

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.01.2013
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2013
Ärinimi:	OÜ TM Investment
Registrikood:	11152184
Tänava/talu nimi, maja ja korteri number:	Rävala pst 3/Kuke 2
Linn:	Tallinn
Maakond:	Harju maakond
Postisihthnumber:	10143
Telefon:	+372 6684700
Faks:	+372 6684701
E-posti aadress:	tanel.tarum@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kasum

2013. aastal oli TM Investment OÜ müügitulu 34 tuhat eurot, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2013. aasta lõppes ettevõtte jaoks 205 tuhande eurose kahjumiga, mis on tingitud kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse tõusust.

	2013	2012
Müügitulu (tuh. €)	34	31
Tulu kasv + / langus -	10%	-19%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	205	-25
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	0,16
ROA	17%	-2%
ROE	99%	-8%

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

2013. aastal TM Investment OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

Palgalisi töötajaid ettevõttel ei olnud ja juhatause liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgnevaks majandusaastaks

2014. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevat investeeringuprojekti, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2014.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 356	3 309	
Finantsinvesteeringud	305	305	
Nõuded ja ettemaksed	67 043	68 008	2
Kokku käibevara	68 704	71 622	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 100	3 100	
Nõuded ja ettemaksed	400 040	403 891	2
Kinnisvarainvesteeringud	750 000	527 173	
Kokku põhivara	1 153 140	934 164	
Kokku varad	1 221 844	1 005 786	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 510	14 854	4
Võlad ja ettemaksed	217 935	191 392	
Kokku lühiajalised kohustused	233 445	206 246	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	781 378	797 542	4
Kokku pikaajalised kohustused	781 378	797 542	
Kokku kohustused	1 014 823	1 003 788	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	5
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-954	24 095	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 023	-25 049	
Kokku omakapital	207 021	1 998	
Kokku kohustused ja omakapital	1 221 844	1 005 786	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	33 525	31 422	6
Muud äritulud	0	415	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 367	-1 505	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 754	-17 395	7
Kokku ärikasum (-kahjum)	17 404	12 937	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	222 904	0	
Intressikulud	-35 285	-37 998	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	205 023	-25 061	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 023	-25 061	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	17 404	12 937
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	964	-1 022
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-469	395
Kokku rahavood äritegevusest	17 899	12 310
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-2 450	-34 650
Antud laenude tagasimaksed	6 300	20 241
Laekunud intressid	0	30 909
Muud laekumised investeerimistegevusest	77	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 927	16 500
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-15 510	-14 854
Makstud intressid	-8 269	-10 982
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 779	-25 836
Kokku rahavood	-1 953	2 974
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 309	335
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 953	2 974
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 356	3 309

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 684	268	24 095	27 047
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-25 049	-25 049
31.12.2012	2 684	268	-954	1 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)			205 023	205 023
31.12.2013	2 684	268	204 069	207 021

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TM Investment 2013. 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 alljärgnevides 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 sidusettevõteteks 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 ettemaksud

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 (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.

Finantskohustused

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 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.

Seotud osapooled

TM Investment OÜ loeb seotud osapoolteks;

- * omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- * tütar- ja sidusettevõtteid;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- * 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. Investeeringu ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31.12.2013 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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 370	4 370		
Ostjatelt laekumata arved	4 370	4 370		
Muud nõuded	462 713	62 673	400 040	
Laenunõuded	400 040		400 040	
Intressinõuded	62 673	62 673		
Kokku nõuded ja ettemaksed	467 083	67 043	400 040	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 335	5 335		
Ostjatelt laekumata arved	3 068	3 068		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	2 267	2 267		
Muud nõuded	466 564	62 673	403 891	
Laenunõuded	403 891		403 891	
Intressinõuded	62 673	62 673		
Kokku nõuded ja ettemaksed	471 899	68 008	403 891	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11198519	Real Estate Builders OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürile andmine	100	100

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	15 510	15 510			1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Lühiajalised laenud kokku	15 510	15 510				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediidiasutustelt	238 492		238 492		1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Pikaajalised laenud	542 886		542 886		3%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	781 378		781 378			
Laenukohustused kokku	796 888	15 510	781 378			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	14 854	14 854			1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Lühiajalised laenud kokku	14 854	14 854				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediidiasutustelt	254 656			254 656	1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Pikaajalised laenud	542 886		542 886		5%	EEK
Pikaajalised laenud kokku	797 542		542 886	254 656		
Laenukohustused kokku	812 396	14 854	542 886	254 656		

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	420	420

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 525	31 422
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 525	31 422
Kokku müügitulu	33 525	31 422
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	21 089	21 404
Kommunaalteenuste tulu	8 970	8 770
Muud tulud	3 466	1 248
Kokku müügitulu	33 525	31 422

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	6 414	7 425
Elektrienergia	3 855	3 165
Soojusenergia	2 559	4 260
Mitmesugused bürookulud	0	1 404
Kindlustus	336	336
Tehnohooldus	1 672	2 178
Vesi ja kanalisatsioon	899	635
Muud	4 433	5 417
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 754	17 395

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	462 715	0	403 891	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	756 343	0	729 326

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	2 450	6 300
2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	34 650	2 150

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2014

OÜ TM Investment (registrikood: 11152184) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	11.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 023
Kokku	204 069

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 023
Kokku	204 069

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33525	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
APEX HOLDING OÜ	10932615	F.R. Kreutzwaldi 4A-29, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10500 EEK
Martinvest OÜ	11163202	Kalevala 9, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10500 EEK
osaühing Jõe Inkasso	10617724	Jõe 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21000 EEK

Sidevahendid

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