

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Imoinvest Group

registrikood: 10675221

tänavanimi: Tuukri 50

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10120

telefon: +372 53008690

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

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Osaühing Imoinvest Group põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja haldamine ning kinnisvara- ja investeerimisalased konsultatsioonid.

Osaühing Imoinvest Group ei ole senini taasalustanud aktiivset tegevust kinnisvaraturul, mis ajutiselt peatati kinnisvarabuumile järgnenud majandussurutise ajal. Ettevõtte 2013 aasta müügitulu kinnisvaraalastest konsultatsioonidest oli ainult 1 tuh eutot. Majandusaasta lõpetati 25 tuh eurose kahjumiga, mis on tingitud ebasoodsast rahapaigutusest USA rahaturufondidesse.

2013. aastal äriühingul töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele majandusaastal tasusid ei makstud.

Vaadates viimase aja trende Eesti kinnisvara turul on ettevõtte jätkuvalt äraootaval positsioonil, kas jätkata uuel majandusaastal oma tegevust kinnisvara alal või alustada toiminguid ettevõtte likvideerimiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	53 607	79 709	2
Nõuded ja ettemaksed	164 722	165 722	3
Kokku käibevara	218 329	245 431	
Kokku varad	218 329	245 431	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	140 314	142 214	4
Võlad ja ettemaksed	7 751	7 751	5
Kokku lühiajalised kohustused	148 065	149 965	
Kokku kohustused	148 065	149 965	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 654	89 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 202	2 877	
Kokku omakapital	70 264	95 466	
Kokku kohustused ja omakapital	218 329	245 431	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 040	5 322	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 567	
Mitmesugused tegevuskulud	-53	-186	
Tööjõukulud	0	-508	8
Muud ärikulud	0	-12	
Kokku ärikasum (-kahjum)	987	3 049	
Muud finantstulud ja -kulud	-26 189	-172	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 202	2 877	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 202	2 877	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	987	3 049	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 000	-412	
Muud rahavood äritegevusest	-26 189	-171	
Kokku rahavood äritegevusest	-24 202	2 466	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 500	77 157	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 400	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 900	77 157	
Kokku rahavood	-26 102	79 623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	79 709	86	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 102	79 623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 607	79 709	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	89 777	92 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 877	2 877
31.12.2012	2 556	256	92 654	95 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-25 202	-25 202
31.12.2013	2 556	256	67 452	70 264

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Imoinvest Group 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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 selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arveldeskontode jääke ning rahaturufondide osakuid.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljaminekud rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju ja äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäolisusest lähtuvalt. Igal bilansipäeval 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse allahindlusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid suhteliselt kõrge soetusmaksumusega varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta. Põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest kuludest. Bilansis kajastatakse põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Amortisatsioonini arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle eeldatavast kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 600 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja IT-seadmed	2,5 - 4 aastat
Muu inventar	5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, saadud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustused) on algselt arvele võetud nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustused liigitatakse lühiajalisteks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, ja pikaajalisteks kohustusteks. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu bilansis on lühiajalised finantskohustused kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital iga-aastastest puhaskasumi eraldistest kuni reservkapital saavutab nõutud suuruse - 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eesti ettevõtete aruandeaasta kasumit, mistõttu ei eksisteeri edasilükkunud tulumaksu kohustusi ega nõudeid. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel, küll aga avalikustatakse maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanik/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 kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	2 729	2 729
Arvelduskontod	205	69
Paigutused üllikviidsetesse fondidesse	50 673	76 911
Kokku raha	53 607	79 709

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	149 720	149 720	
Muud nõuded	15 002	15 002	
Laenunõuded	15 000	15 000	9
Intressinõuded	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	164 722	164 722	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	150 720	150 720	
Muud nõuded	15 002	15 002	
Laenunõuded	15 000	15 000	
Intressinõuded	2	2	
Kokku nõuded ja ettemaksed	165 722	165 722	

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraisikult	140 314	140 314			0 %	euro	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	140 314	140 314					
Laenukohustused kokku	140 314	140 314					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraisikult	142 214	142 214			0 %	euro	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	142 214	142 214					
Laenukohustused kokku	142 214	142 214					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 473	6 473			
Muud võlad	1 278	1 278			9
Kokku võlad ja ettemaksed	7 751	7 751			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 473	6 473			
Muud võlad	1 278	1 278			
Kokku võlad ja ettemaksed	7 751	7 751			

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 oli 67 452 eurot (31.12.2012: 92 654 eurot). Eraldist ei moodustata, kuid avalikustatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist maksimaalselt võimalike dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukulu 14 165 eurot. Seisuga 31.12.2012 eksisteerinud kasumist dividendide välja maksmisel oleks kaasnenud tulumaksukulu 19 457 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 040	5 322
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 040	5 322
Kokku müügitulu	1 040	5 322
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Jäätise müük	0	4 322
Kinnisvaraalaane konsultatsioon	1 040	1 000
Kokku müügitulu	1 040	5 322

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	0	378
Sotsiaalmaksud	0	130
Kokku tööjõukulud	0	508

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	1 278	15 000	1 278

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

Osaühingu Imoinvest Group 2013. majandusaasta aruande allkirjastamine:

Gregory Francis Chakwan Lu juhatuse liige



19. mai 2014. a.

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 202
Kokku	67 452
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	67 452
Kokku	67 452

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 202
Kokku	67 452
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	67 452
Kokku	67 452

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1040	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gregory Francis Chakwan Lu	37212070374	Karikakra tee 18, Viimsi, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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