevuskulud

	2007	2006
Bürookulud	24 673	21 848
Muud kulud	190 428	71 125
Muud tegevuskulud kokku	215 101	92 973

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

TM Investment OÜ loeb seotud osapoolteks;

omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
tütar- ja sidusettevõtteid;
teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

2007.a. Oli TM Investment OÜ-l tehinguid osapooltega järgnevas mahus:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	393 140	0	39 530	0
Teenuste ost-müük kokku	393 140	0	39 530	0

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2007	31.12.2006
Tütarettvõtted	4 423 316	3 807 808

Pikaajalised nõuded kokku	4 423 316	3 807 808
Juhatuselise liikmega seotud ettevõtted	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	0	0
Juhatuselise liikmega seotud ettevõtted	9 589 901	8 480 370
Pikaajalised kohustused kokku	9 589 901	8 480 370

TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

TM Investment OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

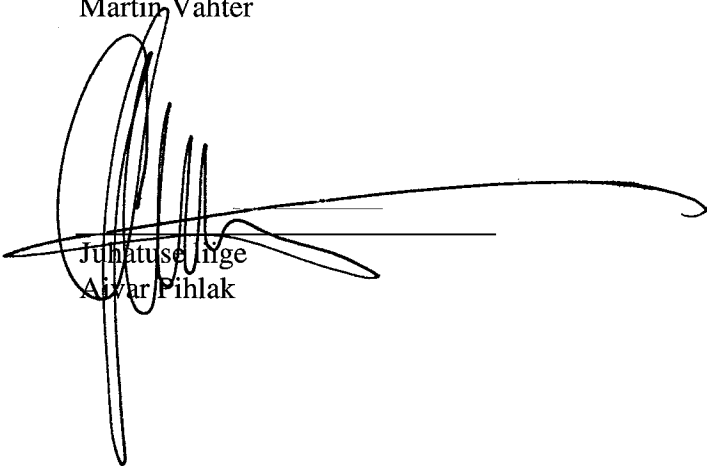
Tallinnas, 29. veebruaril 2008.a



Juhatuselise liige
Tanel Tarum



Juhatuselise liige
Martin Vahter



Juhatuselise liige
Alvar Pihlak

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

2007. aasta puhaskasum oli	4 281 922
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	4 235 440

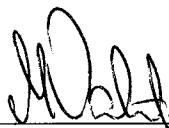
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

4 235 440 krooni jätta omakapitali koosseisu.

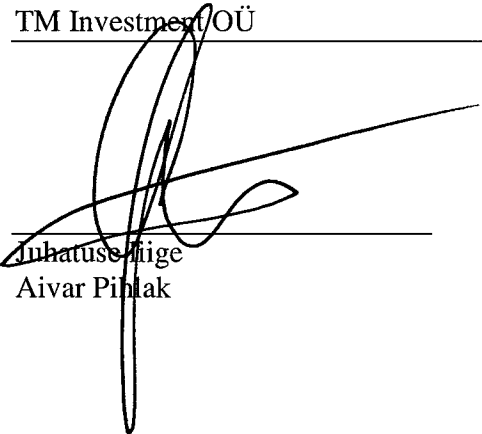
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	4 235 440
--	------------------



Juhatuse liige
Tanel Tarum



Juhatuse liige
Martin Vahter



Juhatusliige
Aivar Pihlak

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 29.02.2008;

Osaniku nimi	Aadress	Reg.kood	Osade arv	Summa
Apex Holding OÜ	F.R. Kreutswaldi 4a-29, Tallinn	10932615	25%	10 500 krooni
Martinvest OÜ	Kalevala 9, Tallinn	11163202	25%	10 500 krooni
Jõe Inkasso OÜ	Jõe tn 2, Tallinn	10617724	50%	21 000 krooni

