

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:
aruandeaasta lõpp:

01.01.2015
31.12.2015

ärinimi:

OÜ TM Investment

registrikood:

11152184

**tänava/talu nimi,
maja ja korteri number:
linn:
maakond:
postisihtnumber:**

Rävala pst 3/Kuke 2
Tallinn
Harju maakond
10143

telefon:
faks:
e-posti aadress:

+372 6684700
+372 6684701
tanel.tarum@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kasum

2015. aastal oli TM Investment OÜ müügitulu 33 tuhat eurot, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2015. aasta lõppes ettevõtte jaoks 18 tuhande eurose kahjumiga.

	2015	2014
Müügitulu (tuh. €)	33	28
Tulu kasv +/- langus -	18%	-10%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	-18	-30
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	0,16
ROA	-2%	-17%
ROE	-12%	-3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara/aruandeaasta lühiajalised kohustused
- ROA (%) = aruandeaasta puhaskahjum(kasum)/ aruandeaasta varad kokku * 100
- ROE (%) = aruandeaasta puhaskahjum(kasum)/ aruandeaasta omakapital kokku * 100

Investeeringud

2015. aastal TM Investment OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

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

Eesmärgid järgnevaiks majandusaastaks

2016. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevat investeeringuprojekti, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2016.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 336	2 435	
Finantsinvesteeringud	305	305	
Nõuded ja ettemaksed	64 248	69 672	2
Kokku käibevara	68 889	72 412	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 100	3 100	
Nõuded ja ettemaksed	350 141	350 142	2
Kinnisvarainvesteeringud	750 000	750 000	
Kokku põhivara	1 103 241	1 103 242	
Kokku varad	1 172 130	1 175 654	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 931	13 365	4
Võlad ja ettemaksed	272 201	245 407	
Kokku lühiajalised kohustused	284 132	258 772	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	729 661	740 159	4
Kokku pikaajalised kohustused	729 661	740 159	
Kokku kohustused	1 013 793	998 931	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	5
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	173 771	204 069	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 386	-30 298	
Kokku omakapital	158 337	176 723	
Kokku kohustused ja omakapital	1 172 130	1 175 654	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	33 481	28 812	6
Muud äritulud	77	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 332	-4 841	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 538	-19 649	7
Muud ärikulud	-162	-226	
Kokku ärikasum (-kahjum)	14 526	4 096	
Intressikulud	-32 912	-34 394	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 386	-30 298	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 386	-30 298	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	14 526	4 096
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 424	-1 721
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-223	-454
Kokku rahavood äritegevusest	19 727	1 921
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-200
Antud laenude tagasimaksed	0	50 100
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	49 900
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 931	-43 365
Makstud intressid	-5 895	-7 377
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-17 826	-50 742
Kokku rahavood	1 901	1 079
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 435	1 356
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 901	1 079
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 336	2 435

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 684	268	204 069	207 021
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-30 298	-30 298
31.12.2014	2 684	268	173 771	176 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-18 386	-18 386
31.12.2015	2 684	268	155 385	158 337

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TM Investment 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. TM Investment OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud kasumiaruandeskeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassa olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

TM Investment OÜ loeb tütarettevõtteks kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne kontrolli.

Sidusettevõtted

TM Investment OÜ loeb sidusettevõteteks kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest, välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne olulist mõju. Erandjuhtudel võib oluline mõju esineda ka väiksema kui 20%-lise osaluse korral.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumid, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

TM Investment OÜ loeb seotud osapoolteks;

- * omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- * tütar- ja sidusettevõtteid;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdarettevõtted);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil - korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeermise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31.12.2015 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandustulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 576	1 576	
Ostjatelt laekumata arved	1 576	1 576	
Muud nõuded	412 813	62 672	350 141
Laenunõuded	350 141		350 141
Intressinõuded	62 672	62 672	
Kokku nõuded ja ettemaksed	414 389	64 248	350 141

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 000	7 000	
Ostjatelt laekumata arved	2 434	2 434	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	4 566	4 566	
Muud nõuded	412 814	62 672	350 142
Laenunõuded	350 142		350 142
Intressinõuded	62 672	62 672	
Kokku nõuded ja ettemaksed	419 814	69 672	350 142

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11198519	Real Estate Builders OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üürimine	100	100

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	11 931	11 931			1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Lühiajalised laenud kokku	11 931	11 931				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	186 776		186 776		1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Pikaajalised laenud	542 885		542 885		3%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	729 661		729 661			
Laenukohustused kokku	741 592	11 931	729 661			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	13 365	13 365			1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Lühiajalised laenud kokku	13 365	13 365				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	197 273		197 273		1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Pikaajalised laenud	542 886		542 886		3%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	740 159		740 159			
Laenukohustused kokku	753 524	13 365	740 159			

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	420	420

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 481	28 812
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 481	28 812
Kokku müügitulu	33 481	28 812
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	24 232	19 791
Kommunaalteenuste tulu	8 082	7 949
Muud tulud	1 167	1 072
Kokku müügitulu	33 481	28 812

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	5 862	6 576
Elektrienergia	3 512	3 466
Soojusenergia	2 350	3 110
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 566	0
Kindlustus	549	369
Tehnohooldus	732	1 883
Vesi ja kanalisatsioon	772	675
Muud	4 057	10 146
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 538	19 649

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	0	412 815	0	412 815
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	810 376	0	783 358

2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	200	50 100

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2016

OÜ TM Investment (registrikood: 11152184) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR PIHLAK	Juhatuse liige	31.03.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	173 771
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 386
Kokku	155 385
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	155 385
Kokku	155 385

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	173 771
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 386
Kokku	155 385
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	155 385
Kokku	155 385

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33481	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
APEX HOLDING OÜ	10932615	Tallinn, Harju maakond, Eesti	10500 EEK
Martinvest OÜ	11163202	Tallinn, Harju maakond, Eesti	10500 EEK
osaühing Jõe Inkasso	10617724	Tallinn, Harju maakond, Eesti	21000 EEK

Sidevahendid

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