

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Osaühing Imoinvest Group

**registrikood:** 10675221

**tänava nimi ja**

**maja number:** Tuukri tn 50

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10120

**telefon:** +372 53008690

**e-posti aadress:** gregory.lu@me.com

## Sisukord

|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                           | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4 |
| Bilanss                                  | 4 |
| Kasumiaruanne                            | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6 |
| Lisa 2 Laenukohustised                   | 7 |
| Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad | 7 |
| Lisa 4 Seotud osapooled                  | 7 |
| Lisa 5 Sündmused pärast aruandekuupäeva  | 8 |
| Aruande allkirjad                        | 9 |

## Tegevusaruanne

Osaühingu Imoinvest Group põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja haldamine ning kinnisvara- ja investeerimisalased konsultatsioonid. 2008.aastast peatas ettevõtte ajutiselt oma tegevuse kinnisvaraturul ning pole siiani oma kinnisvaraalast tegevust taasalustanud.

2017. aastal ettevõttel müügitulu ei olnud. Majandusaasta lõpetati 131,7 tuh eurose kahjumiga, sest bilansist otsustati eemaldada lootusetud nõuded.

Kinnisvaraalast tegevust ei ole ettevõttel plaanis alustada ka uuel majandusaastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 10 116         | 103 887        |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 166 764        | 189 735        |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>2</b>       | <b>164 721</b> |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 0              | 149 720        |         |
| Muud nõuded                                  | 2              | 15 001         |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>176 882</b> | <b>458 343</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>176 882</b> | <b>458 343</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 166 764        | 310 049        | 2       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>0</b>       | <b>6 472</b>   |         |
| Võlad tarnijatele                            | 0              | 6 472          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>166 764</b> | <b>316 521</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>166 764</b> | <b>316 521</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 139 010        | 105 808        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -131 704       | 33 202         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>10 118</b>  | <b>141 822</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>176 882</b> | <b>458 343</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017            | 2016          |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Muud äritulud                               | 6 472           | 0             |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -20             | -24           |
| Olulised käibevara allahindlused            | -164 719        | 0             |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-158 267</b> | <b>-24</b>    |
| Intressitulud                               | 813             | 24 302        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 25 750          | 8 924         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-131 704</b> | <b>33 202</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-131 704</b> | <b>33 202</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing Imoinvest Group 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Osaühingu Imoinvest Group aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja aruandena.

Osaühing Imoinvest Group kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Käesoleva aastaaruande põhjaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arveldeskontode jääke ning rahaturufondide osakuid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutaks loetakse kõik teised valuutad peale euro. Tehinguid välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid võlakirjadesse, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse allahindlusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, saadud laenud ja muud kohustised) on algselt arvele võetud nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustised liigitatakse lühiajalisteks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, ja pikaajalisteks kohustisteks. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu bilansis on lühiajalised finantskohustised kajastatud maksmisele kuulavas summas.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eesti ettevõtete aruandeaasta kasumit, mistõttu ei eksisteeri edasilükkunud tulumaksu kohustisi ega nõudeid. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel, küll aga avalikustatakse maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, aastaaruande lisades.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist on raamatupidamises kajastatud siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse osutamisest on kajastatud teenuse osutamise järel. Intressitulu on raamatupidamises kajastatud tekkepõhiselt.

### Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osanik/juhatus liige;
- eelpool nimetatud isiku poolt kontrollitavaid või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Informatsioon avaldatakse järgmiste tehingute lõikes: kaupade ja teenuste ost-müük, kinnisvara või muude varade ost-müük, laenude andmine ja saamine ning laenude tagasimaksed, garantii või tagatise andmine.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen eraisikult                  | 166 764    | 166 764                           |                     |             | 0            | USA dollar  | 31.12.2018  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 166 764    | 166 764                           |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 166 764    | 166 764                           |                     |             |              |             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen eraisikult                  | 120 314    | 120 314                           |                     |             | 0 %          | euro        | 31.12.2017  |
| Laen eraisikult                  | 189 735    | 189 735                           |                     |             | 0 %          | USA dollar  | 31.12.2017  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 310 049    | 310 049                           |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 310 049    | 310 049                           |                     |             |              |             |             |

## Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017   | 31.12.2016    |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |              |               |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 461        | 27 802        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 461</b> | <b>27 802</b> |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0          | 15 000     | 0          |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2017  |        | 2016  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0     | 0      | 0     | 0      |

## Lisa 5 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2018.a. märtsis võeti vastu osaühingu Imoinvest Group ainuosaniku otsus osakapitali suurendamiseks 444 euro võrra. Uus osakapitali suurus on 3000 eurot.

Ettevõtte osakapitali suurendati ülekursiga 99 556 eurot. Osakapitali suurendamise, sh osa nimiväärtuse ja ülekursi eest tasuti mitterahalise sissemaksega, mille objektiks on osaühingu Natufia Labs osa.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2018

**Osaühing Imoinvest Group (registrikood: 10675221) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi            | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| GREGORY FRANCIS CHAKWAN<br>LU | Juhatuse liige     | 11.06.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 139 010      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -131 704     |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 306</b> |
| Katmine                                                                |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 306        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 306</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 139 010      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -131 704     |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 306</b> |
| Katmine                                                                |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 306        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>7 306</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Gregory Francis<br>Chakwan Lu | 37212070347                               | Eesti             | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu              |
|-----------------|-------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 53008690     |
| E-posti aadress | gregory.lu@me.com |