

242324
Jelkum
Harju Maakotus
Registriosakond
SISSE TULNUD
27-03-2008

Majandusaasta aruanne

.....Liana Kaar

TM INVESTMENT OÜ

Majandusaasta algus:	01.jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp:	31.detsember 2006
Äriregistri kood:	11152184
Aadress:	Rävala pst.3, Tallinn 10143
Telefon:	66 84 700
Faks:	66 84 701
Elektronpost:	tanel.tarum@1partner.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvarainvesteeringud
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	11
Lisa 3 Tütarettevõtte osad	11
Lisa 4 Muud aktsiad ja väärtpaberid	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Saadud ettemaksed	12
Lisa 7 Muud võlad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Muud tegevuskulud	13
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI	16

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kahjum

2006. aastal oli TM Investment OÜ müügitulu 438 tuhat krooni, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2006. aasta lõppes ettevõtte jaoks 137 tuhande kroonise kahjumiga.

Investeeringud

2006. a. investeeris TM Investment OÜ kinnisvarasse 11 miljonit krooni. Kinnisvara soetatakse eesmärgiga teenida üüritulu ja saada kasumit kinnisvara väärtuse kasvust.

Personal

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Aastal 2007 loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevaid investeerimisprojekte, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Kindlasti suurenevad oluliselt arendusväljaminekud olemasolevate projektide arendamiseks ja ka uute tulutoovate projektide leidmiseks järgneval aastal.

Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2007.

Tanel Tarum
Juhatuses liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

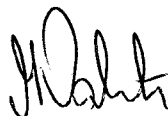
TM Investment OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ 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 (02.04.2007), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ TM Investment OÜ on jätkuvalt tegutsev.

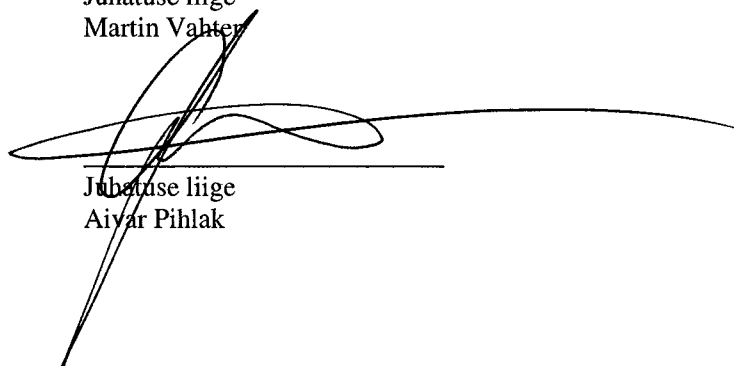
Tallinnas, 02. aprillil 2007.a



Juhatuseliige
Tanel Tarum



Juhatuseliige
Martin Vahter



Juhatuseliige
Aivar Pihlak

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha		89 262	606 336
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		52 259	0
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	2	307 808	0
<i>Kokku</i>		360 067	0
Käibevara kokku		449 330	606 336
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtte osad</i>	3	48 500	0
<i>Muud aktsiad ja väärtpaberid</i>	4	30 862	29 896
<i>Pikajalised nõuded</i>	2	3 500 000	0
<i>Kokku</i>		3 579 362	29 896
Kinnisvarainvesteeringud	5	11 016 481	500 000
Põhivara kokku		14 595 843	529 896
VARAD KOKKU		15 045 172	1 136 232
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		0	1 000 000
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		19 061	0
<i>Saadud ettemaksed</i>	6	47 500	0
<i>Muud võlad</i>	7	392 056	0
<i>Kokku</i>		458 617	0
Lühiajalised kohustused kokku		458 617	1 000 000
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	14 586 838	0
Pikaajalised kohustused kokku		14 586 838	0
KOHUSTUSED KOKKU		15 045 455	1 000 000
Omakapital			
Osakapital	8	42 000	42 000
Kohustuslik reservkapital		4 712	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		89 520	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-136 514	94 232
OMAKAPITAL KOKKU		-282	136 232
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		15 045 173	1 136 232

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	9	438 126	178 404
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	186 537	80 000
Muud tegevuskulud	11	92 973	2 383
Ärikasum (-kahjum)		158 616	96 021
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		966	0
Intressitulud	2	307 973	0
Intressikulud	7	-604 069	0
Muud finantstulud ja -kulud		0	-1 789
Finantstulud ja -kulud kokku		-295 130	-1 789
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-136 514	94 232
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-136 514	94 232

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		158 616	96 021
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-52 259	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6	66 561	0
Makstud intressid		-212 013	0
Kokku rahavood äritegevusest		-39 095	96 021
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-10 516 481	-500 000
Soetatud tütarettevõtted	3	-48 500	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-29 896
Muude finantsinvesteeringute kulud		0	-1 789
Antud laenud	2	-3 500 000	0
Saadud intressid		165	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-14 064 816	-531 685
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	14 228 580	1 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	7	-641 743	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		13 586 837	1 000 000
Rahavood kokku		-517 073	564 336
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		606 336	42 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-517 073	564 336
Valuutakursi muutuste mõju		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		89 262	606 336

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksia- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 12.07.2005	42 000	0	0	42 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	94 232	94 232
Saldo seisuga 31.12.2005	42 000	0	94 232	136 232
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 200	-4 200	0
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-136 514	-136 514
Saldo seisuga 31.12.2006	42 000	4 200	-46 482	-282

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

TM Investment OÜ 2006. 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. TM Investment OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena 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 soetusmaksumus (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 alla hinnatud 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 muuks 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 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.

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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. 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 - on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarede ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 ja aruande koostamise kuupäeva 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 majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Pikaajaline laenuõue	3 500 000	0
Arvestatud intress	307 808	0

Pikaajaline laen on antud tütarettevõttele summas 3 500 000 Eesti krooni, intressiga 10% aastas. 2006 aasta eest on arvestatud intressi 307 808 krooni.

Lisa 3 Tütarettevõtte osad

2006. a omas TM Investment OÜ osalust järgmises tütarettevõttes:

	REAL ESTATE BUILDERS OÜ
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus
Osaluse % aasta alguses	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0
Omandatud osalused	
Omandatud osaluse %	100
Omandatud osaluse soetusmaksumus	48500
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	100
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	48 500

Lisa 4 Muud aktsiad ja väärtpaberid

	31.12.2006	31.12.2005
Aktsiad	30 862	29 896
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid õiglases väärtuses kokku	30 862	29 896

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2005	500 000
Soetamine ja parendused	10 516 481
Kasum/kahjum ümberhindlusest	0
Saldo 31.12.2006	11 016 481

Lisa 6 Saadud ettemaksed

Saadud ettemaksete all on kajastatud üürnike tasutud tagatirahad summas 47 500 krooni.

Lisa 7 Muud võlad

	Saldo 31.12.2006	1-5 aasta jooksul	Intress	Tagasi- makse tähtaeg
Laenud krediidasutustelt	6 498 524	6 498 524	Euribor+2,25%	10.04.2008
Laenud mitte krediidasutustelt	8 088 314	8 088 314	5%	31.03.2007
Intressikohustused	392 056			
Kokku	14 978 894	14 586 838		

Lisa 8 Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2006	420	42 000
Saldo 31.12.2006	420	42 000

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

Lisa 9 Müügitulu

Tegevuspiirkondade lõikes	2006	2005
Kokku	438 126	178 404
s.h. Eesti	438 126	178 404
Tegevusalade lõikes		
Kinnisvara investeeringute juhtimine	0	178 404
Üüritulu	346 072	0
Kommunaalteenuste tulu	92 054	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2006	2005
Kinnisvarainv.haldamiseks ostetud teenused/kaubad	84 751	0
Kinnisvarainv.kommunaalkulud	54 176	0
Muud ostetud teenused	47 610	80 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	186 537	80 000

Lisa 11 Muud tegevuskulud

	2006	2005
Bürookulud	21 848	706
Muud kulud	71 125	1 677
Muud tegevuskulud kokku	92 973	2 383

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 tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

2006.a. oli TM Investment OÜ-l tehinguid seotud osapooltega järgnevas mahus:

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	39 530	0	80 000	178 404
Teenuste ost-müük kokku	39 530	0	80 000	178 404

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Tütaretevõtted	3 807 808	0
Pikaajalised nõuded kokku	3 807 808	0
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	0	1 000 000
Lühiajalised kohustused kokku	0	1 000 000
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	8 480 370	0
Pikaajalised kohustused kokku	8 480 370	0

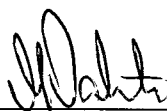
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

TM Investment OÜ juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 02. aprillil 2007.a



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter



Juhatuses liige
Aivar Pihlak

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

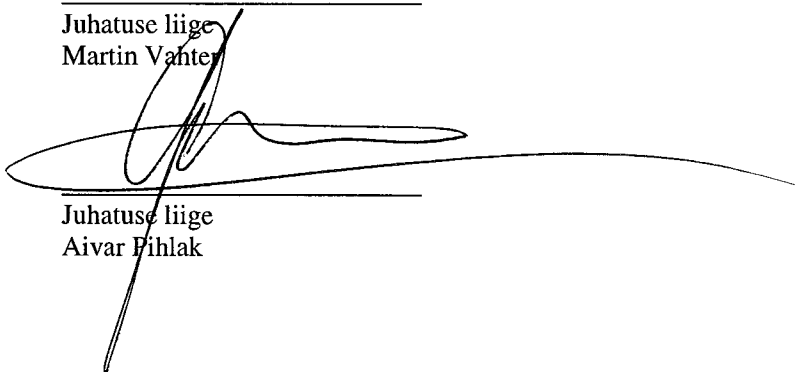
Kuna 2006 majandusaasta lõppes ettevõtte jaoks kahjumiga, siis kasumit ei jaotata ja kohustuslikku reservkapitali ei moodustata.



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter



Juhatuses liige
Aivar Pihlak

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 02.04.2007:

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