

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Ingman Baltic Sea Finance OÜ

registrikood: 12839050

tänava nimi, Ahtri tn 6a-32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +372 6440326

faks: +372 6440317

e-posti aadress: peter.ingman@ingman.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 12 Laenukohustised	14
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Võlad tarnijatele	15
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Müügitulu	16
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Muud ärikulud	17
Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	17
Lisa 24 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 25 Intressikulud	18
Lisa 26 Intressitulud	18
Lisa 27 Seotud osapooled	18
Lisa 28 Täiendav lisa 1- Tegevuse jätkuvus	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ Ingman Baltic Sea Finance on Soomes registreeritud ettevõtte Oy Ingman Finance Ab tütarettevõte. Ettevõtte põhitegevuseks on valdusfirmade tegevus ja investeerida kinnisvaraga tegelevatesse ning teistes valdkondades tegelevatesse ettevõtetesse. Aastal 2018 uusi investeeringuid ei olnud, kuid tegevus jätkus olemasolevate investeeringute osas. Ettevõttel on osalused seisuga 31.12.2018 järgmistes ettevõtetes:

- Sääse Korteriid OÜ osalusega 40%, mille tegevusalaks on aadressil Sääse 14 asuvale krundile ehitada 2 eraldiseisvat kuni kümnekorruselist korterelamut ühise pargimiskorrusega. Ehitusega alustati 2018.aasta suvel ja plaanitakse lõpetada 2019. aasta suve lõpus.
- OÜ Pirita 26B osalusega 16,67%, mille tegevusalaks on Pirita linnaosas ehitada 4 hoonet 143 korteriga, millest esimene hoone valmis 2017.aastal.
- 1Home Group AS osalusega 16,28%, mille tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.
- 1Tower Group OÜ osalusega 58,84%, mis valdab osa kinnisvarast Paldiski maanteel, kuhu on võimalik ehitada kõrghoone.
- Valgre Residence OÜ osalusega 25%, mille tegevusalaks on kortermajade arendamine Pärnus.
- Luka Adriatic Property Real Estate Fund osalusega 5,48%, mille tegevuseks on investeerimine maa, elamu- ja kommertsinnisvarasse või ettevõtetesse, mis omavad arendusprojekte Aadria mere piirkonnas.
- Rondel Invest OÜ osalusega 100%, mille tegevusalaks on investeerida Horvaatias asuvasse kinnisvarasse. Käesoleval aastal jätkub investeeringu soetamise protsess.
- Trigon Mozagri SPV OÜ osalusega 66,67%, mis on valdusettevõtte, mille sidusettevõtte tegeleb Mosambiikis põllumajandus ja logistika arendusega. Seisuga 31.08.2018 oli tehtud investeeringuid Mosambiigi ettevõtetesse Mocotex summas 1 144 tuhat eurot.
- OÜ PKO Holding osalusega 40,51%, mis on valdusettevõtte. Ettevõttele kuulub AS PK Oliver 100% osalusega, mis tegeleb hakkepuidu tootmisega ja müümisega Baltikumi.
- AS Ecomet Invest osalusega 11,91%, mis on valdusettevõtte Eestis. Kasutatud pliikade ümbertöötlemistehase opereerimine Slantsõs, Venemaal. Tehast opereerib Ecomet Investi 100% tütarettevõtte OOO Ecorusmetal.

Aastal 2018 ettevõttel käivet ei olnud. Ettevõttes oli 1 töötaja ning palgakulu oli 28490 eurot. Juhatuse liikmele maksti juhatusel liikme tasu summas 12000 eurot.

2019 aasta plaanid ja tegevused on järgmised:

- ❖ Kinnistule Tapa vallas aadressil Taara pst 1 otsitakse ostjat.
- ❖ Sääse Korteriid OÜ saab valmis ühe rendimaja ja ühe maja, mille korterid on müügiks.
- ❖ Valgre Residence OÜ esimene maja aadressil Tiiru 5 on valmis.

Tegevusega kaansevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud ei tekita riske ning samuti ei tekita riske valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside mõju ettevõtte majandustegevusele. Ettevõtte pikaajaliste kohustuste ja lühiajaliste kohustuste intressimäärad on seotud euriboriga ning me ei pea tõenäoliseks euribori olulist kasvu 2019. aastal. Kõik kohustused on, kas emaettevõtte või teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees.

OÜ Ingman Baltic Sea Finance olulisemad suhtarvud olid:

	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.36	0.52
Omakapitali määr	0.07	-0.03
EBITDA	-182,975 €	-435,112 €

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajaline võlgnevus

Omakapitali määr= omakapital kokku/varad kokku

EBITDA= ärikasum (kahjum enne amortisatsiooni)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	56 299	1 682 067	2
Nõuded ja ettemaksed	2 448 726	2 726 875	3, 4, 12
Kokku käibevarad	2 505 025	4 408 942	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 488 251	1 774 464	5, 6
Finantsinvesteeringud	2 389 204	2 622 799	8
Nõuded ja ettemaksed	1 948 787	1 391 609	3, 12
Kinnisvarainvesteeringud	406 861	477 639	9
Materiaalsed põhivarad	1 701	2 413	10
Immateriaalsed põhivarad	460	550	11
Kokku põhivarad	6 235 264	6 269 474	
Kokku varad	8 740 289	10 678 416	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 991 776	8 407 995	12
Võlad ja ettemaksed	34 741	41 961	13, 14, 15
Kokku lühiajalised kohustised	7 026 517	8 449 956	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 069 363	2 527 542	12
Kokku pikaajalised kohustised	1 069 363	2 527 542	
Kokku kohustised	8 095 880	10 977 498	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	114 000	110 000	16
Ülekurss	7 500 000	5 500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 909 082	-5 097 767	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 060 509	-811 315	
Kokku omakapital	644 409	-299 082	
Kokku kohustised ja omakapital	8 740 289	10 678 416	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	0	137 667	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 000	-423 428	18
Mitmesugused tegevuskulud	-31 736	-92 337	19
Tööjõukulud	-54 080	-52 973	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 833	-515 336	9, 10, 11
Muud ärikulud	-25 159	-4 041	21
Ärikasum (kahjum)	-204 808	-950 448	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-274 579	209	22
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	455 426	23
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-604 402	-280 000	24
Intressitulud	145 819	122 955	
Intressikulud	-122 539	-159 457	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 060 509	-811 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 060 509	-811 315	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.

OÜ Ingman Baltic Sea Finance 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standard on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Ingman Baltic Sea Finance kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

OÜ Ingman Baltic Sea Finance ei esita konsolideeritud majandusaasta aruannet, sest konsolideeriv üksus OY Ingman Group AB, mis asub Soomes, koostab ning avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Ettevõtte on koostanud 2018. aasta kohta väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad (nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, kuid edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse investeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitali instrumentidesse, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Raha

Raha ja selle ekvivalendid.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte, mis on emaettevõtte. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoretevõtte omab olulist mõju, kuid ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on 20%-50% sidusettevõtte hääleõigusest.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil ning võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulud, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud.

Kasulik eluiga aastates:

Ehitised ja rajatised 6-50 .a.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Amortisatsioon arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad tasud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjuurdlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt

tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5 .a.
Muu inventar	2,5-5 .a.
Kaubamärgid ja patendid	10 .a.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Toodangu ja kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt lepingus kokkulepitud tingimustel.

Kulud

Kulude kajastamisel arvestatakse tulude-kulude vastavuse ning tekkepõhisuse printsiipi.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- *omanikke
- *tütarettevõtteid
- *sidusettevõtteid
- *tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- *eespool loetletud isikute lähisugulasi ning nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	56 299	1 682 067
Kokku raha	56 299	1 682 067

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	4 397 257	2 448 470	1 948 787	
Laenunõuded	4 155 032	2 426 032	1 729 000	12
Intressinõuded	242 225	22 438	219 787	
Ettemaksed	256	256	0	
Tulevaste perioodide kulud	256	256	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 397 513	2 448 726	1 948 787	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	4 118 309	2 726 700	1 391 609	
Laenunõuded	3 992 693	2 703 926	1 288 767	12
Intressinõuded	125 616	22 774	102 842	
Ettemaksed	175	175	0	
Tulevaste perioodide kulud	175	175	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 118 484	2 726 875	1 391 609	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	659	0	624
Sotsiaalmaks	0	1 117	0	1 118
Kohustuslik kogumispension	0	48	0	48
Töötuskindlustusmaksed	0	57	0	57
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	806	0	806
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 687	0	2 653

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 005 844	1 277 089	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	482 407	497 375	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 488 251	1 774 464	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12839587	OÜ Rondel Invest	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
12679793	OÜ Trigon Mozagri SPV	Eesti	Valdusfirmade tegevus	66.67	66.67
12795571	OÜ 1Tower Group	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	58.84	58.84

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Muud muutused	31.12.2018
OÜ Rondel Invest	502 500	0	0	502 500
OÜ Trigon Mozagri SPV	774 579	0	-271 245	503 334
OÜ 1Tower Group	10	0	0	10
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 277 089	0	-271 245	1 005 844

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12849249	OÜ Säase Korterid	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	40	40
12529177	OÜ PKO Holding	Eesti	Valdusfirmade tegevus	40.51	40.51
14187261	OÜ Valgre Residence	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2018
OÜ Säase Korterid	495 500	0	0	-14 968	480 532
OÜ PKO Holding	1 250	0	0	0	1 250
OÜ Valgre Residence	625	0	0	0	625
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	497 375	0	0	-14 968	482 407

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2016	2 635 531	195 600	2 831 131
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-208 332	0	-208 332
31.12.2017	2 427 199	195 600	2 622 799
			Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2017	2 427 199	195 600	2 622 799
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	0	0
Muud	-233 594	0	-233 594
31.12.2018	2 193 605	195 600	2 389 205

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	18 826	981 174	1 000 000
Akumuleeritud kulum	0	-8 689	-8 689
Jääkmaksumus	18 826	972 485	991 311
Amortisatsioonikulu	0	-33 672	-33 672
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-480 000	-480 000
31.12.2017			
Soetusmaksumus	18 826	981 174	1 000 000
Akumuleeritud kulum	0	-522 361	-522 361
Jääkmaksumus	18 826	458 813	477 639
Müügid	-3 473	-48 245	-51 718
Amortisatsioonikulu	0	-19 060	-19 060
31.12.2018			
Soetusmaksumus	15 353	932 929	948 282
Akumuleeritud kulum	0	-541 421	-541 421
Jääkmaksumus	15 353	391 508	406 861

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	25 000	0

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	1 299	1 299	18 600	19 899
Akumuleeritud kulum	-802	-802	-10 010	-10 812
Jääkmaksumus	497	497	8 590	9 087
Ostud ja parendused	0	0	2 560	2 560
Muud ostud ja parendused	0	0	2 560	2 560
Amortisatsioonikulu	-260	-260	-1 314	-1 574
Müügid	0	0	-7 660	-7 660
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 299	1 299	2 560	3 859
Akumuleeritud kulum	-1 062	-1 062	-384	-1 446
Jääkmaksumus	237	237	2 176	2 413
Amortisatsioonikulu	-200	-200	-512	-712
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 299	1 299	2 560	3 859
Akumuleeritud kulum	-1 262	-1 262	-896	-2 158
Jääkmaksumus	37	37	1 664	1 701

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Muud materiaalsed põhivarad	0	7 000
Kokku	0	7 000

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	900	900
Akumuleeritud kulum	-260	-260
Jääkmaksumus	640	640
Amortisatsioonikulu	-90	-90
31.12.2017		
Soetusmaksumus	900	900
Akumuleeritud kulum	-350	-350
Jääkmaksumus	550	550
Amortisatsioonikulu	-90	-90
31.12.2018		
Soetusmaksumus	900	900
Akumuleeritud kulum	-440	-440
Jääkmaksumus	460	460

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
OY Ingman Development AB	6 991 776	6 991 776			1,3	EUR	kolme kuulise etteteatamise tähtajaga
Lühiajalised laenud kokku	6 991 776	6 991 776					
Pikaajalised laenud							
OY Ingman Finance AB	1 069 363	0	1 069 363	0	1,3	EUR	1.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 069 363	0	1 069 363	0			
Laenukohustised kokku	8 061 139	6 991 776	1 069 363	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
OY Ingman Development AB	7 895 240	7 895 240			1,3	EUR	kolme kuulise etteteatamise tähtajaga
OY Ingman Finance AB	512 755	512 755			1,3	EUR	26.04.2018
Lühiajalised laenud kokku	8 407 995	8 407 995					
Pikaajalised laenud							
OY Ingman Finance AB	2 527 542	0	2 527 542	0	1,3	EUR	24.10.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 527 542	0	2 527 542	0			
Laenukohustised kokku	10 935 537	8 407 995	2 527 542	0			

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	902	902
Võlad töövõtjatele	2 384	2 384
Maksuvõlad	2 687	2 687
Muud võlad	28 768	28 768
Intressivõlad	28 768	28 768
Kokku võlad ja ettemaksed	34 741	34 741
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	986	986
Võlad töövõtjatele	2 491	2 491
Maksuvõlad	2 653	2 653
Muud võlad	35 831	35 831
Intressivõlad	35 831	35 831
Kokku võlad ja ettemaksed	41 961	41 961

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Eesti	902	986
Kokku võlad tarnijatele	902	986

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	2 384	2 384
Puhkusetasude kohustis	0	107
Kokku võlad töövõtjatele	2 384	2 491

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	114 000	110 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	1 141
Rootsi	0	136 526
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	137 667
Kokku müügitulu	0	137 667
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lastemööbli müük	0	137 667
Kokku müügitulu	0	137 667

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Juhtimisteenuse kulu	72 000	72 000
Kaubakulu	0	351 428
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	72 000	423 428

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	7 100	18 780
Energia	7 191	6 813
Elektrienergia	7 191	6 813
Veevarustusteenused	1 087	3 194
Mitmesugused bürookulud	1 098	3 194
Juriidilised kulud	1 618	15 577
Auditi kulud	3 600	3 246
Raamatupidamise programm	994	953
Valveteenused	2 011	4 487
Vahendustasud	4 258	35 017
Muud	2 779	1 076
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 736	92 337

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	40 490	39 663
Sotsiaalmaksud	13 590	13 310
Kokku tööjõukulud	54 080	52 973
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	24 746	0
Kahjum materiaalse põhivarade müügist	0	660
Erisoodustuskulud	166	151
Muud teenused	0	2 978
Muud	247	252
Kokku muud ärikulud	25 159	4 041

Lisa 22 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-274 579	209
SIA Sidrabene likvideerimine	0	209
Trigon Mozagri SPV allahinnatud osalus	-274 579	0
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-274 579	209

Lisa 23 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	455 426
OÜ Poordi 1 müüdnud osakud	0	443 167
OÜ Säase Korterid müüdnud osakud	0	12 259
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	455 426

Lisa 24 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-233 594	-208 332
AS Ecomet Invest mahakantud laen	-63 767	-55 380
AS Ecomet Invest mahakantud laenu intressid	-7 041	-16 288
OÜ 1Tower Group mahakantud laen	-300 000	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-604 402	-280 000

Lisa 25 Intressikulud (eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	122 539	159 457
Kokku intressikulud	122 539	159 457

Lisa 26 Intressitulud (eurodes)

	2018	2017
Intressitulud laenudelt	145 755	122 913
Muud intressitulud	64	42
Kokku intressitulud	145 819	122 955

Lisa 27 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Oy Ingman Finance Ab
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OY Ingman Group Ab
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 075 222	0	3 050 259
Tütarettevõtjad	700 000	0	1 000 000	0
Sidusettevõtjad	3 372 298	0	2 734 916	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	324 959	7 014 685	383 393	7 921 110

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
OÜ Sääse Kortierid	504 000	12%	EUR	Sääse Kortierid arenduse lõpus

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
OÜ Valgre Residence	925 000	10%	EUR	31.01.2022

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	72 000	0	72 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 087	0	5 734	82 303

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	12 000	12 000

Kohustised 2017:

Saadud laen ematettevõtjalt OY Ingman Finance AB on summas 3 040 297 eurot ja laenult kogunenud intressid on summas 9962 eurot. Saadud laen teiselt samasse kontserni kuuluvalt ettevõtjalt OY Ingman Development AB on summas 7 895 240 eurot ning laenult kogunenud intressid on summas 25 870 eurot.

Kohustised 2018:

Saadud laen ematettevõtjalt OY Ingman Finance AB on summas 1 069 363 eurot ja laenult kogunenud intressid on summas 5859 eurot. Saadud laen teiselt samasse kontserni kuuluvalt ettevõtjalt OY Ingman Development AB on summas 6 991 776 eurot ning laenult kogunenud intressid on summas 22 909 eurot.

Nõuded 2017:

Antud laen tütarettevõtjale OÜ 1Tower Group on summas 1 000 000 eurot.

Antud laen sidusettevõtjale OÜ PKO Holding on summas 1 703 926 eurot ning laenult kogunenud intressid on summas 22 106 eurot.

Antud laen sidusettevõtjale OÜ Valgre Residence on summas 925 000 eurot ja laenult kogunenud intressid on summas 83 884 eurot.

Antud laenud teistele samasse kontserni kuuluvatele ettevõtjatele koosnevad:

- 1) AS PK Oliver laenust summas 300 000 eurot ning laenult kogunenud intressidest summas 18 959 eurot.
- 2) AS Ecomet Invest laenust summas 63 767 eurot ning laenult kogunenud intressidest summas 668 eurot.

Nõuded 2018:

Antud laen tütarettevõtjale OÜ 1Tower Group on summas 700 000 eurot.

Antud laen sidusettevõtjale OÜ PKO Holding on summas 1 726 032 eurot ning laenult kogunenud intressid on summas 22 438 eurot.

Antud laen sidusettevõtjale OÜ Valgre Residence on summas 925 000 eurot ja laenult kogunenud intressid on summas 176 384 eurot.

Antud laen sidusettevõtjale OÜ Sääse Kortierid summas 504 000 eurot ja laenult kogunenud intressid summas 18 444 eurot.

Antud laenud teistele samasse kontserni kuuluvatele ettevõtjale koosneb:

- 1) AS PK Oliver laenust summas 300 000 eurot ning laenult kogunenud intressidest summas 24 959 eurot.

Ostud 2017:

OY Ingman Development AB juhtimisteenus summas 72 000 eurot.

OÜ JiiPee Invest üüri- ja kommunaalkulude arvetest aadressil Ahtri 6a-32 summas 5734 eurot.

Ostud 2018:

OY Ingman Development AB juhtimisteenus summas 72 000 eurot.

OÜ JiiPee Invest üüri- ja kommunaalkulude arvetest aadressil Ahtri 6a-32 summas 8087 eurot.

Müügid 2017:

OÜ Sääse Korterite osakute müük OÜ JiiPee Invest-ile summas 82 303 eurot.

Lisa 28 Täiendav lisa 1- Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2018 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 4 521 492 euro võrra. Majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2019. aasta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2019

Ingman Baltic Sea Finance OÜ (registrikood: 12839050) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN PETER INGMAN	Juhatuse liige	26.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ingman Baltic Sea Finance OÜ ainuosanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Ingman Baltic Sea Finance OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tingimusi ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Mart Nõmper
Vandeauditori number 499

/digitaalselt allkirjastatud/
Erika Tikenberg
Vandeauditori number 189

Rödl & Partner Audit Osahing
Audiitorettevõtja tegevusloa number 2
Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond, 10145
26.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Ingman Baltic Sea Finance OÜ (registrikood: 12839050) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	26.04.2019
ERIKA TIKENBERG	Vandeaudiitor	26.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 909 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 060 509
Kokku	-6 969 591

Kahjum kaetakse tulevate perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Oy Ingman Finance Ab		Soome	114000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6440326
Faks	+372 6440317
E-posti aadress	peter.ingman@ingman.com