

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Incorpore Invest OÜ

**registrikood:** 11152500

**tänava/talu nimi,** Aardla tn 13

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 50112

**telefon:** +372 6663450

**faks:** +372 6663472

**e-posti aadress:** aivar.Linnamae@magnum.ee

## Sisukord

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                          | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4 |
| Bilanss                                 | 4 |
| Kasumiaruanne                           | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6 |
| Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 7 |
| Lisa 3 Muud nõuded                      | 7 |
| Lisa 4 Tööjõukulud                      | 8 |
| Lisa 5 Seotud osapooled                 | 8 |
| Aruande allkirjad                       | 9 |

## Tegevusaruanne

OÜ Incorpore Invest peamiseks tegevusalaks on olla emaettevõttena valdusettevõtte enda tütaretevõttele. Emaettevõtte enda sisuline tegevus on seotud peamiselt finantsinvesteeringute ja kinnisvarainvesteeringute haldamise ning juhtimisega.

Tütaretevõtte tegevusaladeks on valdustegevus.

Järgneval aastal planeeritakse jätkata tegevust põhitegevusalal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                |                  |         |
| Käibevarad                                   |                |                  |         |
| Raha                                         | 2 950          | 518 815          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 14 938         | 33               |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>17 888</b>  | <b>518 848</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 156 756        | 156 756          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 510 000        | 0                | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>666 756</b> | <b>156 756</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>684 644</b> | <b>675 604</b>   |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                  |         |
| Kohustised                                   |                |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 180            | 91 799           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>180</b>     | <b>91 799</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0              | 1 566 141        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>       | <b>1 566 141</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>180</b>     | <b>1 657 940</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 620          | 2 620            |         |
| Ülekurss                                     | 695 806        | 695 806          |         |
| Muud reservid                                | 1 692 871      | 0                | 5       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 680 762     | -1 264 592       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -26 071        | -416 170         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>684 464</b> | <b>-982 336</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>684 644</b> | <b>675 604</b>   |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017            |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Üldhalduskulud                              | -837           | -890            |
| Muud ärikulud                               | -50            | -299 837        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-887</b>    | <b>-300 727</b> |
| Intressitulud                               | 14 927         | 6               |
| Intressikulud                               | -40 111        | -115 449        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-26 071</b> | <b>-416 170</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-26 071</b> | <b>-416 170</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Incorpore Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

OÜ Incorpore Invest ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet vastavalt lubatud eranditele raamatupidamise seaduse §29 lõige 1 alusel.

OÜ Incorpore Invest on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Ettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### 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 enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis 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). 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 muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 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 |
| 11306536                                               | NordWest Team OÜ       | Eesti      | Valdustegevus  | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2017     | 31.12.2018     |
| NordWest Team OÜ                                                      | 156 756        | 156 756        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>156 756</b> | <b>156 756</b> |

## Lisa 3 Muud nõuded (eurodes)

|                          | 31.12.2018     | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Laenunõuded              | 510 000        | 0                                 | 510 000             | 0           | 5%           | EUR         | 2021        |
| Intressinõuded           | 14 905         | 14 905                            | 0                   | 0           |              |             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>524 905</b> | <b>14 905</b>                     | <b>510 000</b>      | <b>0</b>    |              |             |             |
|                          | 31.12.2017     | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Laenunõuded              | 0              | 0                                 | 0                   | 0           |              |             |             |
| Intressinõuded           | 0              | 0                                 | 0                   | 0           |              |             |             |

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasele ei ole töötajaid.

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
|              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja | 0          | 0          | 0          | 0          |

### Ostud ja müügid

|              | 2018  |        | 2017   |        |
|--------------|-------|--------|--------|--------|
|              | Ostud | Müügid | Ostud  | Müügid |
| Emaettevõtja | 0     | 0      | 23 830 | 0      |

Incorpore Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Emaettevõtja on moodustanud vabatahtliku omakapitali reservi summas 1 692 871 eurot. Reservi eesmärk on tagada ettevõtte omakapitali struktuuri jätkusuutlik ja pikaajaline tugevus ning vastavus ettevõtte äritegevusega seotud vajadustele ja riskidele. Vabatahtlikku reservi võib kasutada kahjumi katmiseks, osakapitali suurendamiseks või osanikele väljamaksete tegemiseks vastavalt osanike üldkoosoleku otsusele. Väljamakseid võib teha vaid sellesse tehtud sissemaksete ulatuses, kuid mitte rohkem kui ulatuses, mis ei too kaasa netovara vähenemist alla osakapitali ning kohustusliku reservkapitali summa.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2019

**Incorpore Invest OÜ (registrikood: 11152500) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVAR LINNAMÄE     | Juhatuse liige     | 06.06.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -1 680 762        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -26 071           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-1 706 833</b> |
| Katmine                                                                |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -1 706 833        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-1 706 833</b> |

## Sidevahendid

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Liik            | Sisu                     |
| Telefon         | +372 6663450             |
| Faks            | +372 6663472             |
| E-posti aadress | aivar.Linnamae@magnum.ee |