

367409

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

09 -07- 2009

Sirje Mägi

HM INVESTEERINGUD OÜ
2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus	1.01.2008
Aruandeaasta lõpp	31.12.2008
Registrikood	10963165
Juriidiline aadress	Hämariku 2A 11211, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon	372 61 44 630
Faks	372 61 44 631

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud olulised arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3. Varud	12
Lisa 4. Sidusettevõtjate aktsiad ja/või osad	13
Lisa 5. Muud lühi- ja pikaajalised väärtpaberid	14
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7. Materiaalne põhivara	15
Lisa 8. Kapitalirent	16
Lisa 9. Kasutusrent	16
Lisa 10. Laenukohustused	17
Lisa 11. Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12. Omakapital.....	18
Lisa 13. Müügitulu	19
Lisa 14. Muu äritulu	19
Lisa 15. Müüdnud teenuste kulud.....	20
Lisa 16. Üldhalduskulud.....	20
Lisa 17. Muud ärikulud.....	20
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 20. Laenude tagatised	22
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	23

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

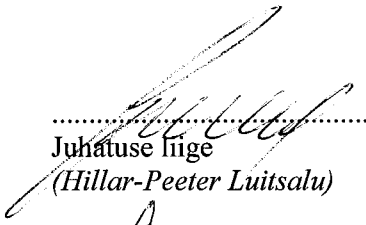
- Sõltumatu audiitori aruanne
- Kasumi jaotamise ettepanek
- Osanike nimekiri
- Müügitulu jaotus vastavalt EMTAKile

TEGEVUSARUANNE

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

HM Investeeringud OÜ 2008.a realiseerimise netokäive oli 176 700 ja kahjumiks kujunes 234 159 696 krooni. Kahjumi põhjuseks on sidusettevõtte Arco Vara AS väärtuse langus.

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



Juhatuses liige

(Hillar-Peeter Luitsalu)



Juhatuses liige

(Maie Luitsalu)

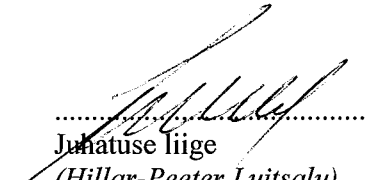
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatusdeklaratsioon

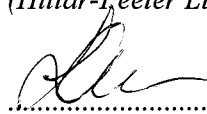
Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 22 esitatud OÜ HM Investeeringud 2008.a. majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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 28.05.2009, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 4) OÜ HM Investeeringud on jätkuvalt tegutsev.


.....
Juhatusliige

(Hillar-Peeter Luutsalu)


.....
Juhatusliige

(Maie Luutsalu)

Tallinn, 29. 06. 2009

Bilanss

(kroonides)			
AKTIVA	<i>Lisa</i>	31.12.2008	31.12.2007
Raha		1 172 099	7 573 121
Lühiajalised finantsinvesteeringud	5	0	14 000 442
Nõuded ja ettemaksed	2	27 417 366	28 730 135
Varud	3	182 993	8 666 666
KÄIBEVARA KOKKU		28 772 458	58 970 364
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	153 399 525	412 440 883
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	5	1 999 635	6 000
Pikaajalised nõuded		2 086 208	225 000
Kinnisvarainvesteeringud	6	23 854 201	7 253 058
Materiaalne põhivara	7	475 354	194 185
PÕHIVARA KOKKU		181 814 923	420 119 126
AKTIVA (VARAD) KOKKU		210 587 381	479 089 490
PASSIVA		31.12.2008	31.12.2007
Laenukohustused	10	10 189 769	28 254 438
Võlad ja ettemaksed	11	5 751 961	21 345 247
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		15 941 730	49 599 686
Pikaajalised laenukohustused	10	22 316 209	20 027 648
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		22 316 209	20 027 648
KOHUSTUSED KOKKU		38 257 939	69 627 334
Osakapital nimiväärtuses		100 000	100 000
Ülekurss		159 635 367	159 453 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		246 749 771	36 669 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-234 159 696	213 235 995
OMAKAPITAL KOKKU	12	172 329 442	409 462 156
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		210 587 381	479 089 490

Kasumiaruanne

		(kroonides)	
	<i>Lisa</i>	2008	2007
Müügitulu	13	176 700	580 920
Müüdnud teenuste kulud	15	-363 617	-519 082
BRUTOKASUM		-186 917	61 838
Üldhalduskulud	16	-3 348 988	-2 291 259
Muud äritulud	14	18 290 092	0
Muud ärikulud	17	-2 710 927	-52
ÄRIKASUM (KAHJUM)		12 043 260	-2 229 473
Finantstulud ja -kulud	18	-249 017 272	218 445 412
KASUM (KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-236 974 013	216 215 939
Tulumaks		2 814 317	-2 979 944
ARUANDEAASTA KASUM/ KAHJUM		-234 159 696	213 235 995

.....
Juhataja liige

Rahavoogude aruanne

		(kroonides)	
	Lisa	2008	2007
Ärikasum		12 043 260	-2 229 473
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	7	123 975	46 996
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	6	-16 601 143	0
Varude muutus		0	-2 666 334
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		2 592 610	-52 770
Kokku rahavood äritegevusest		-1 841 298	-4 901 581
Materiaalse põhivara soetus	7	0	-27 041
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6	0	-4 898 857
Sidusettevõtete soetus	4	-4 488	-60 449 859
Sidusettevõtete müük	4	30 000	67 398 211
Muude finantsinvesteeringute soetus	5	0	-13 996 458
Muude finantsinvesteeringute müük	5	12 134 624	800
Antud laenud		-756 400	-24 895 144
Antud laenude tagasimaksed		375 000	3 535 661
Saadud intressid		200 266	569 701
Saadud dividendid		10 759 182	4 359 326
Kokku rahavood investeerimistegevusest		22 738 185	-28 403 660
Saadud laenud		670 000	112 795 856
Laenude tagasimaksed		-17 065 368	-65 807 570
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	8	-476 767	0
Makstud intressid		-2 918 450	-2 081 436
Makstud dividendid		-7 500 000	-4 412 776
Makstud dividendide tulumaks		0	-165 627
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-27 290 585	40 328 447
RAHAVOOD KOKKU		-6 393 699	7 023 206
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 573 121	551 579
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 393 699	7 023 206
Valuutakursside muutuste mõju		-7 322	-1 664
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 172 099	7 573 121

Omakapitali muutuste aruanne

						(kroonides)
		Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo	31.12.2006	40 000		4 000	51 669 161	51 713 161
Aruandeperioodi puhaskasum		0	0	0	213 235 995	213 235 995
Ülekurss		0	159 453 000	0	0	159 453 000
Dividendide jaotamine		0	0	0	-15 000 000	-15 000 000
Fondiemissioon		60 000	0	0	0	60 000
Saldo	31.12.2007	100 000	159 453 000	4 000	249 905 156	409 462 156
Aruandeperioodi kahjum		0	0	0	-234 159 696	-234 159 696
1/3 Arco Kinnisvarahalduse AS omakapitalist		0	182 367	0	-3 155 385	-2 973 018
Saldo	31.12.2008	100 000	159 635 367	4 000	12 590 075	172 329 442

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud olulised arvestuspõhimõtted

OÜ HM Investeeringud 2008. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha

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

B. Lühiajalised 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

C. Nõuded ja ettemaksed

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse individuaalselt.

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

D. Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel 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.

E. 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub juhatuse hinnangul. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

F. Materiaalne 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 üksikest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

G. Kapitali- ja kasutusrendid

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

H. 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

I. 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 need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

J. Tehingud välisvaluutas 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.

K. Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära.

L. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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.

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)			
	<i>Lisa</i>	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu			
Ostjate tasumata summad		53 159	16 441
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded			
Käibemaks		398 078	120 885
Muud lühiajalised nõuded			
Dividendinõuded		0	2 825 550
Intressinõuded		2 091 881	595 657
Muud nõuded		24 874 248	25 161 125
		<u>26 966 129</u>	<u>28 582 332</u>
Ettemaksed teenuste eest			
Perioodika		0	1 944
Kindlustus		0	8 533
		<u>0</u>	<u>10 477</u>
Nõuded ja ettemaksed kokku		27 417 366	28 730 135

Lisa 3. Varud

(kroonides)			
	<i>Lisa</i>	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaksed varude eest		0	8 666 666
Müügiototel põhivara		182 993	0
Varud kokku		182 993	8 666 666

Lisa 4. Sidusettevõtjate aktsiad ja/või osad

Asukoht	Dagenhart OÜ Eesti	Paxton Assets OÜ Eesti	Reyna Trade OÜ Eesti	Oreins Real Estate LLC USA	Arco Vara AS Eesti	Kokku
Omandamise kuupäev	30.08.2007	30.08.2007	30.08.2007	22.01.2008		
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	0 / (25)	0 / (25)	0 / (25)	40 / (0)	21,7 / (21,8)	
Bilansiline maksumus aasta alguses	0	10 000	10 000		412 420 883	412 440 883
Aruandeaastal soetatud osad						
soetusmaksumuses	0	0	0	4 488	0	4 488
Aruandeaastal müüdud osad müügihinna	-10 000	-10 000	-10 000	0	0	-30 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	0	0	0	0	-251 092 219	-251 092 219
Aruandeaastal müüdud osade müügikasum	10 000	0	0	0	0	10 000
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-7 933 627	-7 933 627
Bilansiline maksumus aasta lõpus	0	0	0	4 488	153 395 037	153 399 525

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



Juhatuses liige

Sidusettevõtja omakapital seisuga	
31.12.2008	Arco Vara AS
Aktiikapital	952 842 000
Ülekurss	712 514 000
Kohustuslik reservkapital	31 547 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	170 289 000
Oma aktsiad (miinus)	-3 992 000
Aruandeaasta kahjum	-1 157 107 000
Omakapital kokku	706 093 000
Investeeriija osa omakapitalist	153 222 181

Lisa 5. Muud lühi- ja pikaajalised väärtpaberid

	<i>(kroonides)</i>	
	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised investeeringud aktsiatesse	0	14 000 442
Kokku lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid	0	14 000 442

	<i>(kroonides)</i>	
	31.12.2008	31.12.2007
Tähtajaline hoius	1 999 635	0
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse	0	6 000
Kokku muud pikaajalised väärtpaberid	1 999 635	6 000

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

	(kroonides)	
	2008	2007
Tulu kinnisvarainvesteeringult	176 700	166 796
Halduskulud kinnisvarale	-363 617	-519 082
Netotulu kinnisvara rentimisest	-186 917	-352 285
Saldo perioodi alguses	7 253 058	2 354 201
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	4 898 857
Kasumid/ kahjumid ümberhindlusest	16 601 143	0
Saldo perioodi lõpus	23 854 201	7 253 058

Lisa 7. Materiaalne põhivara

		Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	(kroonides) Kokku
Soetusmaksumus	31.12.2006	101 695	126 229	227 924
Ostud ja parendused	0	0	27 041	27 041
Soetusmaksumus	31.12.2007	101 695	153 270	254 965
Soetamine	0	0	405 144	405 144
Soetusmaksumus	31.12.2008	101 695	558 414	660 109
Akumuleeritud kulum	31.12.2006	-3 107	-10 677	-13 785
Arvestatud kulum	0	-20 339	-26 657	-46 996
Akumuleeritud kulum	31.12.2007	-23 446	-37 334	-60 780
Arvestatud kulum	0	-20 339	-103 636	-123 975
Akumuleeritud kulum	31.12.2008	-43 785	-140 970	-184 755
Jääkmaksumus	31.12.2006	98 588	115 552	214 139
Jääkmaksumus	31.12.2007	78 249	115 936	194 185
Jääkmaksumus	31.12.2008	57 910	417 444	475 354

Lisa 8. Kapitalirent

<i>(kroonides)</i>		
Kapitalirendikohustus tagasimaksetähtaja järgi	2008	2007
kuni 1 aasta	0	495 523
Rendileandja brutoinvesteering kokku	0	495 523
Tuleviku intressikulu	0	-18 756
Rendileandja netoinvesteering kokku	0	476 767
Kapitalirendile võetud varad	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 112 534
Kokku renditud vara bilansiline väärtus	0	1 112 534

Lisa 9. Kasutusrent

<i>(kroonides)</i>		
	2008	2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	416 287	501 390
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatketatavatest kasutusrendilepingutest	663 514	703 469
sh kuni 1 aasta	280 837	416 287
1-5 aastat	382 678	287 182

Lisa 10. Laenukohustused

	(kroonides)					
	Saldo	Saldo	Tagasi maksta		Tagasi-	Intressi-
	31.12.2008	31.12.2007	12 kuud jooksul	üle 1 aasta	makse tähtaeg	
Sampo arvelduskrediit	1 005 221	0	1 005 221	0	19.11.2009	7,7
SEB Pank investeerimislaen	375 352	0	122 285	253 067	01.10.2011	8,55
SEB Pank kapitalirent	0	476 767	0	0	10.10.2008	5,1
Sampo Pank investeerimislaen	20 027 648	20 027 648	0	20 027 648	19.11.2010	5,862
DnB Nord Bank	0	13 560 391	0	0	20.08.2008	5,4
Evli Pank	0	12 517 280	0	0	20.08.2008	6,15
Muud laenud	11 097 757	1 700 000	9 062 263	2 035 494	2009-2010	5-6
	32 505 978	48 282 086	10 189 769	22 316 209		

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 20.

Kõik ettevõtte laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või Eurodes.

Lisa 11. Võlad ja ettemaksed

	(kroonides)	
	<i>Lisa</i>	
	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele		
Tarnijatele tasumata summad	49 147	81 634
Võlad töövõtjatele		
Palgavõlg	4 343	4 343
Võlad aruandvatele isikutele	0	2 199
	4 343	6 542
Maksuvõlad		
Ettevõtte tulumaks	1 063	2 815 445
Kinnipeetav tulumaks	1 113	1 195
Sotsiaalmaks	4 971	4 992
Kogumispensioni makse	200	200
Maamaks	10 587	0
	17 934	2 821 832
Muud võlad ja saadud ettemaksed		
Ostjate ettemaksed	1 000 000	0
Intressivõlad	727 601	476 752
Dividendivõlad	3 087 224	10 587 224
Muud võlad	865 712	7 371 263
	5 680 537	18 435 239
Võlad ja ettemaksed kokku	5 751 961	21 345 247

Lisa 12. Omakapital

Vastavalt 20.12.2007 sõlmitud jagunemislepingule omandas HM Investeeringud OÜ 01.01.2008 1/3 jagunevast ettevõttest AS Arco Kinnisvarahoolduse, mille tulemusena tekkis ülekurs 182 367 krooni ja eelmiste perioodide jaotamata kasum suurenes 3 155 385 krooni võrra.

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 12 590 075 krooni (31. detsember 2007: 249 905 156 krooni).

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 946 159 krooni (2007: 197 425 073 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 643 916 krooni (2007: 52 480 083 krooni).

Lisa 13. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes

	EMTAK	2008		2007	
		kroon	%	kroon	%
Konsultatsiooniteenus		0	0,0%	6 920	1,2%
Rent ja haldusteenused	68201	176 700	100,0%	166 796	28,7%
Muu müügitulu		0	0,0%	407 204	70,1%
Müügitulu kokku		176 700	100,0%	580 920	100,0%

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes

	2008		2007	
	kroon	%	kroon	%
Eesti	176 700	100,0%	580 920	100,0%
Müügitulu kokku	176 700	100,0%	580 920	100,0%

Lisa 14. Muu äritulu

	2008		2007	
	kroon	%	kroon	%
Saadud trahvid ja viivised	1 688 949	9,2%	0	0,0%
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	16 601 143	90,8%	0	0,0%
Muud äritulud kokku	18 290 092	100,0%	0	0,0%

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisel õiglasele väärtusele saadi aruandeaastal kasumit 17 655 781 krooni ning kahjumit 1 054 638 krooni.

Lisa 15. Müüdnud teenuste kulud

	2008		2007	
	kroon	%	kroon	%
Hoonete remont-, haldus- ja kommunaalkulud	-266 031	73,2%	-53 401	10,3%
Muud kulud	-97 586	26,8%	-465 681	89,7%
Müüdnud teenuste kulud kokku	-363 617	100,0%	-519 082	100,0%

Lisa 16. Üldhalduskulud

	2008		2007	
	kroon	%	kroon	%
Tööjõukulud	-264 159	7,9%	-353 751	15,4%
Büroo tegevuskulud	-357 823	10,7%	-533 663	23,3%
Juriidiline teenus ja konsultatsioonid	-2 140 199	63,9%	-663 150	28,9%
Muud kulud	-462 832	13,8%	-693 700	30,3%
Põhivara amortisatsioon	-123 975	3,7%	-46 995	2,1%
Üldhalduskulud kokku	-3 348 988	100,0%	-2 291 259	100,0%

Lisa 17. Muud ärikulud

	2008		2007	
	kroon	%	kroon	%
Trahvid ja viivised	-2 666 334	98,4%	-52	100,0%
Muud kulud	-44 593	1,6%	0	0,0%
Muud ärikulud kokku	-2 710 927	100,0%	-52	100,0%

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud

	2008		2007	
	kroon	%	kroon	%
Kasum sidusettevõtete osade ja aktsiate müügist	10 000	0,0%	46 530 518	21,3%
Kasum (kahjum) sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	-251 092 219	100,8%	174 526 552	79,9%
Finantskulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	0,0%	389 614	0,2%
Intressikulud	-3 332 106	1,3%	-2 535 585	-1,2%
Intressitulud	1 815 301	-0,7%	939 834	0,4%
Kahjum valuutakursi muutustest	-7 322	0,0%	-1 662	0,0%
Muud finantstulud ja -kulud	3 589 074	-1,4%	-1 403 859	-0,6%
Kokku finantstulud/ kulud	-249 017 272	100,0%	218 445 412	100,0%

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tehingud sidusettevõtetega	2 008	2 007
Saadud laenu	3 054 268	0
Saadud laenude tagasimaksed	1 018 774	0
Antud laenu	0	22 368 144
Antud laenude tagasimaksed	573 265	80 000
Laekunud intressid	78 843	0
Müügid	0	375 000
Ostud	69 348	47 583

Saldod sidusettevõtetega	31.12.2008	31.12.2007
Laenukohustused	2 035 494	0
Intressikohustus	337 972	0
Laenuõuded	0	23 334 125
Intressinõuded	0	590 137
Muud võlad	0	1 120 931

Tehingud omanikega ning juhatuse liikmetega	2008	2007
Saadud laenu	275 000	2 800 000
Saadud laenude tagasimaksed	275 000	5 035 000
Antud laenu	0	2 802 328
Antud laenude tagasimaksed	0	2 802 328

Lisa 20. Laenude tagatised

Laenude tagatiseks on seatud kaks kinnistut õiglasel väärtusel kokku 21,11 miljonit krooni (2007: 3,4 miljonit krooni).

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

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

HM Investeeringud OÜ juhatus on koostanud 2008.a. majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

.....
Juhatus liige
(Hillar-Peer Luitsalu)

29.06.....2009.a.

.....
Juhatus liige
(Maie Luitsalu)

29.06.....2009.a.

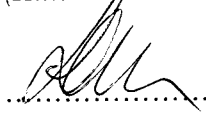
.....
Juhatus liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

	(kroonides)
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	246 749 771
Aruandeaasta kahjum	-234 159 696
Kokku edasikantav kasum seisuga 31.12.2008	12 590 075

Juhatus:


.....
Juhatuses liige
(Hillar-Peter Luutsalu)


.....
Juhatuses liige
(Maie Luutsalu)

OSANIKE NIMEKIRI

Nimi	Isikukood	Aadress	Osa nimiväärtus (kroonides)	Osaluse suurus %
Hillar-Peeter Luitsalu	46109030281	Tallinn, Eesti	100 000	100%
Kokku			100 000	100%

ARUANDEAASTA MÜÜGITULU

OÜ HM Investeeringud 2008.aasta müügitulu jaguneb järgmiselt:

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMATK 68201) summas 176 700 krooni :

09-07-2009

Tallinna Äriregister
Pärnu mnt. 142
Tallinn 11317

Rödl & Partner OÜ

Audit
Raamatupidamine
Maksudkonsultatsioonid

Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Telefon +372 / 6 805 620
Telefaks +372 / 6 805 621
e-mail tallinn@roedl.ee
www.roedl.ee

08.07.09

METS

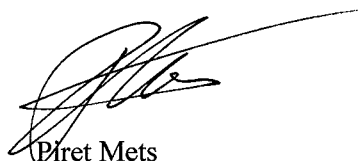
k0085.doc

Majandusaasta aruanne 2008

Käesolevaga saadame Teile järgmised dokumendid:

- ✓ HM Investeeringud OÜ 2008.a. majandusaasta aruanne;
- ✓ HM Investeeringud OÜ kasumi jaotamise ettepanek;
- ✓ HM Investeeringud OÜ osanike nimekiri;
- ✓ HM Investeeringud OÜ müügitulu jaotus vastavalt EMATK'ile.

Lugupidamisega,



Piret Mets
Juhi abi

Rödl & Partner International:

Saksamaa, Ameerika Ühendriigid, Araabia Ühendemiraadid, Austria, Belgia, Brasiilia, Bulgaaria, Hiina RV, Hispaania, Hongkong, Horvaatia, India, Indoneesia, Itaalia, Leedu, Lõuna-Korea, Läti, Malaisia, Moldova, Poola, Prantsusmaa, Rootsi, Rumeenia, Singapur, Slovakkia, Sloveenia, Šveits, Tai, Tšehhi, Türgi, Ukraina, Ungari, Valgevene, Venemaa, Vietnam

Konto: 17000185934 (EEK)
17000185992 (EUR)
Nordea Panga Eesti filiaal
Äriregistri kood: 10219320