

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2011
aruandeaasta lõpp:	31.12.2011
ärinimi:	OÜ TM Investment
registrikood:	11152184
tänava/talu nimi, maja ja korteri number:	Rävala pst 3/Kuke 2
linn:	Tallinn
maakond:	Harju maakond
postisihtnumber:	10143
telefon:	+372 6684700
faks:	+372 6684701
e-posti aadress:	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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 3 Muud nõuded	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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kasum

2011. aastal oli TM Investment OÜ müügitulu 26 tuhat eurot, millest suurema osa moodustas kinnisvarainvesteeringust saadav üüritulu. 2011. aasta lõppes ettevõtte jaoks 2 tuhande eurose kasumiga.

	2011	2010
Müügitulu (tuh. €)	26	28
Tulu kasv +/-langus -	-7%	0%
Brutokasumimäär %	9%	-86%
Puhaskasum/kahjum (tuh. €)	2	-24
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,26	0,09
ROA	0,2%	-2%
ROE	8%	-317%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu * 100
- Brutokasumimäär = aruandeaasta brutokasum/aruandeaasta 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

2011. aastal TM Investment OÜ kinnisvarasse ei investeerinud.

Personal

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

Eesmärgid järgnevaiks majandusaastaks

2012. aastal loodab ettevõtte eelkõige juhtida olemasolevat investeeringuprojekti, aga ka paigutada raha uutesse ettevõtmistesse. Ettevõttel on selged tegevussuunad ja arengueesmärgid, mille nimel tööd jätkatakse aastal 2012

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	335	4 742	
Finantsinvesteeringud	305	305	
Nõuded ja ettemaksed	116 752	103 246	
Kokku käibevara	117 392	108 293	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 100	3 100	
Nõuded ja ettemaksed	371 391	364 344	
Kinnisvarainvesteeringud	527 173	527 173	
Kokku põhivara	901 664	894 617	
Kokku varad	1 019 056	1 002 910	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14 562	13 093	4
Võlad ja ettemaksed	164 758	137 808	
Kokku lühiajalised kohustused	179 320	150 901	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	812 689	827 251	4
Kokku pikaajalised kohustused	812 689	827 251	
Kokku kohustused	992 009	978 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	5
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 805	46 229	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 290	-24 423	
Kokku omakapital	27 047	24 758	
Kokku kohustused ja omakapital	1 019 056	1 002 910	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	26 067	28 449	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 754	-855	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 704	-11 819	
Ärikasum (kahjum)	11 609	15 775	
Finantstulud ja -kulud	-9 319	-40 198	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 290	-24 423	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 290	-24 423	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	11 609	15 775
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	94	-276
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-66	20
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood äritegevusest	11 639	15 519
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-13 073	-9 459
Antud laenude tagasimaksed	19 753	1 598
Laekunud intressid	3 068	8 954
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 748	1 093
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-13 093	-9 544
Makstud intressid	-12 701	-12 460
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 794	-22 004
Kokku rahavood	-4 407	-5 392
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 742	10 172
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 407	-5 392
Valuutakursside muutuste mõju	0	-38
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	335	4 742

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 684	268	46 229	49 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-24 423	-24 423
31.12.2010	2 684	268	21 806	24 758
Vigade parandamise mõju			-1	-1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 684	268	21 805	24 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 290	2 290
31.12.2011	2 684	268	24 095	27 047

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TM Investment 2011. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 maksamisele 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 tütarettvõtted);
- * 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.

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 ilmneseid bilansi kuupäeva, 31.12.2011 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

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11198519	Real Estate Builders OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	389 482	18 091	371 391	
Intressinõuded	93 581	93 581		
Kokku muud nõuded	483 063	111 672	371 391	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	402 691	38 347	364 344	
Intressinõuded	45 877	9 203	36 674	
Kokku muud nõuded	448 568	47 550	401 018	

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	14 562	14 562			1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Lühiajalised laenud kokku	14 562	14 562				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	269 804			269 804	1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Pikaajalised laenud	542 885		542 885		5%	EEK
Pikaajalised laenud kokku	812 689		542 885	269 804		
Laenukohustused kokku	827 251	14 562	542 885	269 804		
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	13 093	13 093			1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Lühiajalised laenud kokku	13 093	13 093				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud	284 366			284 366	1,365%+6 kuu Euribor	EUR
Pikaajalised laenud	542 885			542 885	5%	EEK
Pikaajalised laenud kokku	827 251			827 251		
Laenukohustused kokku	840 344	13 093		827 251		

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	420	420

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 067	28 449
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 067	28 449
Kokku müügitulu	26 067	28 449
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	18 211	19 822
Kommunaalteenuste tulu	6 732	7 473
Muud tulud	1 124	1 154
Kokku müügitulu	26 067	28 449

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	5 735	6 433
Elektrienergia	2 497	2 532
Soojusenergia	3 238	3 901
Mitmesugused bürookulud	2 080	1 387
Kindlustus	336	293
Tehnohooldus	3 441	2 090
Vesi ja kanalisatsioon	548	656
Muud	564	960
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 704	11 819

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel 2011. aastal palgatöölisi ei olnud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	371 392		364 344	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	702 310	0	666 788

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

Aruande digitaalallkirjad

OÜ TM Investment (registrikood: 11152184) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR PIHLAK	Juhatuse liige	23.04.2012
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	25.04.2012
TANEL TARUM	Juhatuse liige	27.04.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 290
Kokku	24 095

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 290
Kokku	24 095

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26067	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