

Incom Holding OÜ
Kontserni
2009.a.majandusaasta aruanne

Majandusaasta aruanne

Ärinimi	OÜ Incom Holding
Äriregistri kood	10615323
Aadress	Voolu 6-1, Tallinn 11613
Telefon	372 5066311
Põhitegevusala	ehitusprojektide arendamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2009
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2009

Sisukord

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse deklaratsioon.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali aruanne.....	9
Raamatupidamisaruande lisad	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 2 Raha.....	15
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed.....	15
Lisa 5 Maksud	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 8 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 9 Laenukohustused.....	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed.....	17
Lisa 11 Müügitulud.....	17
Lisa 12 Muud äritulud.....	17
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud.....	17
Lisa 14 Tehngud seotud osapooltega.....	17
Lisa 15 Tütar – ja sidusettevõtted.....	18
Lisa 16 Emaettevõtte bilanss.....	19
Lisa 17 Emaettevõtte kasumiaruanne.....	20
Lisa 18 Emaettevõtte rahavoogude aruanne.....	21
Lisa 19 Omakapitali aruanne.....	22
Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek.....	23
Juhataja allkiri 2009.a. majandusaasta aruandele.....	24

OÜ Incom Holding

TEGEVUSARUANNE

OÜ Incom Holding põhitegevuseks on hoonestusprojektide arendus.

Incom Holding OÜ omas 2007. aasta lõpus 60% osalust tütarettevõttes Renaldi OÜ, aruandeaastal soetati veel 40%

osalus. 2008. aasta lõpus on osalus tütarettevõttes Renaldi OÜ 100%. Tütarettevõtte peamiseks tegevuseks on

kinnisvara arendus Tähetorni 98 kinnistul, Tallinnas.

Incom Holding OÜ omab osalusi järgmistes sidusettevõtetes:

- Tammsaare Investeeringute OÜ, osalus 50%, kinnisvara arendus Tammsaare 104a kinnistul.
- Eurassel Grupp OÜ, osalus 50%, kinnisvara arendus Harku vallas, Tiskre külas.

2009.a.polnud ettevõttes ühtegi töötajat.Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Suhtarvud:

Tulususe suhtarvud (%)	2009	2008
Käibe ärirentaablus	-1,98%	1204%
Käibe puhasrentaablus	55%	-627%
Varade puhasrentaablus (ROA)	-1%	-1%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	-1%	-1%
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	0,81	0,32
Likviidsuskordaja	0,81	0,32

Käibe ärirentaablus:	Ärikasum/Müügitulud*100
Käibe puhasrentaablus:	Puhaskasum/Müügitulud*100
Varade puhasrentaablus:	Puhaskasum/Keskmine vara*100
Omakapitali puhasrentaablus:	Puhaskasum/Keskmine omakapital*100
Maksevõime kordaja:	Käibevara/Lühiajalised kohustused
Likviidsuskordaja:	Likviidsed varad/Lühiajalised kohustused

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Incom Holding juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Incom Holding finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Incom Holding on jätkuvalt tegutsev.

Hannes Raag

juhatuse liige

.....

12.10.2011

OÜ Incom Holding

BILANSS

kroonides

kontsern
31.12.2009

kontsern
31.12.2008

Lisa nr.

AKTIVA(varad)

Käibevara

Raha	1184178	844514	2
Lühiajalised finantsinvesteeringud	175000	175000	3
Nõuded ja ettemaksed	6589819	8002071	4,5
Käibevara kokku	7948997	9021585	

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud	16933600	41231276	6
Kinnisvarainvesteeringud	100213281	69263679	7
Materiaalne põhivara	5447	9211	8
Põhivara kokku	117152328	110504166	

AKTIVA (varad) KOKKU

125101325 **119525751**

PASSIVA (kohustused ja omakapital)

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused

Laenukohustused	7340180	26532897	9
Võlad ja ettemaksed	2443994	1258040	10
Lühiajalised kohustused kokku	9784174	27790937	

Pikaajalised kohustused

Laenu-, võlakirjad ja kapitalirendi
kohustused

19144980 1182463 9

Pikaajalised kohustused kokku

19144980 **1182463**

KOHUSTUSED KOKKU

28929154 **28973400**

OMAKAPITAL

Osakapital	40000	40000	
Ülekurss	6200000		
Kohustuslik reservkapital	4000	4000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	90508350	91792033	
Aruandeaasta kasum(-kahjum)	-580179	-1283683	
OMAKAPITAL KOKKU	96172171	90552350	

PASSIVA(kohustused ja omakapital) KOKKU

125101325 **119525750**

KASUMIARUANNE

kroonides

SKEEM 1

	kontsern 2009	kontsern 2008	Lisa nr.
Äritulud			
Müügitulu	1054417	204627	11
Muud tulud	767	4363054	12
Äritulud kokku	1055184	4567681	
Ärikulud			
Kaubad, toore materjal ja teenused	505831	1060353	
Mitmesugused tegevuskulud	476090	915785	
Tööjõukulud			
Palgakulu	0	76427	
Sotsiaalmaksud	0	36091	
Tööjõukulud kokku	0	112518	
Põhivara kulum	3764	9688	
Muud ärikulud	90406	5488	
Ärikulud kokku	1076091	2103832	
Ärikasum(-kahjum)	-20907	2463849	
Finantstulud ja -kulud			
Kasum(-kahjum) kap osaluse meetodil	-679791	-4584279	
Muud finantstulud ja -kulud	1114977	-35772	13
Intressitulud(-kulud)	-994458	872519	
Kokku finantstulud ja -kulud	-559272	-3747532	
Kasum(-kahjum) majandustegevusest	-580179	-1283683	
Tulumaks	0	0	
Aruandeaasta puhakasum (-kahjum)	-580179	-1283683	

OÜ Incom Holding

Rahavoogude aruanne

Rahavood äritegevusest	2009.a.	2008.a.
Ärikasum(-kahjum)	-20907	2463849
<u>Korrigeerimised</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3764	9688
Põhivara müügikasum	0	-7464
Kinnisvara investeeringute ümberhindlus	0	-1390000
kinnisvarainvesteeringu müügikasum	-1797856	-200000
Muud korigeerimised	0	-2100000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1412250	-235098
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1254300	249482
Makstud intressid	254602	-332484
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-73500
Kokku rahavood äritegevusest	-1402447	-1615527
Rahavood investeerimistegevusest		
Soetatud aktsiad ja osad	0	0
Kinnisvarainvesteeringu soetus	0	-2399907
Kinnisvarainvesteeringu müük	4508790	500000
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-11407
Materiaalse põhivara müük	0	63650
Müüdnud sidusettevõtted	0	13300
Soetatud sidusettevõtted	0	-16000
Antud laenud	-209350	-8348170
Antud laenude tagasimaksud	107546	1116567
Saadud intressid	0	2588
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4406986	-9079379
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	17546822
Saadud laenude tagasimaksud	-2664875	-6185215
Makstud dividendid	0	-276500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2664875	11085107
Rahavood kokku	339664	390201
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	844514	454313
Raha ja raha ekvivalendite muutus	339664	390201
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1184178	844514

OÜ Incom Holding

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustusl. reserv. kapital	Ülekurs	Jaota- mata kasum	Kokku	vähemus osalus	Kokku
Seisuga 01.01.2007	40 000	4000		91792033	91 836 033	403015	92 239 049
Aruandeperioodi puhaskasum				-1283683	-1283683	0	0
Seisuga 31.12.2008	40 000	4000		90508350	90 552 350	0	90 552 350
ülekurs			6200000		6 200 000		6 200 000
Aruandeperioodi puhaskasum				-580179	-580179	0	-580179
Seisuga 31.12.2008	40 000	4000	6200000	89928171	96 172 171	0	96 172 171

Osakapital koosneb 1 osast kogumaksumusega 40000.-kr.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Incom Holding 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Incom Holding kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2009. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Incom Holding OÜ (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtete OÜ finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele. Välismaiste majandusüksuste tulude, kulude ja rahavoogude ümberarvestamisel välisvaluutast (arvestusvaluuta) Eesti kroonidesse kasutatakse nende tekkimise päeva.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga kursi alusel.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse õiglases väärtuses.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani. Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust,

vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud võikohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütaretevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a. lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses [soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest], mis baseerub tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum. kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt

ei arvestata amortisatsiooniga. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutusetoomumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrales neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Sõidukid	5 aastat
Muu inventar	5 aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta

pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2009 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, **samutiaktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.**

OÜ Incom Holding

Lisa 2 Raha

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	1078862	711609
Pngakontod	105316	132905
Kokku	1184178	844514

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Kokku	31.12.2007	175000
2008.a. Toimunud muutuses		0
kokku	31.12.2008	175000
2009.a. Toimunud muutuses		0
kokku	31.12.2009	175000

Lisa 4. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	42480	42480
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13702	51548
Ettemaksed tarnijatele	3593	3163
Ettemaksed lühiajalsite investeeringute eest	0	110500
Muud lühiajalsied nõuded	6530044	7794380
Kokku	6589819	8002071

Lisa 5 Maksunõuded ja -kohustused

	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				
Käibemaks	13702		51549	
Üksikisisktu tulumaks				
Sotsiaalmaks				
Kohustuslik kogumispension				
Töötuskindlustus				
Maamaks				
s		139072		73492
Maksu intressid				425
kokku	13702	139072	51549	73917

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2009	31.12.2008
Investeering		
sidusettevõtetesse	12459172	9696880
Pikaajalise nõuded	4474428	31534396
Kokku	16933600	41231276



Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	2009	2008
kinnisvarainvesteeringud aasta algul	69263679	66973771
Soetused aasta jooksul	30856784	2399908
Müük	-4508790	-1700000
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1797856	200000
ümberhindlused		1390000
muud muutused	2803752	
kinnisvarainvesteeringud aasta lõpus	100213281	69263679

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	kokku
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	11407	11407
Akumuleeritud kulum	-2196	-2196
Jääkmaksumus	9211	9211
2009.a. Toimunud muutused		
Amortisatsioonikulu	-3764	-3764
Saldo seisuga 31.12.2009		
Soetusmaksumus	11407	11407
Akumuleeritud kulum	-5960	-5960
Jääkmaksumus	5447	5447

Lisa 9 Laenukohustused

	saldo 31.12.2009	tagasi maksta		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	intress
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	24154877	5009897	19144980	5%
Pangalaen	2330283	2330283		
Kokku	26485160	7340180	19144980	

	saldo 31.12.2008	tagasi maksta		
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	intress
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	24742897	24742897		5%
Pangalaen	2972463	179000	1182463	
Kokku	27715360	24921897	1182463	

OÜ Incom Holding

Lisa 10

Võlad ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	709280	218212
ostjate ettemaksed	12000	0
maksuvõlad	139072	73917
muud võlad	1583642	965911
Kokku	2443994	1258040

Lisa 11

Müügitulu

Incom Holding OÜ teenis oma mügitulu Eestis.

	2009	2008
Kinnisvara müük EMTAK 68101	1054417	204627
Kokku	1054417	204627

Lisa 12

Muud äritulud

	2009	2008
Kasum põhivara müügist		7464
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		200000
Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindl.		1390000
muud äritulud	767	2765590
Kokku	767	4363054

Lisa 13

Finantstulud ja -kulud

	2009	2008
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest	0	-5185
Viivised	0	-30586
Laenuintressid	-114977	0
Kokku	-114977	-35771

Lisa 14

Tehingud seotud osapooltega

Incom Holding OÜ loetakse seotud osapoolteks

*omanikke

*tegev- ja kõrgemat juhtkonda

*eespool loetletud isikute lähedasi

Pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2009	31.12.2008
Laenuõue sidusettevõtete vastu	9377048	9465288
Pikaajalsied nõuded kokku	9377048	9465288
Intressinõuded sidusettevõtete vastu	3763595	1153199
Lühiajalised nõuded kokku	3763595	1153199
Kohustus omaniku ees	1937495	2380370
Kohustus omaniku ees kokku	1937495	2380370

Lisa 15 Tütar-ja sidusettevõtted

	Renaldi OÜ/ tütaretevõtte	Tammsaare Investeering OÜ/sidusett	Eurassel Grupp OÜ	Väo Arendus OÜ tütarette
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine	Kinnisvara haldamine	Kinnisvara haldamine	Kinnisvara haldamine
Osaluse % aasta algus	100%	50%	50%	
Osaluse bilansiline väärtus	987512	15376880	20000	0
aasta alguses				
Omandatud osalused				70500
Omandatud netovara õiglane väärtus				12500000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	-2557			-679791
Müüdnud osalused				
Aruandeaastal müüdnud osalus müügihinnas	0	0	0	0
Aruandeaastal müüdnud osaluse müügikasum/ kahjum(-)				
Osaluse % aasta lõpul	100%	50%	50%	100%
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	984955	15376880	20000	11890709
Firmaväärtus				
Osaluse bilansiline väärtus	984955	15376880	20000	11890709
aasta lõpul				

Lisa 16 Emaettevõtte bilanss

	emaettevõtte 31.12.2009	emaettevõtte 31.12.2008
AKTIVA(varad)		
Käibevara		
Raha	1039285	728658
Lühiajalised finantsinvesteeringud	175000	175000
Nõuded ja ettemaksed	12891688	9950299
Käibevara kokku	14105973	10853957
Põhivar		
a		
Pikaajlised fiantsinvesteeringud	71443726	68922582
Kinnisvarainvesteering	17628529	22136282
Materiaalne põhivara	5447	9211
Põhivara kokku	89077702	91068075
AKTIVA (varad) KOKKU	103183675	101922032
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	7321003	7532977
Võlad ja ettemaksed	1814518	1181715
Lühiajalised kohustused kokku	9135521	8714692
Pikaajalised kohustused		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	1182256	1182463
Pikaajalised kohustused kokku	1182256	1182463
KOHUSTUSED KOKKU	10317777	9897155
OMAKAPITAL		
Osakapital	40000	40000
Kohustuslik reservkapital	4000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	91980877	92470432
Aruandeaasta kasum(-kahjum)	841021	-489555
OMAKAPITAL KOKKU	92865898	92024877
PASSIVA(kohustused ja omakapital) KOKKU	103183675	101922032

Lisa 17 Emaettevõtte kasumiaruanne

KASUMIARUANNE
kroonides

SKEEM I

	emaettevõtte e 2009	emaettevõtte 2008
Äritulud		
Müügitulu	1054417	204627
Muud tulud	0	4363054
Äritulud kokku	1054417	4567681
Ärikulud		
Kaubad, toore materjal ja teenused	505831	1060353
Mitmesugused tegevuskulud	443365	896097
Tööjõukulud		
Palgakulu	0	76427
Sotsiaalmaksud	0	36091
Tööjõukulud kokku	0	112518
Põhivara kulum	3764	9688
Muud ärikulud	60053	5146
Ärikulud kokku	1013013	2083802
Ärikasum(-kahjum)	41404	2483879
Finantstulud ja -kulud		
Kasum(-kahjum)kap osaluse meetodil	-679791	-4604305
Muud finantstulud ja -kulud	1164741	-35771
Intressitulud(-kulud)	314667	1666642
Kokku finantstulud ja -kulud	799617	-2973434
Kasum(-kahjum) majandustegevusest	841021	-489555
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhakasum (-kahjum)	841021	-489555

Lisa 18 Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	emaettevõtte 2009	emaettevõtte 2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum(-kahjum)	41404	2483879
<u>Korrigeerimised</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3764	9688
Põhivara müügikasum	0	-7464
Kinnisvara investeeringute ümberhindlus	0	-1390000
kinnisvarainvesteeringu müügikasum	-1797856	-200000
Muud korigeerimised	0	-2100000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	41077	-239231
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-21325	-225159
Makstud intressid	-254603	-332484
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-73500
Kokku rahavood äritegevusest	-1987539	-2074271
Rahavood investeerimistegevusest		
Soetatud aktsiad ja osad	0	0
Kinnisvarainvesteeringu soetus	0	-56975
Kinnisvarainvesteeringu müük	4508790	500000
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-11407
Materiaalse põhivara müük	0	63650
Müüdnud sidusettevõttes	0	13300
Soetatud sidusettevõttes	40000	-16000
Antud laenud	-278570	-11133250
Antud laenude tagasimaksud	385275	1146567
Saadud intressid	0	2583
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4655495	-9491532
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	17022751
Saadud laenude tagasimaksud	0	-4861135
Makstud dividendid	-2357329	-276500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2357329	11885116
Rahavood kokku	310627	319313
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	728658	409345
Raha ja raha ekvivalendite muutus	310627	319313
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1039285	728658

Lisa 19 Omakapitali aruanne

	Osakapital	Kohustusl. reserv. kapital	Ülekurs	Jaotama- kasum	Kokku
Seisuga 01.01.2007	40 000	4000		92470432	92 514 432
Aruandeperioodi puhaskasum				-489555	-489555
Seisuga 31.12.2008	40 000	4000		91980877	92 024 877
Aruandeperioodi puhaskasum				841021	841021
Seisuga 31.12.2009	40 000	4000	0	92821898	92 865 898

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Incom Holding 2009.aasta kontserni puhaskahjum on **580179** krooni

Juhatus teeb ettepaneku katta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt:

- Eelmiste perioodide jaotamata kahjum summas **580179** krooni

Juhataja allkiri 2009.a. majandusaasta aruandele

OÜ Incom Holding 2009.a. majandusaastaruanne on kinnitatud 12.10.2011.a.

Juhatusel liige

Hannes Raag

OÜ Incom Holding

Osanike nimekiri

Hannes Raag i.k.37506060322 elukoht :Tallinn osa nimiväärtus 40000.-EEK

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Incom Holding (registrikood: 10615323) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Anu Jenk	Sisestaja	23.08.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1054417	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hannes Raag	37506060332	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5066311
E-posti aadress	hraag@uninet.ee