

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

TM Investor OÜ

registrikood: 11298586

aadress: Varsaallika tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12013

e-posti aadress: aave.mannasalu@aminvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Laenunõuded	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

TM Investor OÜ on aastal 2006 asutatud ettevõtte, mille põhitegevuseks on investeerimine ja investeringute haldamine ning lisaks äri- ja juhitmiskonsultatsioonide osutamine või vahendamine.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud bilansis soetusmaksumuses vastavalt Raamatupidamise seaduse §29. Investeeringuid hoitakse üksnes nende hilisemaks edasimüügiks ja emaettevõttel ei ole olnud aruandeperioodi jooksul võimalik teostada valitsevat mõju konsolideeritavate üksuste üle.

Aruandeaastal müüdi 20% osalus sidusettevõttes Saku Korteriid OÜ ja suurendati Retori Estate OÜ osalus 20%-ni. Müüdud osaluse müügikasum oli 668 769 eurot. Lisaks laekusid enne müüki Saku Korteriid OÜ dividendid summas 200 000 eurot. Kokku moodustus kasum investeeringutelt tütar- ja sidusettevõtetesse 868 769 eurot.

Lühiajalise finantsinvesteeringuna soetatud aktsiaid kajastatakse turuväärtuses. Aruandeaastal suurendati aktsiaportfelli soetusmaksumuses 70 964 eurot. Kuid 2022 aasta veebruari lõpus alanud sõda Ukrainas viis aktsiaturud järsku langusesse ja aktsiaportfelli ümberhindlusest bilansipäeva turuväärtusele (sh. valuutakursi mõju) tekkis kahjum -166 470 eurot. Samas laekus aruandeaastal investeeringutelt dividende 27 909 eurot ning kokku kujunes kahjum finantsinvesteeringutelt -138 561 eurot.

Varade tootlikuse parandamiseks valiti aruandeaastal suure osa vabade vahendite paigutamine laenulepingutesse ja seeläbi tütar- ja sidusettevõtete tegevuse hoogustamisesse ning kasumlikkuse parandamisesse. Järgnevas majandusaastaks suuremaid muudatusi tegevuses plaanitud ei ole. Eesmärk on võimaluste piires säilitada varade tootlikkus ning soodsatel tingimustel suurendada või ümber kujundada investeerimisportfelli.

TM Investor OÜ juhatus koosneb ühest liikmest, kes töö eest juhatuses tasu ei saa. Ettevõttel puuduvad palgalised töötajad.

Aave Männasalu
juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 916	453 273	
Finantsinvesteeringud	1 066 473	1 161 979	2
Nõuded ja ettemaksed	18 394	12 132	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 773	5 782	5
Muud nõuded	6 621	6 350	6
Kokku käibevarad	1 186 783	1 627 384	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	326 803	134 167	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	83 917	83 917	3
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	242 886	50 250	4
Nõuded ja ettemaksed	833 986	127 000	7
Laenunõuded	833 986	127 000	
Materiaalsed põhivarad	774	1 336	8
Kokku põhivarad	1 161 563	262 503	
Kokku varad	2 348 346	1 889 887	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 303	1 280	
Võlad tarnijatele	1 303	1 280	
Kokku lühiajalised kohustised	1 303	1 280	
Kokku kohustised	1 303	1 280	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	
Ülekurss	93 617	93 617	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 774 734	-1 119 429	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 436	2 894 163	
Kokku omakapital	2 347 043	1 888 607	
Kokku kohustised ja omakapital	2 348 346	1 889 887	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-13 691	-9 151	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-562	-757	8
Muud ärikulud	-2 349	-561	
Ärikasum (kahjum)	-16 602	-10 469	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	2 295 000	3
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	868 769	40 000	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-138 561	560 445	2
Intressitulud	-258 451	7 264	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	455 155	2 892 240	
Tulumaks	3 281	1 923	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 436	2 894 163	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TM Investor OÜ on konsolideerimisgrupi emaettevõtte kes on koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad rahandusministri määrused.

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 bilansis pangas olevat raha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on kajastatud õiglases väärtuses ja hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on kajastatud bilansis soetusmaksumuses. Investeeringuid hoitakse üksnes nende hilisemaks edasimüügiks ja emaettevõttel ei ole olnud aruandeperioodi jooksul võimalik teostada valitsevat mõju konsolideeritavate üksuste üle. Vajadusel korrigeeritakse hiljem investeeringu soetusmaksumust väärtuse langusest tulenevate allahindlustega, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Dividendid kajastatakse tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar-ettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

Nõuded ja ettemaksed

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 eurot kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja teistest otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt, määrates objektidele eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, peatatakse vara amortiseerimine.

Maksustamine

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. Eestist laekunud dividendidelt tekkinud tulumaksuvara arvelt vähendatakse dividendide välja kuulutamisel kaasnevat tulumaksukulu. Välisriigist laekunud dividendidelt kinnipeetud tulumaks on kajastatud kasumiaruandes tulumaksutuluna dividendide laekumise hetkel.

Seotud osapooled

TM Investor OÜ aastaaruande koostamisel on loetud osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2020	579 255	579 255
Soetamine	46 977	46 977
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	535 747	535 747
31.12.2021	1 161 979	1 161 979
Kajastatud õiglases väärtuses	1 161 979	1 161 979
Soetamine	70 964	70 964
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-166 470	-166 470
31.12.2022	1 066 473	1 066 473

Lühiajalise finantsinvesteeringuna soetatud aktsiad on kajastatud turuväärtuses. Seal hulgas 324 301 euro alusvaluuta on SEK. 31.12.2021 oli 365 906 euro alusvaluuta SEK.

Aastal 2022 lakus välisriigist dividendide netosummas 18 595 eurot ja Eestist 9 314 eurot, aastal 2021 oli dividendilaekumisi välisriigi investeeringutelt 24 698 eurot.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14443971	TB Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirma	85	85
10138679	Strider Invest OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud ja rent	75	75
14332645	Konvitek OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud ja üürimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022	
TB Grupp OÜ	79 500	79 500	
Strider Invest OÜ	1 917	1 917	
Konvitek OÜ	2 500	2 500	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	83 917	83 917	

Investeeringud tütarettevõtetesse on kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Aastal 2021 laekus tütarettevõttelt TB Grupp OÜ dividende 2 295 000 eurot. Aruandeaastal tütarettevõtted dividende ei jaotanud.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11331740	Saku Korteriid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	20	0
14426286	Retori Estate OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	10	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	31.12.2022
Saku Korteriid OÜ	50 000	0	-50 000	0
Retori Estate OÜ	250	242 636	0	242 886
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	50 250	242 636	-50 000	242 886

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Saku Korteriid OÜ	20	718 769	668 769

Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud soetusmaksumuses.

Oktoobris 2022 müüdi 20% osalus ettevõttes Saku Korteriid OÜ ja suurendati Retori Estate OÜ osalus 20%-ni.

Aastal 2021 maksis Saku Korteriid OÜ dividende 40 000 eurot, aruandeaastal 200 000 eurot.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	5 492	2 211
Käibemaks	6 281	3 571
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 773	5 782

Välisriigis dividendidelt kinnipeetud tulumaks on kajastatud kasumiaruandes tulumaksutuluna dividendide laekumise hetkel.

Eestis dividendide väljakuulutamisel tulumaksukohustuse vähendamiseks kasutamata välisriigis dividendidelt kinnipeetud tulumaks on kajastatud ettevõtte tulumaksu ettemaksuna.

Vt. ka Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Intressinõuded	6 621	6 621
Kokku muud nõuded	6 621	6 621
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Intressinõuded	6 350	6 350
Kokku muud nõuded	6 350	6 350

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen tütarettevõttele	238 110	0	0	238 110	5%	EUR	
Laen sidusettevõttele	540 876	0	0	540 876	5%	EUR	
Laen sidusettevõttele	40 000	0	40 000	0	5%	EUR	
Pikaajaline laen	15 000	0	15 000	0	5%	EUR	31.10.2024
Laenunõuded	833 986	0	55 000	778 986			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud	127 000	0	127 000		5%	EUR	
Laenunõuded	127 000	0	127 000				

Sidusettevõtte kohustub võlgu oleva summa tasuma hiljemalt 6 kuu jooksul arvates lepingus kirjeldatud sellekohase nõude saamisest.

Tütarettevõtte kohustub Laenusumma koos kogunenud intressi summaga Laenuandjale tagastama hiljemalt 10 tööpäeva jooksul peale sihtfinantseeritud investeeringu müüki.

Kõigil laenusaaajatel on õigus laen või selle osa ennetähtaegselt tagastada.

Pikaajaliste antud laenude summad on korrigeeritud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Intressitulu kajastamisel lähtutakse sisemisest intressimäärast juhul kui see erineb oluliselt lepingulisest intressimäärast.

Kasutades sisemist intressimäära 3% kümneks aastaks on korrigeeritud kaks laenu, nominaalväärtuses 1 046 892 eurot ja nominaalintressiga 2%.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 813	1 578	4 391
Akumuleeritud kulum	-915	-1 383	-2 298
Jääkmaksumus	1 898	195	2 093
Amortisatsioonikulu	-562	-195	-757
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 813	1 578	4 391
Akumuleeritud kulum	-1 477	-1 578	-3 055
Jääkmaksumus	1 336	0	1 336
Amortisatsioonikulu	-562	0	-562
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 813	1 578	4 391
Akumuleeritud kulum	-2 039	-1 578	-3 617
Jääkmaksumus	774	0	774

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 839 183	1 430 556
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	393 987	344 178
Kokku tingimuslikud kohustised	2 233 170	1 774 734

Võimalike dividendide maksimaalse summa leidmisel on arvesse võetud bilansipäevaks laekunud dividende ja nendelt arvestatud tulumaksuvara.

Seisuga 31.12.2022 oli Eestis laekunud kasutamata maksuvabad dividendid 245 000 eurot, lisaks võimalus kasutada dividendidelt välisriigis kinni peetud tulumaksu 5 492 eurot. Seisuga 31.12.2021 olid vastavad summad 45 000 eurot ja 2 211 eurot.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	238 110	0	320 000	3 577
Sidusettevõtjad	0	580 876	0	766 892	2 989
Kokku antud laenud	0	818 986	0	1 086 892	6 566

Antud laenude summad on korrigeeritud kasutades sisemist intressimäära, vt. ka lisa 7

Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel 267 906 eurot kajastatakse intressituluna tulevastel perioodidel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2023

TM Investor OÜ (registrikood: 11298586) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVE MÄNNASALU	Juhatuse liige	18.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 774 734
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 436
Kokku	2 233 170
Jaotamine	
Dividendideks	330 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 903 170
Kokku	2 233 170

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 774 734
Aruandeaasta kasum (kahjum)	458 436
Kokku	2 233 170
Jaotamine	
Dividendideks	330 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 903 170
Kokku	2 233 170

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tminvestorou@gmail.com