

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2010
aruandeaasta lõpp:	31.12.2010
ärinimi või sihtasutuse nimi:	OÜ TM Investment
registrikood:	11152184
tänava/talu nimi, maja ja korteri number:	Rävala pst 3/Kuke 2
küla/alev/alevik/linn:	Tallinn
postisihthumber:	10143
maakond:	Harju maakond
telefon:	+372 66 84 700
faks:	+372 66 84 701
e-posti aadress:	tanel.tarum@eesti.ee

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 3 Muud nõuded	11
Lisa 4 Muud võlad	12
Lisa 5 Osakapital	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal oli TM Investment OÜ müügitulu 445 tuhat krooni, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2010. aasta lõppes ettevõtte jaoks 382 tuhande kroonise kahjumiga.

	2010	2009
Müügitulu (tuh. kr)	445	444
Tulu kasv +/-langus -	0%	-25%
Brutokahjumimäär %	86%	79%
Puhaskasum/kahjum (tuh. kr)	-382	-353
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,09	0,11
ROA	-2%	-2%
ROE	-317%	-44%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Investeeringud

2010. aastal TM Investment OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

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

Eesmärgid järgnevaiks majandusaastaks

2011. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevat investeeringuprojekti, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2011.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

TM Investment OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt TM Investment OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- TM Investment OÜ on jätkuvalt tegutsev

Tanel Tarum Juhatuse liige

Martin Vahter Juhatuse liige

Aivar Pihlak Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	74 204	159 152	
Nõuded ja ettemaksed	30 830	27 147	
Kokku käibevara	105 034	186 299	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	53 271	63 940	
Nõuded ja ettemaksed	7 018 559	7 035 559	3
Kinnisvarainvesteeringud	8 248 459	8 248 459	
Kokku põhivara	15 320 289	15 347 958	
Kokku varad	15 425 323	15 534 257	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 156 212	1 733 677	4
Kokku lühiajalised kohustused	2 156 212	1 733 677	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 148 530	13 297 856	4
Kokku pikaajalised kohustused	13 148 530	13 297 856	
Kokku kohustused	15 304 742	15 031 533	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	5
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 524	809 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 143	-352 740	
Kokku omakapital	120 581	502 724	
Kokku kohustused ja omakapital	15 425 323	15 534 257	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	445 130	443 871	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 383	-38 902	
Mitmesugused tegevuskulud	-184 931	-161 516	7
Ärikasum (-kahjum)	246 816	243 453	
Finantstulud ja -kulud	-628 959	-596 194	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-382 143	-352 741	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 143	-352 741	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	246 816	243 453
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 306	-15 084
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	317	7 677
Makstud intressid	-194 952	-251 427
Kokku rahavood äritegevusest	47 875	-15 381
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-148 000	-420 800
Antud laenude tagasimaksed	25 000	422 000
Laekunud intressid	140 096	253 283
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17 096	254 483
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-149 325	-94 982
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-149 325	-94 982
Kokku rahavood	-84 354	144 120
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	159 151	15 419
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-84 354	144 120
Valuutakursside muutuste mõju	-593	-388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 204	159 151

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	42 000	4 200	809 264	855 464
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-352 740	-352 740
31.12.2009	42 000	4 200	456 524	502 724
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-382 143	-382 143
31.12.2010	42 000	4 200	74 381	120 581

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TM Investment 2010. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

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

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsus taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt tänases situatsioonis antud hinnangust.

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 investorettvõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettvõtte 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 kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 tütaretevõtted);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

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.

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.

Lisainformatsioon

Rahavoogude aruanne

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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31.12.2010 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Real Estate Builders OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	6 300 740	600 000	5 700 740	
Intressinõuded	717 819	144 000	573 819	
Kokku muud nõuded	7 018 559	744 000	6 274 559	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	6 177 740	600 000	5 577 740	
Intressinõuded	857 819	144 000	713 819	
Kokku muud nõuded	7 035 559	744 000	6 291 559	

Lisa 4 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	2 071 729		2 071 729	
Muud võlad	13 148 530	150 000	12 998 530	
Kokku muud võlad	15 220 259	150 000	15 070 259	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 648 876		1 648 876	
Muud võlad	13 297 855	149 325	13 148 530	
Kokku muud võlad	14 946 731	149 325	14 797 406	

Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	42 000	42 000
Osade arv (tk)	420	420

Lisa 6 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	445 130	443 871
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	445 130	443 871
Kokku müügitulu	445 130	443 871
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüritulu	310 142	338 600
Kommunaalteenuste tulu	116 921	88 411
Muud tulud	18 067	16 860
Kokku müügitulu	445 130	443 871

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	100 657	79 291
Elektrienergia	39 621	33 279
Soojusenergia	61 036	46 012
Mitmesugused bürookulud	21 700	21 255
Kindlustus	4 584	4 584
Tehnohooldus	32 700	37 220
Vesi ja kanalisatsioon	10 259	6 125
Muud	15 031	13 041
Kokku mitmesugused tegevuskulud	184 931	161 516

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

2010. aastal ettevõtte palgatöölisi ei olnud.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-10 669	13 084
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	-10 669	13 084
Intressitulud	96	157 283
Intressikulud	-617 793	-766 173
Intressikulu laenuvõlalt	-617 793	-766 173
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-593	-388
Kokku finantstulud ja -kulud	-628 959	-596 194

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtted	5 700 740	0	5 577 740	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	10 432 962	0	10 050 109

31.12.2010

Nõuded kokku 5 700 740

sh. lühiajalised nõuded 0
sh. pikaajalised nõuded 5 700 740

Kohustused kokku 10 432 962
sh. lühiajalised kohustused 1 978 648
sh. pikaajalised kohustused 8 454 314

31.12.2009

Nõuded kokku 5 577 740
sh. lühiajalised nõuded 0
sh. pikaajalised nõuded 5 577 740

Kohustused kokku 10 050 109
sh. lühiajalised kohustused 1 555 795
sh. pikaajalised kohustused 8 494 314

Aruande digitaalallkirjad

OÜ TM Investment (registrikood: 11152184) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR PIHLAK	Juhatuse liige	04.05.2011
TANEL TARUM	Juhatuse liige	06.05.2011
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	10.05.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 143
Kokku	74 381

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 143
Kokku	74 381

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	445130	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Jõe Inkasso	10617724	Jõe 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21000 EEK
Martinvest OÜ	11163202	Kalevala 9, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10500 EEK
APEX HOLDING OÜ	10932615	F.R. Kreutzwaldi 4A-29, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10500 EEK

Sidevahendid

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