

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ TM Investment

registrikood: 11152184

tänava/talu nimi, Rävala pst 3/Kuke 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 6684700

faks: +372 6684701

e-posti aadress: tanel.tarum@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Sissejuhatas

TM Investment OÜ on asutatud 12. juulil 2005. aastal. TM Investment OÜ põhitegevusalaks on enda kinnisvarainvesteeringu haldamine.

Tulud, kulud ja kasum

2016. aastal oli TM Investment OÜ müügitulu 33 tuhat eurot, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2016. aasta lõppes ettevõtte jaoks 12 tuhande eurose kahjumiga.

	2016	2015
Müügitulu (tuh. €)	33	33
Tulu kasv +/- langus -	0%	18%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	-12	-18
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,14	0,15
ROA	-1%	-2%
ROE	-8%	-12%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara/aruandeaasta lühiajalised kohustused
- ROA (%) = aruandeaasta puhaskahjum(kasum)/ aruandeaasta varad kokku * 100
- ROE (%) = aruandeaasta puhaskahjum(kasum)/ aruandeaasta omakapital kokku * 100

Investeeringud

2016. aastal TM Investment OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

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

Eesmärgid järgnevaiks majandusaastaks

2017. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevat investeeringuprojekti, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2017.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 778	4 336	
Finantsinvesteeringud	305	305	
Nõuded ja ettemaksed	65 259	64 248	2
Kokku käibevarad	69 342	68 889	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 100	3 100	
Nõuded ja ettemaksed	352 442	350 141	2
Kinnisvarainvesteeringud	750 000	750 000	
Kokku põhivarad	1 105 542	1 103 241	
Kokku varad	1 174 884	1 172 130	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	186 354	11 931	4
Võlad ja ettemaksed	299 442	272 201	
Kokku lühiajalised kohustised	485 796	284 132	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	542 886	729 661	4
Kokku pikaajalised kohustised	542 886	729 661	
Kokku kohustised	1 028 682	1 013 793	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	5
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	155 384	173 771	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 134	-18 386	
Kokku omakapital	146 202	158 337	
Kokku kohustised ja omakapital	1 174 884	1 172 130	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	33 157	33 481	6
Muud äritulud	0	77	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 584	-2 332	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 602	-16 538	7
Muud ärikulud	0	-162	
Ärikasum (kahjum)	19 971	14 526	
Intressikulud	-32 105	-32 912	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 134	-18 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 134	-18 386	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TM Investment 2016. 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 soetusmaksumuseprintsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. TM Investment OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud kasumiaruandeskeemi nr 1 alusel.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

TM Investment OÜ loeb tütarettevõtteks kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne kontrolli.

Sidusettevõtted

TM Investment OÜ loeb sidusettevõtteks kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest, välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne olulist mõju. Erandjuhtudel võib oluline mõju esineda ka väiksema kui 20%-lise osaluse korral.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumid, antud laenuid 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 varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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 kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Tulud

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 tõenäoline.

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

Maksustamine

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 20/80 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.

Seotud osapooled

TM Investment OÜ loeb seotud osapoolteks;

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

Rahavoogude aruanne

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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31.12.2016 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 majandustulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 587	2 587	
Ostjatelt laekumata arved	2 587	2 587	
Muud nõuded	415 114	62 672	352 442
Laenunõuded	352 442		352 442
Intressinõuded	62 672	62 672	
Kokku nõuded ja ettemaksed	417 701	65 259	352 442

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 576	1 576	
Ostjatelt laekumata arved	1 576	1 576	
Muud nõuded	412 813	62 672	350 141
Laenunõuded	350 141		350 141
Intressinõuded	62 672	62 672	
Kokku nõuded ja ettemaksed	414 389	64 248	350 141

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11198519	Real Estate Builders OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürimine	100	100

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud krediidasutustelt	186 354	186 354			1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Lühiajalised laenud kokku	186 354	186 354				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	542 886		542 886		3%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	542 886		542 886			
Laenukohustised kokku	729 240	186 354	542 886			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud krediidasutustelt	11 931	11 931			1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Lühiajalised laenud kokku	11 931	11 931				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediidasutustelt	186 776		186 776		1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Pikaajalised laenud	542 885		542 885		3%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	729 661		729 661			
Laenukohustised kokku	741 592	11 931	729 661			

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	420	420

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 157	33 481
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 157	33 481
Kokku müügitulu	33 157	33 481
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	24 232	24 232
Kommunaalteenuste tulu	7 758	8 082
Muud tulud	1 167	1 167
Kokku müügitulu	33 157	33 481

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Energia	5 242	5 862
Elektrienergia	2 916	3 512
Soojusenergia	2 326	2 350
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	4 566
Kindlustus	534	549
Tehnohooldus	2 625	732
Vesi ja kanalisatsioon	639	772
Muud	2 562	4 057
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 602	16 538

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõttjad	415 115	0	412 885	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	837 391	0	810 376

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2017

OÜ TM Investment (registrikood: 11152184) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	11.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	155 384
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 134
Kokku	143 250
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	143 250
Kokku	143 250

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	155 384
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 134
Kokku	143 250
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	143 250
Kokku	143 250

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33157	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
APEX HOLDING OÜ	10932615	Tallinn, Harju maakond, Eesti	10500 EEK (Lihtomand)
Martinvest OÜ	11163202	Tallinn, Harju maakond, Eesti	10500 EEK (Lihtomand)
osaühing Jõe Inkasso	10617724	Tallinn, Harju maakond, Eesti	21000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6684700
Faks	+372 6684701
E-posti aadress	tanel.tarum@1partner.ee