

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Osaühing IM Ehituse Grupp

**registrikood:** 11236071

**postiaadress:** Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Pauliku küla,  
Tammemäe tee 5

**postisihthnumber:** 41550

**telefon:** +372 5535933

**e-posti aadress:** ivo.okas@gmail.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Raha                        | 7 |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 8 |
| Lisa 4 Osakapital                  | 8 |
| Lisa 5 Tööjõukulud                 | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

IM Ehituse Grupp OÜ tegutses 2023 majandusaastal kinnisvara ostu ja müügiga. Olulise osa moodustavad tehingud elupindadega.

Antud tegevust on planeeritud jätkata järgneval majandusaastal.

Juhatus

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 56 237         | 75 351         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 87 142         | 49 198         |
| Varud                                        | 5 025          | 11 776         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>148 404</b> | <b>136 325</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 685          | 1 685          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 40 000         | 0              |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 122 536        | 95 505         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 6 746          | 7 668          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>170 967</b> | <b>104 858</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>319 371</b> | <b>241 183</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 13 836         | 4 752          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 859          | 10 093         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>19 695</b>  | <b>14 845</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>19 695</b>  | <b>14 845</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 223 782        | 197 140        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 73 338         | 26 642         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>299 676</b> | <b>226 338</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>319 371</b> | <b>241 183</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 183 400       | 138 181       |
| Muud äritulud                               | 593           | 1 000         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -89 879       | -70 902       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -9 227        | -28 275       |
| Tööjõukulud                                 | -11 629       | -12 199       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -922          | -955          |
| Muud ärikulud                               | 0             | -1            |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>72 336</b> | <b>26 849</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 1             | 1             |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 001         | 258           |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>73 338</b> | <b>27 108</b> |
| Tulumaks                                    | 0             | -466          |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>73 338</b> | <b>26 642</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

IM Ehituse Grupp OÜ majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatused arvestuspõhimõtetes või informatsiooni esitusviisis võrreldes eelmise aastaaruandega sh. muutuste kirjeldus ja põhjendus, mõju põhjaruannete kirjetele, põhjendus, kui muutustel ei ole tagasiulatuvat kajastust.

### Vigade korrigeerimine

Oluliste vigade kirjeldus, vigade korrigeerimise mõju põhjaruannetele, põhjendus, kui vigade korrigeerimist ei ole tagasiulatavalt kajastatud.

### Raha

OÜ IM Ehituse Grupp raamatupidamise sisekorra eeskirjadest lähtuvalt, kajastatakse bilansikirjel „Raha“ majandusüksusele kuuluva arvelduskonto jääki (väljaarvatud arvelduskrediit) ja kassas oleva sularaha jääki ning kuni 3-kuulise tähtajaga deposiiti.

Bilansipäeva seisuga inventeeritakse raha kontod ja nende tegelike saldosiid võrreldakse raamatupidamislike saldodega. Erinevuste ilmnemisel teostatakse vastavad raamatupidamistoimingud.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena on kajastatud lühiajalised antud laenud.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastus kajastatakse majandusüksuse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäolisust hinnatakse võimaluse korral iga ostja puhul eraldi.

### Varud

Varudena on kajastatud tagatisrahade ettemaksed kinnisvara enampakkumisi korraldavatele isikutele.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida majandusüksus hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. (SME IFRS 16.5).

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse edaspidiselt Õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. (SME IFRS 16.7). Õiglase väärtuse määramine peab tuginema reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul, mitte hüpoteetilisel turul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Õiglane väärtus peab peegeldama turu üldist hinnangut objekti väärtuse kohta ning selle määramisel välistatakse konkreetse müüja või ostjaga seonduvad hinda mõjutavad asjaolud (nt ebatüüpilise finantseerimisskeemi mõju hinnale).

Osaühing kinnisvarainvesteeringu objekte oma igapäeva tegevuses ei kasuta.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub

korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansipäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerimise aeg või summa ei ole kindlad.

Lähtudes majandusüksuse majandustegevuse eripärast kajastatakse bilansikirjel „Eraldised“ rentnike poolt tasutud tagatisrahade ettemaksed.

#### Tulud

Tulu teenuste osutamisest ja kinnisvara investeeeringute võõrandamisest kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

#### Kulud

Kuluna kajastatakse kõik kulud, mis on vajalikud põhitegevuse osutamiseks ja majandusüksuse tavapäraseks majandus- ning haldustegevuseks.

#### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuliku ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

#### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse osanike, juhtkonna liikmeid, nende perekonnaliikmeid ning nende kontrolli all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Raha              | 56 237        | 75 351        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>56 237</b> | <b>75 351</b> |

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                            |                         |                    | Kokku        |
|---------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
|                     | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed |              |
| <b>31.12.2021</b>   |                    |                            |                         |                    |              |
| Soetusmaksumus      | 8 710              | 520                        | 2 286                   | 11 516             | 11 516       |
| Akumuleeritud kulum | -609               | -487                       | -1 798                  | -2 894             | -2 894       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>8 101</b>       | <b>33</b>                  | <b>488</b>              | <b>8 622</b>       | <b>8 622</b> |
| Amortisatsioonikulu | -871               | -33                        | -51                     | -955               | -955         |
| Muud muutused       |                    |                            | 1                       | 1                  | 1            |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |                            |                         |                    |              |
| Soetusmaksumus      | 8 710              | 520                        | 2 286                   | 11 516             | 11 516       |
| Akumuleeritud kulum | -1 480             | -520                       | -1 848                  | -3 848             | -3 848       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>7 230</b>       | <b>0</b>                   | <b>438</b>              | <b>7 668</b>       | <b>7 668</b> |
| Amortisatsioonikulu | -871               | 0                          | -51                     | -922               | -922         |
| <b>31.12.2023</b>   |                    |                            |                         |                    |              |
| Soetusmaksumus      | 8 710              | 520                        | 2 286                   | 11 516             | 11 516       |
| Akumuleeritud kulum | -2 351             | -520                       | -1 899                  | -4 770             | -4 770       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>6 359</b>       | <b>0</b>                   | <b>387</b>              | <b>6 746</b>       | <b>6 746</b> |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 8 691         | 9 133         |
| Sotsiaalmaksud                                  | 2 938         | 3 066         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>11 629</b> | <b>12 199</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1             | 1             |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2024

Osaühing IM Ehituse Grupp (registrikood: 11236071) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| IVO OKAS           | Juhatuse liige     | 01.07.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 223 782        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 73 338         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>297 120</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 10 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 287 120        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>297 120</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 223 782        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 73 338         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>297 120</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 10 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 287 120        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>297 120</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 180930          | 98.65%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2470            | 1.35%       | Ei             |