

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: ITM Grupp Arendus OÜ

registrikood: 11697441

tänava/talu nimi, F. R. Kreutzwaldi tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10120

telefon: +372 56969600

e-posti aadress: dmitri@itm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

ITM Grupp Arendus OÜ alustas tegevust augustis 2009. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus.

2014 aastal ettevõtte alustas kinnisvara arendusega perspektiivses elurajoonis Viimsis, Lubja külas kuhu oli plaanis välja ehitada 33 ridaelamuboksi.

2015 aastal ITM Grupp Arendus OÜ otsustas osta naabrikinnistu kuhu on võimalik detailplaneerinu järgi ehitada veel 15 ridaelamut. Plaanis on välja ehitada terve elurajooni kuhu tuleks kokku 48 ridaelamuboksi ehk 9 maja koos uue sõiduteega, jalakäia teega, tänavavalgustusega ning mänguplatsidega. Samuti teostatakse kõrghaljastus iga maja juurde, et tekkiks privaatsus. Oli sõlmitud koostöölepingu tuntud arhitektuurbürooga OÜ Korrus.

2016.a.ehitusprojekti valmimisel ettevõtte alustas ehitust. Ehitus on jagatud 3 etappi kaupa ning igas etapis planeeritakse ehitada 3 maja. Esimene etapp oli alustatud ehitada 2016 aasta aprilli kuus ning teine etapp läks tööle 2016 aasta lõpus jätkates paralleelselt esimese etappiga.

2017. aastal sai valminud teise etappi ridaelamu majad mis koosnevad kolmest majast ning kokku 16 ridaelamu boksidest. Uus kõnnitee ehitus koos tänavavalgustusega mööda Viimsirahu elurajooni sai ka valmis. Nüüd on kõikidel Viimsi elanikel võimalik ohutult liikuda Alajaama teel.

2018. aasta lõpuks olid juba enamus ridaelamuboksid ära broneeritud.

Kolmanda etappi ehitusega planeeritakse alustada 2019 aastal.

2017 aastal ettevõtte on soetanud kinnistu Tallinnas, Haabersti linnaosas. Antud kinnistu detailplaneering võimaldab ehitada 14 korrustega tornmaja 100 korteriga. 2018 aastal ettevõtte on soetanud uue kinnisasja Tartu mnt 44,46,48, kesklinnas kuhu võimalik ehitada kuni 8 korrust elu ning ärihoone.

Tallinna korteriturul oli 2018 aasta uute hinna- ja tehingurekordide aasta. Uute korterite suure nõudluse najal jätkasid tõusu tehingute hulk ja keskmine hind. Nõudlus uute korterite puhul on aktiivsemaks muutunud.

Personal

Juhatusle tasud ei ole makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kolmanda etappi ehitusega planeeritakse alustada 2019 aastal ning lõpetada 2020 aastal.

Paldiski mnt kinnistul planeeritakse alustada ehitust 2019 aastal.

Tartu mnt kinnistul planeeritakse algatada detailplaneeringu kehtetamist 2019 aastal.

Peamised finantssuhtarvud

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	3,04	1,72
ROA (%)	-2,28%	-1,23%
ROE (%)	-4,8%	-21,75%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 954	125 871	
Finantsinvesteeringud	29 182	29 350	
Nõuded ja ettemaksed	57 099	9 558	2
Varud	4 949 269	5 318 523	3
Kokku käibevarad	5 047 504	5 483 302	
Kokku varad	5 047 504	5 483 302	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 613 000	2 957 250	5
Võlad ja ettemaksed	47 789	233 149	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 660 789	3 190 399	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	991 833	1 715 050	5
Võlad ja ettemaksed	0	268 101	6
Kokku pikaajalised kohustised	991 833	1 983 151	
Kokku kohustised	2 652 622	5 173 550	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555 112	355 112	
Ülekurss	58 000	58 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-103 360	-36 002	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 870	-67 358	
Kokku omakapital	2 394 882	309 752	
Kokku kohustised ja omakapital	5 047 504	5 483 302	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 174 584	1 539 982	7
Muud äritulud	10 132	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 023 846	-1 384 843	
Mitmesugused tegevuskulud	-107 216	-105 219	
Tööjõukulud	0	-18 420	8
Muud ärikulud	-4 083	-1 534	
Ärikasum (kahjum)	49 571	29 966	
Intressitulud	1	11	
Intressikulud	-164 412	-97 335	
Muud finantstulud ja -kulud	-30	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-114 870	-67 358	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 870	-67 358	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ITM Grupp Arendus 31.12.2018.aastal lõppenud väike ettevõtja lühendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standart on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse §32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud (täis)eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusemärgiga) summadena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke. Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks võetud finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Lühiajaliste finantsinvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum või kahjum on netosummana kajastatud kasumiaruandes perioodikuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäolistel nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna. Varude soetusmaksumuses on kapitaliseeritud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on peatatud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 015	2 015	
Ostjatelt laekumata arved	2 015	2 015	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 118	6 118	4
Ettemaksed	48 966	48 966	
Tulevaste perioodide kulud	48 886	48 886	
Muud makstud ettemaksed	80	80	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 099	57 099	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	52	52	
Ostjatelt laekumata arved	52	52	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	4
Ettemaksed	9 406	9 406	
Tulevaste perioodide kulud	9 310	9 310	
Muud makstud ettemaksed	96	96	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 558	9 558	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	3 037 562	1 463 552
Kinnisvara müümiseks	3 037 562	1 463 552
Valmistoodang	1 911 707	3 854 971
Kinnisvara müümiseks	1 911 707	3 854 971
Kokku varud	4 949 269	5 318 523

Varud on koormatud hüpoteekiga pangalaenu tagamiseks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 896		26 347
Ettemaksukonto jääk	222	100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 118	100	26 347

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaenud	913 000	913 000			8.04%	EUR	13.07.2019
Lühiajalised laenud kokku	913 000	913 000					
Lühiajalised võlakirjad							
Pangalaenud	700 000	700 000			4,7%	EUR	12.09.2019
Lühiajalised võlakirjad kokku	700 000	700 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenud	100 000		100 000		8.04%-9%	EUR	08.06.2020
Pangalaenud	891 833		891 833		5% + 6k EURIBOR	EUR	03.08.2020
Pikaajalised laenud kokku	991 833		991 833				
Laenukohustised kokku	2 604 833	1 613 000	991 833				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaenud	460 650	460 650			8,4% - 8,76%	EUR	2018
Pangalaenud	2 496 600	2 496 600			4,25% + 6k EURIBOR; 4,7%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	2 957 250	2 957 250					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenud	1 715 050		1 715 050		7,92% - 10%	EUR	2019 - 2021
Pikaajalised laenud kokku	1 715 050		1 715 050				
Laenukohustised kokku	4 672 300	2 957 250	1 715 050				

Pangalaenu tagamiseks on koormatud hüpoteekiga ettevõtte varud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 304	1 304	
Muud võlad	46 485	46 485	
Intressivõlad	35 123	35 123	
Muud viitvõlad	11 362	11 362	
Kokku võlad ja ettemaksed	47 789	47 789	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	278 965	10 864	268 101
Maksuvõlad	26 347	26 347	
Muud võlad	165 938	165 938	
Intressivõlad	165 426	165 426	
Muud viitvõlad	512	512	
Saadud ettemaksed	30 000	30 000	
Tulevaste perioodide tulud	30 000	30 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	501 250	233 149	268 101

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 174 584	1 539 982
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 174 584	1 539 982
Kokku müügitulu	2 174 584	1 539 982
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	2 174 584	1 539 982
Kokku müügitulu	2 174 584	1 539 982

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	13 852
Sotsiaalmaksud	0	4 568
Kokku tööjõukulud	0	18 420
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ITM Trade OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	ITM Trade OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja		843 968
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 045 675	1 229 213

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Investeeringislaenud	195 000	695 000	10%	eur	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Investeeringislaenud	100 000	631 600	8.04%-9%	EUR	21.12.2020

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Investeeringislaenud	2 354 150	2 315 450	7,92% - 8,76%	EUR	2018 - 2019

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	49 529	50 694
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 954	144 502

Kirjel ostud on kajastatud arvestatud intress seotud osapooltelt.
2018.a. kirje Ostud sisaldab 2960 eurot teenuste eest

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2019

ITM Grupp Arendus OÜ (registrikood: 11697441) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI MAKSIM	Juhatuse liige	03.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ITM Grupp Arendus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud ITM Grupp Arendus OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusetöövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusetöö käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusetöö käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusetöö põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ITM Grupp Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

06.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

ITM Grupp Arendus OÜ (registrikood: 11697441) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	06.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-103 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 870
Kokku	-218 230
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-218 230
Kokku	-218 230

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2174584	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ITM TRADE OÜ	11724356	Eesti	2555112 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56969600
E-posti aadress	dmitri@itm.ee