

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : Osaühing HM Investeeringud

registrikood: 10963165

tänav a nimi, maja number: Hämariku 2A

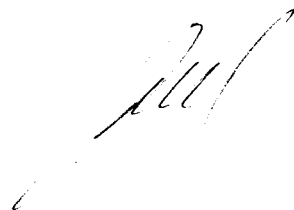
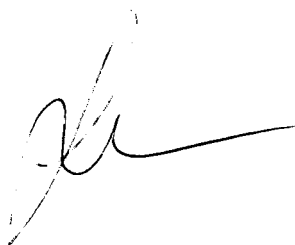
linn: Tallinn

postisihtnumber: 11211

maakond: Harju maakond

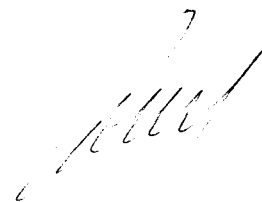
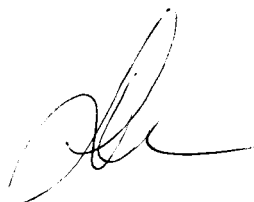
telefon: 372 614 4630

faks: 372 614 4631



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Müügioteel põhivara	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kasutusrent	14
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 18 Üldhalduskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18

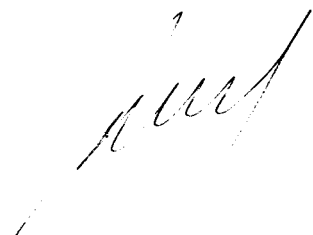


Tegevusaruanne

HM Investeeringud OÜ põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ja käitus. Peamiseks tegevuspiirkonnaks on Tallinn ja Harjumaa.

HM Investeeringud OÜ 2009.a realiseerimise netokäive oli 140 100 ja kahjumiks kujunes 74 362 026 krooni.

Aruandeaastal töötajaid ei olnud. Ettevõtte tegevust juhib juhatus ning juhtkonna liikmele maksti tasu (koos kaasnevate maksudega) 79 800 krooni.



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud OÜ HM Investeeringud 2009.a. majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

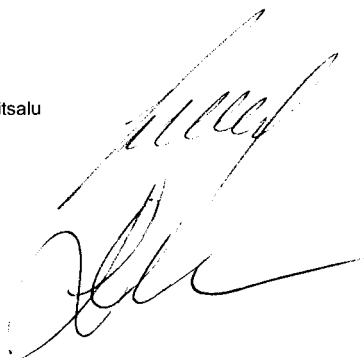
- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ HM Investeeringud finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevani 13.10.2010, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 4) OÜ HM Investeeringud on jätkuvalt tegutsev.

Juhatus liige

Hillar-Peeter Luitsalu

Maie Luitsalu

Juhatus liige



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

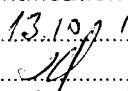
Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	782 125	1 172 099	
Finantsinvesteeringud	1 999 635	0	2
Nõuded ja ettemaksed	7 572 971	27 417 366	3
Müügiootel põhivara	102 993	182 993	8
Kokku käibevara	10 457 724	28 772 458	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	83 067 872	155 399 160	6
Nõuded ja ettemaksed	24 914 144	2 086 208	3
Kinnisvarainvesteeringud	23 992 049	23 854 201	7
Materiaalne põhivara	342 151	475 354	9
Kokku põhivara	132 316 216	181 814 923	
Kokku varad	142 773 940	210 587 381	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	25 739 549	3 127 506	11
Võlad ja ettemaksed	9 147 631	5 751 961	12
Kokku lühiajalised kohustused	34 887 180	8 879 467	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 919 344	29 378 472	11
Kokku pikaajalised kohustused	14 919 344	29 378 472	
Kokku kohustused	49 806 524	38 257 939	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	14
Ülekurs	159 635 367	159 635 367	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 590 075	246 749 771	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 362 026	-234 159 696	
Kokku omakapital	92 967 416	172 329 442	
Kokku kohustused ja omakapital	142 773 940	210 587 381	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

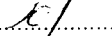
Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	140 100	176 700	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-136 121	-363 617	17
Brutokasum (-kahjum)	3 979	-186 917	
Üldhalduskulud	-1 144 462	-3 348 988	18
Muud äritulud	80 833	18 290 092	16
Muud ärikulud	-2 100 299	-2 710 927	20
Ärikasum (-kahjum)	-3 159 949	12 043 260	
Finantstulud ja -kulud	-70 247 850	-249 017 273	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-73 407 799	-236 974 013	
Tulumaks	-954 227	2 814 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 362 026	-234 159 696	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

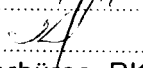
Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 159 949	12 043 260	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	133 203	123 975	9
Muud korrigeerimised	0	-16 601 143	7
Kokku korrigeerimised	133 203	-16 477 168	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 821 110	412 769	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 859 156	2 179 841	
Kokku rahavood äritegevusest	11 300	-1 841 298	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-4 488	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	30 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	12 134 624	
Antud laenud	-645 000	-756 400	
Antud laenude tagasimaksed	0	375 000	
Laekunud intressid	3 461	200 266	
Laekunud dividendid	0	10 759 182	
Muud laekumised investeerimistegevusest	80 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-561 539	22 738 184	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 539 204	670 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-124 209	-17 065 368	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-476 767	
Makstud intressid	-1 052 160	-2 918 451	
Makstud dividendid	-4 200 000	-7 500 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	162 835	-27 290 586	
Kokku rahavood	-387 404	-6 393 700	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 172 099	7 573 121	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-387 404	-6 393 700	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-7 322	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	784 695	1 172 099	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.09.10

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	100 000	159 453 000	4 000	249 905 156	409 462 156
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-234 159 696	-234 159 696
Muud muutused omakapitalis	0	182 367	0	-3 155 385	-2 973 018
31.12.2008	100 000	159 635 367	4 000	12 590 075	172 329 442
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-74 362 026	-74 362 026
Makstud dividendid	0	0	0	-5 000 000	-5 000 000
31.12.2009	100 000	159 635 367	4 000	-66 771 951	92 967 416

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ HM Investeeringud 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoivuseid pankades, tähtajalisi hoivuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Raha kajastatakse bilansis õiglases väärtuses

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse finantsvarad, mida tõenäoliselt ei realiseerita lähema 12 kuu jooksul. Finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses kuna õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse individuaalselt.

Nõudeid ja ettemakseid hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega miinus vajadusel allahindlused

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub juhatuse hinnangul. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature
Auditiitorbüroo RKT

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Mööbel ja muu sisseseade 5,5 aastat

Elektroonika ja tehnika 3,3 aastat

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.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 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.

Maksustamine

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 need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Muud	
Muud	1 999 635	1 999 635
31.12.2009	1 999 635	1 999 635

Lühiajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud tähtajalist hoiust.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	199 566	53 159	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 469	398 078	13
Muud nõuded	32 241 650	29 052 337	4
Ettemaksed	14 430	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	32 487 115	29 503 574	

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	28 245 714	3 331 570	2 546 000	22 368 144	
Intressinõuded	3 992 234	3 992 234	0	0	
Muud nõuded	3 702	3 702	0	0	
Kokku muud nõuded	32 241 650	7 327 506	2 546 000	22 368 144	3

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	26 960 456	24 874 248	2 086 208	0	
Intressinõuded	2 091 881	2 091 881	0	0	
Kokku muud nõuded	29 052 337	26 966 129	2 086 208	0	3

Laenu nõuete intressimäärad on vahemikus 5 kuni 16%. Laenu lõplik tagastustähtaeg on kuni 31.12.2016. Laenu nõuded on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Arco Vara AS	Eesti	Kinnisvaraalaane tegevus	22	22
Oreins Real Estate LLC	USA	Kinnisvaraalaane tegevus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Arco Vara AS	153 395 037	-70 331 653	83 063 384
Oreins Real Estate LLC	4 488	0	4 488
Kokku:	153 399 525	-70 331 653	83 067 872

Sidusettevõtte Oreins Real Estate LLC kapitaliosaluse meetodil arvestatud tulemus ei kajastu HM Investeeringud OÜ majandusaastaruandes, kuna nimetatud sidusettevõtte ei esitanud oma aruandeid aastaaruande koostamise hetkeks.

Sidusettevõtja Arco Vara AS omakapital seisuga 31.12.2009
 Aktsiakapital 952 842 000
 Kohustuslik reservkapital 31 766 000
 Eelmiste perioodide jaotamata kasum -272 457 000
 Oma aktsiad (miinus) -3 992 000
 Aruandeaasta kahjum -324 109 000
 Omakapital kokku 384 050 000
 Investeeriija osa omakapitalist 83 338 850

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	83 067 872	153 399 525	5
Tähtajaline hoius	0	1 999 635	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	83 067 872	155 399 160	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.12.10

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		7 253 058
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		16 601 143
31.12.2008		23 854 201
Ostud ja parendused		137 848
31.12.2009		23 992 049
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	140 100	176 700
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-136 121	-363 617

Lisa 8 Müügiototel põhivara

(kroonides)

31.12.2007	0
Ümberklassifitseerimised	102 993
Muud muutused	80 000
31.12.2008	182 993
Müügid	-80 000
31.12.2009	102 993

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2007				
Soetusmaksumus	101 695	101 695	153 270	254 965
Akumuleeritud kulum	-23 446	-23 446	-37 334	-60 780
Jääkmaksumus	78 249	78 249	115 936	194 185
Ostud ja parendused	0	0	405 144	405 144
Amortisatsioonikulu	-20 339	-20 339	-103 636	-123 975
31.12.2008				
Soetusmaksumus	101 695	101 695	558 414	660 109
Akumuleeritud kulum	-43 785	-43 785	-140 970	-184 755
Jääkmaksumus	57 910	57 910	417 444	475 354
Amortisatsioonikulu	-20 339	-20 339	-112 864	-133 203
31.12.2009				
Soetusmaksumus	101 695	101 695	558 414	660 109
Akumuleeritud kulum	-64 124	-64 124	-253 834	-317 958
Jääkmaksumus	37 571	37 571	304 580	342 151

Lisa 10 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	280 685	416 287
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	203 914	280 837
1-5 aasta jooksul	178 764	382 678

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 13.10.10
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Sampo arvelduskrediit	1 191 426	1 191 426	0	0
SEB Pank investeerimislaen	251 143	133 856	117 287	0
Sampo Pank Investeerimislaen	20 027 648	20 027 648	0	0
Sampo Pank käibekapitali laen	2 737 920	651 126	2 086 794	0
Muud laenud	16 450 756	3 735 493	12 715 263	0
Lühiajalised laenud kokku	40 658 893	25 739 549	14 919 344	0
Laenukohustused kokku	40 658 893	25 739 549	14 919 344	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Sampo arvelduskrediit	1 005 221	1 005 221	0	0
SEB Pank investeerimislaen	375 352	122 285	253 067	0
Sampo Pank Investeerimislaen	20 027 648	0	20 027 648	0
Muud laenud	11 097 757	2 000 000	9 097 757	0
Lühiajalised laenud kokku	32 505 978	3 127 506	29 378 472	0
Laenukohustused kokku	32 505 978	3 127 506	29 378 472	0

Laenukohustused on intressimääraga 2,75 kuni 8,55%. Laenude lõplik tagastustähtaeg on kuni 02.06.2012

Laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Laenude tagatiseks on seatud kaks kinnistut õiglasel väärtuses kokku 21,11 miljonit krooni (2008: 21,11 miljonit krooni).

Sampo Pank AS laenude tagatiseks on täies ulatuses Arco Vara AS aktsiad ja tähtajaline hoius summas 1 999 635 krooni.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	45 902	49 147	
Võlad töövõtjatele	4 341	4 343	
Maksuvõlad	10 004	17 934	13
Muud võlad	865 712	865 712	
Saadud ettemaksed	1 851 000	1 000 000	
Intressivõlad	1 515 079	727 601	
Dividendivõlad	3 887 224	3 087 224	
Krediitkaart	4 142	0	
Ettemakstud tagatisrahad	10 000	0	
Dividendide tulumaks	954 227	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 147 631	5 751 961	

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature *[Signature]*

Audiitorbüroo RKT

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 135	0	1 063
Käibemaks	31 469	0	398 078	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 127	0	1 113
Sotsiaalmaks	0	6 642	0	4 971
Kohustuslik kogumispension	0	100	0	200
Maamaks	0	0	0	10 587
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 469	10 004	398 078	17 934

Lisa 14 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osaühingul on üks osa nimiväärtusega 100 000 krooni.		

Ettevõtte kahjum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 66 771 951 krooni (jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008: 12 590 075 krooni).

2009. aastal on välja kuulutatud dividende 5 000 000 krooni ja välja makstud dividende summas 4 200 000 krooni.

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	140 100	176 700
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	140 100	176 700
Kokku müügitulu	140 100	176 700
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	140 100	176 700
Kokku müügitulu	140 100	176 700

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature *[Signature]*

Audiitorbüroo RKT

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	16 601 143
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 688 949
Muud	80 833	0
Kokku muud äritulud	80 833	18 290 092

Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008
Hoonete remont-, haldus- ja kommunaalkulud	-101 934	-266 031
Muud	-34 187	-97 586
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-136 121	-363 617

Lisa 18 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	-293 910	-357 823
Tööjõukulud	-214 542	-264 159
Amortisatsioonikulu	-133 203	-123 975
Muud	-418 660	-462 832
Juriidiline teenus ja konsultatsioonid	-84 147	-2 140 199
Kokku üldhalduskulud	-1 144 462	-3 348 988

Lisa 19 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	60 000	60 000
Sotsiaalmaksud	19 800	19 800
Kokku tööjõukulud	79 800	79 800
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.10.10

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Lisa 20 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahhid, viivised ja hüvitised	-3 354	-2 666 334
Muud	-2 096 945	-44 593
Kokku muud ärikulud	-2 100 299	-2 710 927

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	1 903 813	1 815 301
Intressikulud	-1 819 522	-3 332 106
Intressikulu laenule	-1 819 522	-3 332 106
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-7 322
Muud finantstulud ja -kulud	0	3 589 074
Kasum sidusettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	10 000
Kasum (kahjum) sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	-70 331 653	-251 092 219
Kokku finantstulud ja -kulud	-70 247 362	-249 017 272

Lisa 22 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	2 495 261	0	2 373 466

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Sidusettevõtjad	0	121 795	78 843	69 348

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	60 000	60 000

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- b. tütar- ja sidusettevõtjaid;
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.12.10

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitoribüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing HM Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud **Osaühingu HM Investeeringud** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustused raamatupidamisaruannete osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruande ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruande võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **Osaühingu HM Investeeringud** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

13. oktoober 2010. a.


Kaire Metsoja
Vandeaudiitor
Vandeaudiitori nr. 410
OÜ Audiitorbüroo RKT
Kitsas 8, 51003 Tartu
Audiitorettevõtja tegevusloa nr. 72 (1.03.2007)

OÜ Audiitorbüroo RKT	
Kitsas 8, 51003 Tartu	
tel +372 773 2253	Reg. nr. 10609794
+372 744 2353	
faks +372 744 2223	Swedbank
e-mail: rkt@rktaudit.ee	a/a 221013844883

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing HM Investeeringud (registrikood: 10963165) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaanika Malberg	Sisestaja	27.10.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 590 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 362 026
Kokku	-66 771 951
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-66 771 951
Kokku	-66 771 951

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	140100	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hillar-Peeter Luitsalu	35907150224	Tallinn, Harju maakond, Eesti	100000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	Hillar-Peeter.Luitsalu@arcovara.ee