

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: TM Investor OÜ

registrikood: 11298586

tänavatänu nimi, Varsaallika tn 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12013

e-posti aadress: tminvestorou@gmail.com

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 investeeringute 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 ostis TB Grupp OÜ tagasi 1/3 oma osadest nimiväärtusega 2 318 eurot. Osade eest, mille soetusmaksumuseks oli 26 500 eurot laekus 82 000 eurot. Arvestades TB Grupp OÜ tegevust viimastel aastatel ja varade seisu bilansipäeval, otsustas TM Investor OÜ TB Grupp OÜ osad alla hinnata nimiväärtuseni. Kahjum tütaretevõtte osade allahindlusest on 48 364 eurot. Aastal 2023 laekus tütaretevõttelt TB Grupp OÜ dividende 255 000 eurot.

Kokku moodustus kasum investeeringutelt tütaretevõtetesse 262 136 eurot.

Lühiajalise finantsinvesteeringuna soetatud aktsiaid kajastatakse turuväärtuses. 2022 aasta veebruari lõpus alanud sõda Ukrainas viis aktsiaturud järsku langusesse ja kahjuks jätkus see ka aruandeaastal. Meie aktsiaportfelliist ainult SwedBank AB aktsia suutis ennast pöörata tõusule. Aktsiaportfelli ümberhindlusest bilansipäeva turuväärtusele (sh. valuutakursi mõju) tekkis kahjum -5 535 eurot. Samas laekus aruandeaastal investeeringutelt dividende 31 847 eurot.

Kokku moodustus kasum finantsinvesteeringutelt 26 400 eurot.

Suur osa ettevõtte varadest on laenuõuded seotud osapoolte vastu, seeläbi toetatakse tütar- ja sidusettevõtete tegevust ning kasumlikkuse parandamisest. Järgneva 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	56 275	101 916	
Finantsinvesteeringud	1 060 957	1 066 473	2
Nõuded ja ettemaksed	26 898	18 394	
Nõuded ostjate vastu	360	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	756	11 773	5
Laenunõuded	15 000	0	7
Muud nõuded	10 782	6 621	6
Kokku käibevarad	1 144 130	1 186 783	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	251 939	326 803	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9 053	83 917	3
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	242 886	242 886	4
Nõuded ja ettemaksed	932 355	833 986	
Laenunõuded	932 355	833 986	7
Materiaalsed põhivarad	212	774	8
Kokku põhivarad	1 184 506	1 161 563	
Kokku varad	2 328 636	2 348 346	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 802	1 303	
Võlad tarnijatele	1 802	1 303	
Kokku lühiajalised kohustised	1 802	1 303	
Kokku kohustised	1 802	1 303	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	
Ülekurss	93 617	93 617	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 894 586	1 774 734	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	318 375	458 436	
Kokku omakapital	2 326 834	2 347 043	
Kokku kohustised ja omakapital	2 328 636	2 348 346	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 600	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 527	-13 691	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-562	-562	8
Muud ärikulud	-715	-2 349	
Ärikasum (kahjum)	-16 204	-16 602	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	262 136	0	3
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	868 769	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	26 400	-138 561	2
Intressitulud	52 746	-258 451	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	325 078	455 155	
Tulumaks	-6 703	3 281	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	318 375	458 436	

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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis pangas olevat raha ja 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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte 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 tütarettevõtte 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
31.12.2021	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
Soetamine	193	193
Müük müügihinnas või lunastamine	-262	-262
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-5 447	-5 447
31.12.2023	1 060 957	1 060 957

Lühiajalise finantsinvesteeringuna soetatud aktsiad on kajastatud turuväärtuses. Seal hulgas 367 662 euro alusvaluuta on SEK. 31.12.2022 oli 324 301 euro alusvaluuta SEK.

Aastal 2023 lakus dividende netosummas 31 847 eurot, aastal 2022 oli dividendilaekumisi finantsinvesteeringutelt 27 909 eurot.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14443971	TB Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirma	85	57
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	31.12.2022	Müük	Muud muutused	31.12.2023
TB Grupp OÜ	79 500	-26 500	-48 364	4 636
Strider Invest OÜ	1 917	0	0	1 917
Konvitek OÜ	2 500	0	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	83 917	-26 500	-48 364	9 053

Investeeringud tütarettevõtetesse on kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Aruandeaastal ostis TB Grupp OÜ tagasi 1/3 oma osadest nimiväärtusega 2 318 eurot. Osade eest, mille soetusmaksumuseks oli 26 500 eurot laekus 82 000 eurot.

Arvestades TB Grupp OÜ tegevust viimastel aastatel ja varade seisu bilansipäeval, otsustas TM Investor OÜ TB Grupp OÜ osad alla hinnata nimiväärtuseni. Kahjum tütarettevõtte osade allahindlusest on 48 364 eurot.

Aastal 2023 laekus tütarettevõttelt TB Grupp OÜ dividende 255 000 eurot.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14426286	Retori Estate OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	31.12.2023
Retori Estate OÜ	242 886	0	0	242 886
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	242 886	0	0	242 886

Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud soetusmaksumuses.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	0	5 492
Käibemaks	756	6 281
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	756	11 773

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. Aruande kuupäeva seisuga välisriigis dividendidelt kinnipeetud tulumaksu kasutamata ei ole.

Vt. ka Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Intressinõuded	10 782	10 782
Kokku muud nõuded	10 782	10 782
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Intressinõuded	6 621	6 621
Kokku muud nõuded	6 621	6 621

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen tütarettevõttele	245 253	0	0	245 253	5%	EUR	
Laen sidusettevõttele	557 102	0	0	557 102	5%	EUR	
Laen sidusettevõttele	130 000	0	130 000	0	5%	EUR	
Pikaajaline laen	15 000	15 000	0	0	5%	EUR	31.10.2024
Laenunõuded	947 355	15 000	130 000	802 355			

	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			

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 intressimäära juhul kui see erineb oluliselt lepingulisest intressimäära.

Kasutades sisemist intressimäära 3% üheksaks aastaks on korrigeeritud kaks laenu, nominaalväärtuses 1 046 892 eurot ja nominaalintressiga 2%. Eelmisel aastal olid need korrigeeritud kasutades sisemist intressimäära 3% kümneks aastaks. Intressitulu sisemise intressimäära tagasiarvestusest on aruandeaastal 23 369 eurot.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
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
Amortisatsioonikulu	-562	0	-562
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 813	1 578	4 391
Akumuleeritud kulum	-2 601	-1 578	-4 179
Jääkmaksumus	212	0	212

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 801 969	1 839 183
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	410 992	393 987
Kokku tingimuslikud kohustised	2 212 961	2 233 170

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

Aruande seisuga on Eestis laekunud kasutamata maksuvabad dividendid 200 000 eurot.

Seisuga 31.12.2022 oli Eestis laekunud kasutamata maksuvabad dividendid 245 000 eurot, lisaks võimalus kasutada dividendidelt välisriigis kinnipeetud tulumaksu 5 492 eurot.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	320 000	0	320 000	3 577
Sidusettevõtjad	0	766 892	0	766 892	2 989
Kokku antud laenud	0	1 086 892	0	1 086 892	6 566
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	320 000	0	0	320 000	6 400
Sidusettevõtjad	766 892	90 000	0	856 892	19 983
Kokku antud laenud	1 086 892	90 000	0	1 176 892	26 383

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

Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel, 31.12.2022 seisuga 267 906 eurot, kajastatakse intressituluna tulevastel perioodidel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2024

TM Investor OÜ (registrikood: 11298586) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVE MÄNNASALU	Juhatuse liige	17.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 894 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)	318 375
Kokku	2 212 961
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 112 961
Kokku	2 212 961

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 894 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)	318 375
Kokku	2 212 961
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 112 961
Kokku	2 212 961

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	3600	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	tminvestorou@gmail.com