

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing HM Investeeringud

registrikood: 10963165

tänavanimi, maja number: Hämariku 2A

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11211

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: Hillar-Peeter.Luitsalu@arcovara.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 ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Varud	12
Lisa 8 Müügioteel põhivara	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	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
Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva	19

Tegevusaruanne

HM Investeeringud OÜ põhitegevuseks on kinnisvarahaldusega seotud tegevused. Peamiseks tegevuspiirkonnaks on Tallinn ja Harjumaa. HM Investeeringud OÜ 2011.a realiseerimise netokäive oli 78 030 ja kahjumiks kujunes 1 110 486 eurot. Ettevõtte tegevust juhib juhatus ning juhtkonna liikmele maksti tasu 3 835 eurot.

		2011	2010	2009
	Müügitulu vähenemine	1850%	56%	21%
	Omakapitali vähenemine	17%	4%	39%
	Maksevõime suhtarvud (<i>Liquidity ratios</i>)			
	Lühivõlgade kattekordaja (<i>current ratio</i>)	0,65	0,34	0,30
	käibevara / lühiajalised kohustused			
	Maksevõime kordaja (<i>quick ratio</i>)	0,65	0,23	0,30
	(käibevara -varud - ettemaksed)/ lühiajalised kohustused			
	Maksevalmiduse kordaja (<i>cash ratio</i>)	0,03	0,04	0,02
	raha / lühiajalised kohustused			
	Tasuvussuhtarvud (<i>profitability ratios</i>)			
	Koguvara puhasrentaablus (ROA)	-0,25	0,97	0,85
	puhaskasum / keskmine koguvara			
	Omakapitali rentaablus (ROE)	-0,19	-0,04	-0,45
	puhaskasum / keskmine omakapital			
	Kapitali struktuuri suhtarvud (<i>leverage ratios</i>)			
	Võlakordaja (<i>debt ratio</i>)	0,34	30%	32%
	kohustused kokku / kogu passiva			
	Omakapitali võlasiduvus (<i>debt-to-equity ratio</i>)	52%	43%	47%
	kohustused kokku / omakapital			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	71 575	86 245	
Nõuded ja ettemaksed	257 027	377 408	2
Varud	0	210 908	7
Müügiototel põhivara	1 178 102	7 004	8
Kokku käibevara	1 506 704	681 565	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	5 156 727	6 099 738	4
Nõuded ja ettemaksed	1 180 064	921 447	2
Kinnisvarainvesteeringud	277 408	1 544 476	9
Materiaalne põhivara	6 119	14 335	10
Kokku põhivara	6 620 318	8 579 996	
Kokku varad	8 127 022	9 261 561	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 766 146	1 364 320	12
Võlad ja ettemaksed	554 298	635 815	13
Kokku lühiajalised kohustused	2 320 444	2 000 135	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	455 092	799 454	12
Kokku pikaajalised kohustused	455 092	799 454	
Kokku kohustused	2 775 536	2 799 589	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	14
Ülekurss	6 455 325	10 202 559	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	-3 477 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 110 486	-269 315	
Kokku omakapital	5 351 486	6 461 972	
Kokku kohustused ja omakapital	8 127 022	9 261 561	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	78 030	3 916	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 061	-12 790	17
Brutokasum (-kahjum)	73 969	-8 874	
Üldhalduskulud	-61 043	-67 355	18
Muud äritulud	0	11 105	16
Muud ärikulud	-300 570	-999	20
Ärikasum (kahjum)	-287 644	-66 123	
Finantstulud ja -kulud	-822 842	-203 192	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 110 486	-269 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 110 486	-269 315	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-287 644	-66 123	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 216	9 119	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	19 244	0	
Kokku korrigeerimised	27 460	9 119	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	153 689	-1 253	
Varude muutus	0	-211 330	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	117 412	22 579	
Kokku rahavood äritegevusest	10 917	-247 008	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 587	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-54 500	-11 105	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	30 000	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	30 576	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 917	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	127 800	
Antud laenud	-35 200	-24 993	
Antud laenude tagasimaksed	0	508 138	
Laekunud intressid	48	192 425	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-29 076	788 761	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	338 600	273 478	
Saadud laenude tagasimaksed	-261 985	-635 330	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-76 146	
Makstud intressid	-73 126	-48 302	
Makstud dividendid	0	-19 015	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 489	-505 315	
Kokku rahavood	-14 670	36 438	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86 245	49 987	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 670	36 438	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-180	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	71 575	86 245	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	10 202 559	256	-3 477 919	6 731 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-269 315	-269 315
31.12.2010	6 391	10 202 559	256	-3 747 234	6 461 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 110 486	-1 110 486
Muud muutused omakapitalis	0	-3 747 234	0	3 747 234	0
31.12.2011	6 391	6 455 325	256	-1 110 486	5 351 486

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ HM Investeeringud 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtjalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Raha kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest.

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.

Kuna õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 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 õiglasest väärtusest, mis baseerub juhatuse hinnangul. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 ning amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

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.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tulud

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 103	12 208	
Ostjatelt laekumata arved	12 103	12 208	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 449	2 499	3
Muud nõuded	1 399 665	1 281 677	6
Laenu nõuded	1 195 605	1 147 101	
Intressinõuded	204 060	134 576	
Ettemaksed	1 234	197	
Muud lühiajalised nõuded	0	2 274	
Muud pikaajalised nõuded	22 640	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 437 091	1 298 855	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	136	0	136
Käibemaks	0	0	501	0
Üksikisiku tulumaks	0	71	0	71
Sotsiaalmaks	0	425	0	425
Kohustuslik kogumispension	0	77	0	13
Ettemaksukonto jääk	1 449		1 998	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 449	709	2 499	645

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	5 151 614	6 094 625	5
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	5 113	5 113	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	5 156 727	6 099 738	

OÜ HM Investeeringute omanduses olevad sidusettevõtja Arco Vara ASi aktsiate õiglane väärtus oli seisuga 31.12.2011 2 112 196 euri

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10261718	Arco Vara AS	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	22	20.90
	Oriens Real Estate LLC	Ameerika Ühendriigid	Kinnisvaraala tegevus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Arco Vara AS	6 094 339	-67 800	-875 211	5 151 328
Oriens Real Estate LLC	286	0	0	286
Kokku	6 094 625	-67 800	-875 211	5 151 614

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Arco Vara AS	1	30 579	-37 223

Sidusettevõtte Oriens 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 31.12.2011

Aktsiakapital	3 319 000
Kohustuslik reservkapital	2 011 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	21 869 000
Mittekontrolliv osalus	155 000
Aruandeaasta kahjum	-3 371 000
Emaettevõtte omanikule kuuluv omakapital	23 983 000
Investeeriija osa omakapitalist	5 185 125

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 195 605	4 873	1 190 732	0
Intressinõuded	204 060	204 060	0	0
Kokku muud nõuded	1 399 665	208 933	1 190 732	0
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 147 101	225 654	0	921 447
Intressinõuded	134 576	134 576	0	0
Kokku muud nõuded	1 281 677	360 230	0	921 447

Laenunõuete intressimäärad on vahemikus 5 kuni 10%. Laenude lõplik tagastustähtaeg on kuni 31.12.2016. Laenunõuded on fikseeritud Eurodes.

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ettemaksed varude eest	0	210 908
Ettemaksed kinnistute eest	0	210 908
Kokku varud	0	210 908

Ettemakse kinnistute eest on kajastatud kinnisvara, mis omandatakse aastal 2029.a.

Lisa 8 Müügioteel põhivara

(eurodes)

31.12.2009	6 582
Muud muutused	422
31.12.2010	7 004
31.12.2010	7 004
Ümberklassifitseerimised	1 178 102
Müügid	-7 004
31.12.2011	1 178 102

Müügioteel põhivarana on kajastatud Lehe Elamud OÜ osalust. Ettevõtte osalus realiseeriti 2011.aastal müügihinnaga 123 094 eurot.

Müügiootel põhivaraks klassifitseeriti ümber enamus kinnisvarafinantseeringuid summas 1 178 102, mis müüakse 2013.aastal.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	1 533 371
Muud muutused	11 105
31.12.2010	1 544 476
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-280 130
Müügid	-74 244
Ümberklassifitseerimised	-912 694
31.12.2011	277 408

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 342	3 916
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 061	-1 686
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	55 000	0

2011.aasta lõpuga klasifitseeriti kinnisvarainvesteeringutest suurem osa ümber müügiootel põhivara alla, mis realiseeriti 2013.aastal.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	6 499	6 499	35 689	42 188
Akumuleeritud kulum	-4 098	-4 098	-16 224	-20 322
Jääkmaksumus	2 401	2 401	19 465	21 866
Ostud ja parendused	0	0	1 588	1 588
Amortisatsioonikulu	-1 300	-1 300	-7 819	-9 119
31.12.2010				
Soetusmaksumus	6 499	6 499	37 277	43 776
Akumuleeritud kulum	-5 398	-5 398	-24 043	-29 441
Jääkmaksumus	1 101	1 101	13 234	14 335
Amortisatsioonikulu	-1 101	-1 101	-7 115	-8 216
31.12.2011				
Soetusmaksumus	6 499	6 499	37 277	43 776
Akumuleeritud kulum	-6 499	-6 499	-31 158	-37 657
Jääkmaksumus	0	0	6 119	6 119

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	10 642	14 249
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	9 009	9 932
1-5 aasta jooksul	2 312	11 320

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Sampo Pank Investeeringulaen	1 201 424	1 201 424			5,54	EUR	19.11.2012
Muud laenud	564 722	564 722			5-6	EUR	19.11.2012
Lühiajalised laenud kokku	1 766 146	1 766 146					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	455 092	0	455 092	0	5-6	EUR	30.09.2013
Pikaajalised laenud kokku	455 092	0	455 092	0			
Laenukohustused kokku	2 221 238	1 766 146	455 092	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank investeeringulaen	7 431	7 431			8,55	EEK	01.10.2011
Sampo Pank Investeeringulaen	1 232 066	1 232 066			5,122	EUR	19.11.2011
Muud laenud	104 368	104 368			5-6	EEK	kuni 31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 343 865	1 343 865					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	686 715	0	686 715	0	5-6	EEK	kuni 31.12.2013
Sampo Pank käibekapitali laen	133 194	20 455	112 739	0	6,26	EUR	02.06.2012
Pikaajalised laenud kokku	819 909	20 455	799 454	0			
Laenukohustused kokku	2 163 774	1 364 320	799 454	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	1 101 886	1 278 233
Ehitised	0	76 217
Muud varad	5 297 729	6 094 339
Kokku	6 399 615	7 448 789

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 557	5 559	
Võlad töövõtjatele	278	277	
Maksuvõlad	709	645	3
Muud võlad	415 663	373 865	
Intressivõlad	186 239	144 441	
Dividendivõlad	229 424	229 424	
Saadud ettemaksed	0	123 094	
Krediitkaart	1 688	971	
Dividendide tulumaks	60 986	60 986	
Muud kohustused	70 416	70 416	
Kokku võlad ja ettemaksed	554 297	635 813	

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	78 030	3 916
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 030	3 916
Kokku müügitulu	78 030	3 916
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	11 947	3 916
Maaklerteenused	43 583	0
Konsultatsioonid	22 500	0
Kokku müügitulu	78 030	3 916

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	11 105
Kokku muud äritulud	0	11 105

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Hoonete remont-, haldus- ja kommunaalkulud	-4 061	-1 686
Muud	0	-11 104
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 061	-12 790

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-9 681	-12 929	
Lähetuskulud	-356	-3 450	
Tööjõukulud	-5 100	-5 100	19
Amortisatsioonikulu	-8 216	-9 119	10
Muud	-21 574	-24 154	
Juriidiline teenus ja konsultatsioonid	-14 366	-8 247	
Erisoodustused	-1 750	-4 356	
Kokku üldhalduskulud	-61 043	-67 355	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	3 835	3 835
Sotsiaalmaksud	1 265	1 265
Kokku tööjõukulud	5 100	5 100
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-280 130	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	-39	-258
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-19 244	0
Muud	-1 157	-741
Kokku muud ärikulud	-300 570	-999

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-866 350	-3 966
Intressitulud	71 822	109 582
Intressitulu laenudelt	71 774	109 582
Muud intressitulud	48	0
Intressikulud	-121 346	-95 912
Intressikulu laenudelt	-121 346	-95 912
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-180
Muud finantstulud ja -kulud	95 005	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu	-1 973	-212 716
Kokku finantstulud ja -kulud	-822 842	-203 192

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	178 741	12 013	319 448
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	388 235	210 908	3 196

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Sidusettevõtjad	0	3 738

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 835	3 835

Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva

Sidusettevõtja osasid müüdi 2013.aastal, mille tulemusena sidusettevõtte muutus muuks finantsinvesteeringuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2014

Osaühing HM Investeeringud (registrikood: 10963165) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HILLAR-PEETER LUIJSALU	Juhatuse liige	03.07.2014
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing HM Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing HM Investeeringud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing HM Investeeringud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

21. august 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing HM Investeeringud (registrikood: 10963165) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	21.08.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 110 486
Kokku	-1 110 486
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 110 486
Kokku	-1 110 486

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	43583	55.85%	Jah
Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	66199	22500	28.84%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11947	15.31%	Ei

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