

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 15 Üldhalduskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

HM Investeeringud OÜ põhitegevuseks on kinnisvarahaldusega seotud tegevused. Peamiseks tegevuspiirkonnaks on Tallinn ja Harjumaa. HM Investeeringud OÜ 2012.a realiseerimise netokäive oli 143 361 eurot ja kahjumiks kujunes 3 811 529 eurot. Ettevõtte tegevust juhib juhatus ning juhtkonna liikmele maksti tasu 5 120 eurot.

		2012	2011	2010
	Müügitulu suurenemine / vähenemine	84%	1850%	56%
	Omakapitali vähenemine	71%	17%	4%
	Maksevõime suhtarvud (<i>Liquidity ratios</i>)			
	Lühivõlgade kattekordaja (<i>current ratio</i>)	1,09	0,65	0,34
	käibevara / lühiajalised kohustused			
	Maksevõime kordaja (<i>quick ratio</i>)	0,16	0,65	0,23
	(käibevara - varud - ettemaksed) / lühiajalised kohustused			
	Maksevalmiduse kordaja (<i>cash ratio</i>)	0,01	0,03	0,04
	raha / lühiajalised kohustused			
	Tasuvussuhtarvud (<i>profitability ratios</i>)			
	Koguvara puhasrentaablus (ROA)	-0,66	-0,25	0,97
	puhaskasum / keskmine koguvara			
	Omakapitali rentaablus (ROE)	-1,11	-0,19	-0,04
	puhaskasum / keskmine omakapital			
	Kapitali struktuuri suhtarvud (<i>leverage ratios</i>)			
	Võlakordaja (<i>debt ratio</i>)	0,55	0,34	30%
	kohustused kokku / kogu passiva			
	Omakapitali võlasiduvus (<i>debt-to-equity ratio</i>)	121%	52%	43%
	kohustused kokku / omakapital			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 005	71 575	
Nõuded ja ettemaksed	275 788	257 027	2
Varud	1 748 435	1 178 102	3
Kokku käibevara	2 039 228	1 506 704	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 064 860	5 156 727	5
Nõuded ja ettemaksed	287 843	1 180 064	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 000	277 408	7
Materiaalne põhivara	2 297	6 119	8
Kokku põhivara	1 367 000	6 620 318	
Kokku varad	3 406 228	8 127 022	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 446 332	1 766 146	10
Võlad ja ettemaksed	419 939	554 298	11
Kokku lühiajalised kohustused	1 866 271	2 320 444	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	455 092	10
Kokku pikaajalised kohustused	0	455 092	
Kokku kohustused	1 866 271	2 775 536	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	12
Ülekurss	6 455 325	6 455 325	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 110 486	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 811 529	-1 110 486	
Kokku omakapital	1 539 957	5 351 486	
Kokku kohustused ja omakapital	3 406 228	8 127 022	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	143 361	78 030	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 373	-4 061	14
Brutokasum (-kahjum)	138 988	73 969	
Üldhalduskulud	-80 447	-61 043	15
Muud äritulud	28 783	0	
Muud ärikulud	-1 148	-300 570	17
Ärikasum (kahjum)	86 176	-287 644	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 897 705	-822 842	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 811 529	-1 110 486	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 811 529	-1 110 486	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	86 176	-287 644	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 213	8 216	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	19 244	
Muud korrigeerimised	-1 003	0	
Kokku korrigeerimised	4 210	27 460	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 230	153 689	
Varude muutus	69 967	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-127 834	117 412	
Kokku rahavood äritegevusest	21 289	10 917	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-380 842	-54 500	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	30 000	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-600 000	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	846 957	30 576	
Antud laenud	-215 000	-35 200	
Antud laenude tagasimaksed	182 450	0	
Laekunud intressid	79 987	48	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-86 448	-29 076	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 187 546	338 600	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 113 867	-261 985	
Makstud intressid	-65 090	-73 126	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 589	3 489	
Kokku rahavood	-56 570	-14 670	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	71 575	86 245	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-56 570	-14 670	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 005	71 575	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-3 811 529	-3 811 529
31.12.2012	6 391	6 455 325	256	-4 922 015	1 539 957

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ HM Investeeringud 2012. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

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 õiglasel väärtuses.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpaperid ning kindla lunastustähtajaga väärtpaperid, 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 emaettevõtte 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 õiglasel väärtuses, 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

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.

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.

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

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 177	12 177			
Ostjatelt laekumata arved	12 177	12 177			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 073	6 073			4
Muud nõuded	503 943	230 972	272 971	0	6
Laenunõuded	286 152	13 181	272 971		
Intressinõuded	217 791	217 791	0	0	
Ettemaksed	116	116			
Tulevaste perioodide kulud	116	116			
Muud nõuded	41 322	26 450	14 872		
Kokku nõuded ja ettemaksed	563 631	275 788	287 843		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 103	12 103			
Ostjatelt laekumata arved	12 103	12 103			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 449	1 449			4
Muud nõuded	1 399 665	242 241	1 157 424	0	6
Laenunõuded	1 195 605	38 181	1 157 424	0	
Intressinõuded	204 060	204 060	0	0	
Ettemaksed	1 234	1 234			
Tulevaste perioodide kulud	1 234	1 234			
Muud pikaajalised nõuded	22 640	0	22 640		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 437 091	257 027	1 180 064		

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ettemaksed varude eest	646 550	0
Ettemaksed kinnistute eest	646 550	0
Müügiootel põhivara	1 101 885	1 178 102
Kokku varud	1 748 435	1 178 102

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	136
Käibemaks	6 073	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	143	0	71
Sotsiaalmaks	0	327	0	425
Kohustuslik kogumispension	0	20	0	77
Ettemaksukonto jääk	0		1 449	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 073	490	1 449	709

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10261718	Arco Vara AS	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	20.90	14.15
	Oriens Real Estate LLC	Ameerika Ühendriigid	Kinnisvaraala tegevus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Arco Vara AS	5 151 328	-4 091 581	1 059 747
Oriens Real Estate LLC	286	-286	0
Kokku	5 151 614	-4 091 867	1 059 747

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	286 152	13 181	272 971	
Laenunõuded	286 152	13 181	272 971	0
Intressinõuded	217 791	217 791	0	0
Intressinõuded	217 791	217 791	0	0
Kokku muud nõuded	503 943	230 972	272 971	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 195 605	38 181	1 157 424	0
Intressinõuded	204 060	204 060	0	0
Kokku muud nõuded	1 399 665	242 241	1 157 424	0

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

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	1 544 476
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-280 130
Müügid	-74 244
Ümberklassifitseerimised	-912 694
31.12.2011	277 408
Ümberklassifitseerimised	-265 408
31.12.2012	12 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 361	14 342
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 373	-4 061
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	55 000

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused			1 392	1 392
Amortisatsioonikulu	0		-5 214	-5 214
31.12.2012				
Soetusmaksumus	6 499	6 499	38 669	45 168
Akumuleeritud kulum	-6 499	-6 499	-36 372	-42 871
Jääkmaksumus	0	0	2 297	2 297

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	10 119	10 642
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	0	9 009
1-5 aasta jooksul	0	2 312

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank Investeeringulaen	668 790	668 790			4,207	EUR	19.05.2013
Arvelduskrediit	597 042	597 042			6	EUR	31.12.2013
Muud laenud	180 500	180 500			5-6	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 446 332	1 446 332					
Laenukohustused kokku	1 446 332	1 446 332					
	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	1 101 886	1 101 886
Muud varad	1 059 747	5 297 729
Kokku	2 161 633	6 399 615

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	713	713	
Võlad töövõtjatele	477	477	
Maksuvõlad	490	490	4
Muud võlad	301 454	301 454	
Intressivõlad	72 030	72 030	
Dividendivõlad	229 424	229 424	
Saadud ettemaksed	28 004	28 004	
Muud saadud ettemaksed	28 004	28 004	
Dividendide tulumaks	60 986	60 986	
Muud kohustused	27 815	27 815	
Kokku võlad ja ettemaksed	419 939	419 939	

	31.12.2011	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 557	4 557	
Võlad töövõtjatele	278	278	
Maksuvõlad	709	709	4
Muud võlad	415 663	415 663	
Intressivõlad	186 239	186 239	
Dividendivõlad	229 424	229 424	
Saadud ettemaksed	0	0	
Krediitkaart	1 688	1 688	
Dividendide tulumaks	60 986	60 986	
Muud kohustused	70 417	70 417	
Kokku võlad ja ettemaksed	554 298	554 298	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	143 361	78 030
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	143 361	78 030
Kokku müügitulu	143 361	78 030
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 361	11 947
Maaklerteenused	0	43 583
Konsultatsioonid	140 000	22 500
Kokku müügitulu	143 361	78 030

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Hoonete remont-, haldus- ja kommunaalkulud	-4 373	-4 061
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 373	-4 061

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-9 505	-9 681
Lähetuskulud	0	-356
Tööjõukulud	-6 810	-5 100
Amortisatsioonikulu	-5 213	-8 216
Muud	-22 878	-21 574
Juriidiline teenus ja konsultatsioonid	-36 041	-14 366
Erisoodustused	0	-1 750
Kokku üldhalduskulud	-80 447	-61 043

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	5 120	3 835
Sotsiaalmaksud	1 690	1 265
Kokku tööjõukulud	6 810	5 100
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-280 130
Trahvid, viivised ja hüvitised	-140	-39
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-19 244
Muud	-1 008	-1 157
Kokku muud ärikulud	-1 148	-300 570

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum/kahjum sidusettevõtetest	-3 844 909	-912 435
Intressitulud	20 525	71 822
Intressikulud	-93 940	-121 346
Muud finantstulud ja -kulud	20 619	139 117
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-3 897 705	-822 842

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	0	0	178 741
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	640 000	182 915	0	388 235

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	5 120	3 835

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2015

Osaühing HM Investeeringud (registrikood: 10963165) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HILLAR-PEETER LUIJSALU	Juhatuse liige	25.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing HM Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing HM Investeeringud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

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 arvandmete 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 2012 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

05. märts 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing HM Investeeringud (registrikood: 10963165) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	05.03.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 110 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 811 529
Kokku	-4 922 015
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 617 634
Kokku	-4 617 634

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	66199	140000	97.66%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3361	2.34%	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