

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

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.

Kolmanda etappi ehitusega planeeritakse alustada 2018 aastal ning lõpetada 2019 aastal.

2017 aastal ettevõtte on soetanud kinnistu Tallinnas, Haabersti linnaosas. Antud kinnistu detailplaneering võimaldab ehitada 14 korrustega tornmaja 100 korteriga. ITM Grupp Arendus OÜ tegeleb hoone projekteerimisega ning planeerib alustada ehitustööd juba 2018 aastal teisel poolel.

Tallinna korteriturul oli 2017 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. Tallinnas väljastati 59 kasutusluba, millega lubati kasutusse 471 uut korterit rohkem kui 2016. aastal. Haabersti linnaosa keskmine hind tõusnud 11% võrra võrreldes 2016 aastaga. Arvestades ülaltoodud, ITM Grupp Arendus on seisukohal, et Haabersti linnaosa arendus on hea investeeering ning toob kaasa palju uusi kliente ning koostööpartnereid.

Personal

ITM Grupp Arendus OÜ-l oli keskmiselt 1 töötaja. 2017. aastal tööjõukulud moodustasid 18 tuh. eurot. Juhatusle tasud ei ole makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kolmanda etappi ehitusega planeeritakse alustada 2018 aastal ning lõpetada 2019 aastal.

Uuel soetatud kinnistul planeeritakse alustada järgmisel aastal ehitustööd.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,72	2,16
ROA (%)	-1,23%	-0,94%
ROE (%)	-21,75%	-124,87%

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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	125 871	107 915	
Finantsinvesteeringud	29 350	23 600	
Nõuded ja ettemaksed	9 558	73 847	2
Varud	5 318 523	3 393 262	3
Kokku käibevarad	5 483 302	3 598 624	
Kokku varad	5 483 302	3 598 624	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 957 250	1 133 000	5
Võlad ja ettemaksed	233 149	533 913	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 190 399	1 666 913	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 715 050	1 636 500	5
Võlad ja ettemaksed	268 101	268 101	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 983 151	1 904 601	
Kokku kohustised	5 173 550	3 571 514	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	355 112	5 112	
Ülekurss	58 000	58 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 002	-2 151	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-67 358	-33 851	
Kokku omakapital	309 752	27 110	
Kokku kohustised ja omakapital	5 483 302	3 598 624	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 539 982	0	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 384 843	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-105 219	-32 563	
Tööjõukulud	-18 420	0	8
Muud ärikulud	-1 534	-1 289	
Ärikasum (kahjum)	29 966	-33 852	
Intressitulud	11	0	
Intressikulud	-97 335	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-67 358	-33 851	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-67 358	-33 851	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ITM Grupp Arendus 31.12.2017.aastal lõppenud väike ettevõtja lühendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard 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 ebatõenäoliste 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 valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

.

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)

	31.12.2017	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	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 073	73 073	4
Ettemaksed	774	774	
Tulevaste perioodide kulud	678	678	
Muud makstud ettemaksed	96	96	
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 847	73 847	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	1 463 552	339 229
Kinnisvara müümiseks	1 463 552	339 229
Valmistoodang	3 854 971	3 054 033
Kinnisvara müümiseks	3 854 971	3 054 033
Kokku varud	5 318 523	3 393 262

Varud on koormatud hüpoteekiga pangalaenu tagamiseks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		26 347	73 073
Ettemaksukonto jääk	100		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	26 347	73 073

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaenud	1 125 500	1 125 500			7,92% - 8,76%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	1 125 500	1 125 500					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 144 000	7 500	1 136 500		4,25% + 6k EURIBOR	EUR	2018
Investeeringislaen	500 000		500 000		10%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 644 000	7 500	1 636 500				
Laenukohustised kokku	2 769 500	1 133 000	1 636 500				

Pangalaenu tagamiseks on koormatud hüpoteekiga ettevõtte varud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	278 965	10 864	268 101	
Maksuvõlad	26 347	26 347		4
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	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	692 171	424 070	268 101	
Muud võlad	109 843	109 843		
Intressivõlad	93 524	93 524		
Muud viitvõlad	16 319	16 319		
Kokku võlad ja ettemaksed	802 014	533 913	268 101	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 539 982	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 539 982	0
Kokku müügitulu	1 539 982	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	1 539 982	0
Kokku müügitulu	1 539 982	0

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	13 852	0
Sotsiaalmaksud	4 568	0
Kokku tööjõukulud	18 420	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ITM Trade OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	843 968	793 273
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 229 213	1 191 318

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

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Investeeringislaen	500 000	10%	EUR	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Investeeringislaen	678 950	7,92% - 8,76%	EUR	2017

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2018

ITM Grupp Arendus OÜ (registrikood: 11697441) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI MAKSIM	Juhatuse liige	28.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ITM Grupp Arendus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud ITM Grupp Arendus OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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 ülevaatuses töövõtude 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses 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 31.12.2017 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

29.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

ITM Grupp Arendus OÜ (registrikood: 11697441) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	29.03.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-67 358
Kokku	-103 360
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-103 360
Kokku	-103 360

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1539527	99.97%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleksandr Kostin	38408080235	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Sergei Astafjev	38505010229	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
ITM TRADE OÜ	11724356	Eesti	352556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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