

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: TM Investor OÜ

registrikood: 11298586

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa,
Varsaallika tn 1

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	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

TM Investor OÜ on aastal 2006 asutatud ettevõtte, mille põhitegevuseks on investeerimine ja investeeringute haldamine ning lisaks äri- ja juhtimiskonsultatsioonide 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 75% osalus ettevõttest Strider Invest OÜ. Osade soetusmaksumus 1 917 eurot, mis samas oli 75% Strider Invest OÜ osade bilansilisest nimiväärtusest, müüdi hinnaga 1 455 003 eurot. Aastal 2024 laekus tütarettvõttelt Strider Invest OÜ dividende 150 000 eurot. Kokku aruandeaastal kasum investeeringutelt tütarettvõtetesse 1 603 086 eurot.

Sidusettevõttelt laekus dividende 52 260 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 aktsiaportfelli ainult SwedBank AB aktsia on ennast taastanud ja ületanud sõjaeelse turuväärtuse. Aktsiaportfelli ümberhindlusest bilansipäeva turuväärtusele (sh. valuutakursi mõju) tekkis kahjum -109 054 eurot, seal hulgas Coop Panga aktsiate langus 99 500 eurot, mis õnneks on 2025 aasta alguses juba uuesti tugevalt tõusule pööranud. Finantsinvesteeringutelt laekus aruandeaastal dividende 47 051 eurot. Kokku moodustus kasum finantsinvesteeringutelt 62 003 eurot.

Suur osa ettevõtte varadest on laenuõuded seotud osapoolte vastu, seeläbi toetatakse tütar- ja sidusettevõtete tegevust ning kasumlikkuse parandamisest. Pikaajaliste antud laenude summad on korrigeeritud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Aruandeaastal tütarettvõtte realiseeris sihtfinantseeritud investeeringu ja tagastas laenusumma koos kogunenud intressi summaga. Intressituludest aruandeaastal 188 917 eurot ja 2023 aastal 23 369 eurot on sisemise intressimäära tagasiarvestusest.

Juhatus peab aruandeaastat edukaks, kasum investeerimistegevusest on olnud hea. 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. Algavaks aastaks on sõlmitud osalise ajaga tööleping tegevjuhi ülesannete täitmiseks.

Aave Männasalu
juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	647 881	56 275	
Finantsinvesteeringud	951 903	1 060 957	2
Nõuded ja ettemaksed	23 777	26 898	
Nõuded ostjate vastu	366	360	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 315	756	5
Laenunõuded	0	15 000	7
Muud nõuded	21 096	10 782	6
Kokku käibevarad	1 623 561	1 144 130	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	250 022	251 939	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7 136	9 053	3
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	242 886	242 886	4
Nõuded ja ettemaksed	801 272	932 355	
Laenunõuded	801 272	932 355	7
Materiaalsed põhivarad	0	212	8
Kokku põhivarad	1 051 294	1 184 506	
Kokku varad	2 674 855	2 328 636	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	271 244	1 802	
Võlad tarnijatele	1 843	1 802	
Maksuvõlad	269 401	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	271 244	1 802	
Kokku kohustised	271 244	1 802	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	
Ülekurss	93 617	93 617	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	751 326	1 894 586	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 538 412	318 375	
Kokku omakapital	2 403 611	2 326 834	
Kokku kohustised ja omakapital	2 674 855	2 328 636	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	3 600	3 600	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 595	-18 527	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-211	-562	8
Muud ärikulud	20	-715	
Ärikasum (kahjum)	-15 186	-16 204	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 603 086	262 136	3
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	52 260	0	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-62 003	26 400	2
Intressitulud	219 758	52 746	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 797 915	325 078	
Tulumaks	-259 503	-6 703	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 538 412	318 375	

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% 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 akumuleeritud 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
31.12.2022	1 066 473	1 066 473
Soetamine	193	193
Müük müügihinnas või lunastamine	-262	-262
Kasum (kahjum) müügist ja ümlerhindlusest	-5 447	-5 447
31.12.2023	1 060 957	1 060 957
Kasum (kahjum) müügist ja ümlerhindlusest	-109 054	-109 054
31.12.2024	951 903	951 903

Lühiajalise finantsinvesteeringuna soetatud aktsiad on kajastatud turuväärtuses. Seal hulgas 381 231 euro alusvaluuta on SEK. 31.12.2023 oli 367 662 euro alusvaluuta SEK.

Aastal 2024 laekus dividende netosummas 47 051 eurot, aastal 2023 oli dividendilaekumisi finantsinvesteeringutelt 31 847 eurot.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14443971	TB Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirma	57	57
10138679	Strider Invest OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud ja rent	75	0
14332645	Konvitek OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud ja üürimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Müük	31.12.2024
TB Grupp OÜ	4 636	0	4 636
Strider Invest OÜ	1 917	-1 917	0
Konvitek OÜ	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	9 053	-1 917	7 136

Investeeringud tütarettevõtetesse on kajastatud bilansis soetusmaksumuses, mis on ka nende ettevõtete osade nimiväärus osaluste suuruses.

Aruandeaastal müüdi 75% osalus ettevõttest Strider Invest OÜ, osade bilansiline nimiväärtus 1 917 eurot müüdi hinnaga 1 455 003 eurot. Aastal 2024 laekus tütarettevõttelt Strider Invest OÜ dividende 150 000 eurot.

Aastal 2023 kui tütarettevõtte TB Grupp OÜ ostis tagasi 1/3 oma osadest kujunes tehingu kogukasumiks 7 136 eurot ja aastal 2023 laekus tütarettevõttelt TB Grupp OÜ dividende 255 000 eurot.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14426286	Retori Estate OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	31.12.2024
14426286	242 886	242 886
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	242 886	242 886

Investeering sidusettevõttesse on kajastatud soetusmaksumuses. Aruandeaastal laekus Retori Estate OÜ-lt dividende 52 260 eurot.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	269 401	0	0
Käibemaks	2 315	0	756	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 315	269 401	756	0

Vt. ka Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

Lisa 6 Muud nõuded
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Intressinõuded	21 096	21 096
Kokku muud nõuded	21 096	21 096

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Intressinõuded	10 782	10 782
Kokku muud nõuded	10 782	10 782

Lisa 7 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen sidusettevõttele	671 272	0		671 272	3%	EUR	
Laen sidusettevõttele	130 000	0	130 000	0	5%	EUR	
Laenunõuded	801 272		130 000	671 272			

	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			

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

Pikaajaliste antud laenude summad on korrigeeritud kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kasutades sisemist intressimäära 1% kaheksaks aastaks on bilansipäeval korrigeeritud laen nominaalväärtuses 726 892 eurot ja nominaalintressiga 2%.

Aastal 2023 oli kasutades sisemist intressimäära 3% üheksaks aastaks korrigeeritud kaks laenu, nominaalväärtuses 1 046 892 eurot ja nominaalintressiga 2%.

Aruandeaastal tütaretevõtte realiseeris sihtfinantseeritud investeeringu ja tagastas laenusumma koos kogunenud intressi summaga.

Intressitulu sisemise intressimäära tagasiarvestusest on aruandeaastal 188 917 eurot, aastal 2023 oli 23 369 eurot.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-212	0	-212
31.12.2024			
Soetusmaksumus	2 813	1 578	4 391
Akumuleeritud kulum	-2 813	-1 578	-4 391
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 785 996	1 801 969
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	503 742	410 992
Kokku tingimuslikud kohustised	2 289 738	2 212 961

Võimalike dividendide maksimaalse summa leidmisel on arvesse võetud bilansipäevaks laekunud dividende ja nendelt arvestatud tulumaksuvara. Seisuga 31.12.2023 oli Eestis laekunud kasutamata maksuvabasis dividende 200 000 eurot.

Aruandeaastal maksti välja dividende netosummas 1 450 000 eurot, sellele lisandusid tulumaksud 362 549 eurot. Dividendide väljamaksel vähendas tulumaksukulu:

* Eestis laekunud kasutamata dividendidelt tasutud tulumaks 87 484 eurot

* Välisriigist laekunud dividendidelt kinni peetud tulumaks 3 927 eurot

* Erasisikust dividendi saajalt kinni peetud tulumaks 11 635 eurot

Tulumaksukulu kokku aruandeaastal 259 503 eurot.

Aruande kuupäeva seisuga ettevõttel kasutamata tulumaksuvara jääki ei ole.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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 LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	320 000	0	-320 000	0	4 038
Sidusettevõtjad	856 892	0	0	856 892	21 096
Kokku antud laenud	1 176 892	0	-320 000	856 892	25 134

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

Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel, 31.12.2024 seisuga on 55 620 eurot ja kajastatakse intressituluna tulevastel perioodidel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2025

TM Investor OÜ (registrikood: 11298586) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVE MÄNNASALU	Juhatuse liige	14.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	751 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 538 412
Kokku	2 289 738
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 289 738
Kokku	2 289 738

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	751 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 538 412
Kokku	2 289 738
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 289 738
Kokku	2 289 738

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	3600	100.00%	Jah