

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Ingman Baltic Sea Finance OÜ

registrikood: 12839050

tänav, 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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	15
Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Intressitulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Lisa 21 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ Ingman Baltic Sea Finance on Soomes registreeritud ettevõtte Oy Ingman Finance Ab tütarettevõte. Ettevõtte põhitegevuseks on valdusfirmade tegevus ja investeerimine kinnisvaraga tegelevatesse ning teistes valdkondades tegelevatesse ettevõtetesse. Aastal 2019 uusi investeeringuid ei olnud, kuid tegevus jätkus olemasolevate investeeringute osas. Ettevõttel on osalused seisuga 31.12.2019 järgmistes ettevõtetes:

- Sääse Korterid OÜ osalusega 40%, mille tegevusalaks oli ehitada kaks eraldiseisvat ühist parkimiskohaga korterelamut, mis valmisid aastal 2019.
- 1Home Group AS osalusega 21,72% on Baltikumi suurim erakapitalil põhinev tudengimajutust pakkuv ettevõte, mille põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ning opereerimine.
- 1Tower Group OÜ osalusega 58,84%.
- Valgre Residence OÜ osalusega 25%, mille tegevusalaks on kortermajade arendamine Pärnus asuvale kinnistule Tiiru 1, 3 ja 5.
- Luka Adriatic Property Real Estate Fund osalusega 5,48%, mis investeerib Aadria merega piirnevates riikides ja nende lähiriikides asuvasse kinnisvarasse ja eriotstarbeliste ühingute osadesse või aktsiatesse.
- Rondel Invest OÜ osalusega 100%, mille tegevusalaks on investeerimine Horvaatias asuvasse kinnisvarasse. 2020. aastal jätkub investeeringu soetamise protsess.
- Trigon Mozagri SPV OÜ osalusega 66,67%, mis on valdusettevõte, mille sidusettevõte tegeleb Mosambiikis põllumajanduse ja logistika arendusega.
- OÜ PKO Holding osalusega 40,51%, mis on valdusettevõte. Ettevõttele kuulub AS PK Oliver 100% osalusega, mis tegeleb hakkepuidu tootmisega ja müümisega Baltikumi.
- AS Ecomet Invest osalusega 11,91%, mis on valdusettevõte Eestis. Kasutatud pliikude ümbertöötlemistehase opereerimine Slantsõs, Venemaal. Tehast opereerib Ecomet Investi 100% tütarettevõte OOO Ecorusmetal.

Aastal 2019 ettevõttel käivet ei olnud. Ettevõttes oli 1 töötaja ning palgakulu oli 28285 eurot. Juhatuse liikmele maksti juhatuse liikme tasu summas 12000 eurot.

2020 aasta plaanid ja tegevused on järgmised:

- ❖ Kinnistule Tapa vallas aadressil Taara pst 1 otsitakse ostjat.
- ❖ Sääse Korterid OÜ saab valmis ühe rendimaja ja ühe maja, mille korterid on müügiks.
- ❖ 1Home Group OÜ planeerib avada renoveeritud tudengihotelli.
- ❖ Valgre Residence OÜ jätkab esimese valmisehitatud kortermaja korterite müügiga. Alustatakse ettevalmistustöödega kortermajale aadressil Tiiru 3.

Seotud ettevõtete tegevusele võib mõju avaldada kevadel 2020 kehtestatud eriolukord, millest tulenevalt võivad pikeneda korterite müümise perioodid, kuid samas nähakse, et korterite rentimine võib hoogustuda, sest inimesed ja pangad on ettevaatlikumad laenude võtmise ja väljastamise osas. Ettevõtte pikaajaliste kohustuste ja lühiajaliste kohustuste intressimäärad on seotud euriboriga ning me ei pea tõenäoliseks euribori olulist kasvu 2020. aastal. Kõik kohustused on kas emaettevõtte või teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees.

Jaanuaris 2020 registreeriti äriregistris omakapitali sissemakse ning see vastab äriseadustikus sätestatud nõuetele.

OÜ Ingman Baltic Sea Finance olulisemad suhtarvud olid:

	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.59	0.36
Omakapitali määr	-0.05	0.07
EBITDA	-156,064 €	-182,975 €

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajaline võlgnevus

Omakapitali määr= omakapital kokku/varad kokku

EBITDA= ärikasum (kahjum enne amortisatsiooni)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 323 103	56 299	
Nõuded ja ettemaksed	2 894 227	2 448 726	2,3
Kokku käibevarad	4 217 330	2 505 025	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 786 669	1 488 251	4,5,6
Finantsinvesteeringud	195 601	2 389 204	7
Nõuded ja ettemaksed	1 834 842	1 948 787	2,3
Kinnisvarainvesteeringud	186 440	406 861	8
Materiaalsed põhivarad	1 152	1 701	
Immateriaalsed põhivarad	0	460	
Kokku põhivarad	5 004 704	6 235 264	
Kokku varad	9 222 034	8 740 289	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 083 110	6 991 776	9,19
Võlad ja ettemaksed	39 093	34 741	10
Kokku lühiajalised kohustised	7 122 203	7 026 517	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 598 716	1 069 363	9,19
Kokku pikaajalised kohustised	2 598 716	1 069 363	
Kokku kohustised	9 720 919	8 095 880	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	114 000	114 000	11
Ülekurss	7 500 000	7 500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 969 591	-5 909 082	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 143 294	-1 060 509	
Kokku omakapital	-498 885	644 409	
Kokku kohustised ja omakapital	9 222 034	8 740 289	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 000	-72 000	12
Mitmesugused tegevuskulud	-29 595	-31 736	13
Tööjõukulud	-53 807	-54 080	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-221 030	-21 833	8
Muud ärikulud	-662	-25 159	
Ärikasum (kahjum)	-377 094	-204 808	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-503 333	-274 579	15
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-332 096	-604 402	16
Intressitulud	182 871	145 819	18,19
Intressikulud	-113 642	-122 539	17,19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 143 294	-1 060 509	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 143 294	-1 060 509	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ingman Baltic Sea Finance aasta 2019. 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.

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 konsolideerv üksus OY Ingman Group AB, mis asub Soomes, koostab ning avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Ettevõtte on koostanud 2019. aasta kohta väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Arvelduskonto jääki on kajastatud bilansikirjel nimetusega raha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle omab valitsevat mõju teine ettevõtte, mis on emaettevõtte. Valitsemise mõju eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, mis tähendab, et emaettevõttel on võime otsustada tütarettevõtte või äritegevuse finants- ja äripoliitika üle. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettvõtte omab olulist mõju, kuid ei oma valitsevat mõju investeerimisobjekti finants- ja äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettvõtte omanduses on 20%-50% sidusettevõtte hääleõigusest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil ning võetakse bilansis 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.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mitte tagastatavad 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisandvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel arandeperioodi kuludes.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

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 sisemist intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt lepingus kokkulepitud tingimustel.

Kulud

Kulude kajastamisel arvestatakse tulude-kulude vastavuse ning tekkepõhisuse printsiipi.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriaristele otsustele. Seotud osapooled on:

- * omanikud
- * tütarettevõtted
- * sidusettevõtted
- * tegev ja kõrgem juhtkond
- * eespool loetletud isikute ning nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	4 728 750	2 893 908	1 834 842	
Laenunõuded	4 406 136	2 871 136	1 535 000	19
Intressinõuded	322 614	22 772	299 842	19
Ettemaksed	319	319	0	
Tulevaste perioodide kulud	319	319	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 729 069	2 894 227	1 834 842	

	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	19
Intressinõuded	242 225	22 438	219 787	19
Ettemaksed	256	256	0	
Tulevaste perioodide kulud	256	256	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 397 513	2 448 726	1 948 787	

Laenunõuded seisuga 31.12.2019

Seotud osapoole lühiajaline laen summas 416 666 eurot, mille intressimäär on 1,3% ja lõpptähtaeg 30.05.2020.

Seotud osapoole lühiajaline laen summas 700 000 eurot, mis maksti tagasi 6.03.2020. Laenulepingust tulenevat intressimäära ei kohaldatud, sest see tulenes projekti tulemustest, kuid antud projektiga edasi ei mindud ning kinnistu müüdi.

Seotud osapoole lühiajaline laen summas 1 754 470 eurot ja intressimäär 1,3% ja lõpptähtaeg on kolme kuulise etteteatamisega.

Seotud osapoole pikaajaline laen summas 925 000 eurot, mille intressimäär on 10% ja lõpptähtaeg nii laenu põhiosa kui ka intresside tasumiseks on 31.01.2022.

Seotud osapoole pikaajaline laen summas 300 000 eurot, mille intress on 2% ja lõpptähtaeg 30.11.2022.

Seotud osapoole pikaajaline laen summas 310 000 eurot, mille intressimäär on 1,3% ja lõpptähtaeg 30.06.2022.

Laenunõuded seisuga 31.12.2018

Seotud osapoole lühiajaline laen summas 700 000 eurot.

Seotud osapoole lühiajaline laen summas 1 726 032 eurot ja intressimäär 1,3% ja lõpptähtaeg on kolme kuulise etteteatamisega.

Seotud osapoole pikaajaline laen summas 925 000 eurot, mille intressimäär on 10% ja lõpptähtaeg nii laenu põhiosa kui ka intresside tasumiseks on 31.01.2022.

Seotud osapoole pikaajaline laen summas 300 000 eurot, mille intressimäär on 2% ja lõpptähtaeg 30.11.2022.

Seotud osapoole pikaajaline laen summas 504 000 eurot, mille intressimäär on 12%, mis maksti tagasi detsembris 2019.

Laenu tagatise antud laenudele ei ole.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	659	0	659
Erisoodustuse tulumaks	0	1	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 118	0	1 117
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	2 689	0	2 687

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	502 511	1 005 844
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 284 158	482 407
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 786 669	1 488 251

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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	31.12.2018	Omandamine	Muud muutused	31.12.2019
OÜ Rondel Invest	502 500	0	0	502 500
OÜ Trigon Mozagri SPV	503 334	0	-503 333	1
OÜ 1Tower Group	10	0	0	10
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 005 844	0	-503 333	502 511

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12849249	OÜ Säase Korterid	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	40	40
12529177	OÜ PKO Holding	Eesti	Valdusfirmade tegevus	40.51	40.51
14187261	OÜ Valge Residence	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	25	25
12793135	AS 1Home Group	Eesti	Kinnisvara arnedamine ja opereerimine	16.28	21.72

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2019
OÜ Säase Korterid	480 532	0	0	0	480 532
OÜ PKO Holding	1 250	0	0	0	1 250
OÜ Valgre Residence	625	0	0	0	625
AS 1Home Group	0			1 801 751	1 801 751
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	482 407	0	0	1 801 751	2 284 158

AS 1Home Group on aastal 2019 pikaajaline finantsinvesteering osalusega 16,28%.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2017	2 427 199	195 600	2 622 799
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	0	0
Muud	-233 595	0	-233 595
31.12.2018	2 193 604	195 600	2 389 204
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2018	2 193 604	195 600	2 389 204
Soetamine	608 147	0	608 147
Müük müügihinnas või lunastamine	-667 904	0	-667 904
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-332 096	0	-332 096
Muud	-1 801 750	0	-1 801 750
31.12.2019	1	195 600	195 601

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-20 421	-20 421
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-200 000	-200 000
31.12.2019			
Soetusmaksumus	15 353	932 929	948 282
Akumuleeritud kulum	0	-761 842	-761 842
Jääkmaksumus	15 353	171 087	186 440

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	25 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapool	7 083 110	7 083 110			1,3	EUR	kolme kuulise etteteatamise tähtajaga	19
Lühiajalised laenud kokku	7 083 110	7 083 110						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapool	2 598 716	0	2 598 716	0	1,3	EUR	1.01.2021	19
Pikaajalised laenud kokku	2 598 716	0	2 598 716	0				
Laenukohustised kokku	9 681 826	7 083 110	2 598 716	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapool	6 991 776	6 991 776			1,3	EUR	kolme kuulise etteteatamise tähtajaga	19
Lühiajalised laenud kokku	6 991 776	6 991 776						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapool	1 069 363	0	1 069 363	0	1,3	EUR	1.01.2021	19
Pikaajalised laenud kokku	1 069 363	0	1 069 363	0				
Laenukohustised kokku	8 061 139	6 991 776	1 069 363	0				

Laenudel tagaitis ei ole.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 658	1 658	
Võlad töövõtjatele	3 023	3 023	
Maksuvõlad	2 689	2 689	3
Muud võlad	31 723	31 723	
Intressivõlad	31 723	31 723	19
Kokku võlad ja ettemaksed	39 093	39 093	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	902	902	
Võlad töövõtjatele	2 384	2 384	
Maksuvõlad	2 687	2 687	3
Muud võlad	28 768	28 768	
Intressivõlad	28 768	28 768	19
Kokku võlad ja ettemaksed	34 741	34 741	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	114 000	114 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Juhtimisteenuse kulu	72 000	72 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	72 000	72 000

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	7 200	7 100
Energia	6 195	7 191
Elektrienergia	6 195	7 191
Mitmesugused bürookulud	1 536	1 098
Juriidilised kulud	4 377	1 618
Auditi kulud	3 600	3 600
Raamatupidamise programm	1 008	994
Valveteenused	1 562	2 011
Vahendustasud	0	4 258
Kommunaalkulud	1 082	1 087
Telefonikulu	647	600
Muud	2 388	2 179
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 595	31 736

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	40 285	40 490
Sotsiaalmaksud	13 521	13 590
Kokku tööjõukulud	53 806	54 080
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-503 333	-274 579
Seotud osapoolle allahinnatud osalus	-503 333	-274 579
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-503 333	-274 579

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	-233 594
Seotud osapoole laenu allahindlus	0	-63 767
Seotud osapoole allahinnatud laenu intressid	0	-7 041
Seotud osapoole laenu allahindlus	0	-300 000
Seotud osapoole osakute müük	-332 096	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-332 096	-604 402

Lisa 17 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	113 642	122 539
Kokku intressikulud	113 642	122 539

Lisa 18 Intressitulud (eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	182 870	145 755
Muud intressitulud	1	64
Kokku intressitulud	182 871	145 819

Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ingman Finance OY AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Ingman Group OY AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 607 231	0	1 075 222
Tütarettevõtjad	700 000	0	700 000	0
Sidusettevõtjad	2 971 125	0	3 372 298	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 057 626	7 106 318	324 959	7 014 685

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Ingman Finance OY AB	0	0	0	1 510 000	1,3%	EUR	1.01.2021
Sidusettevõtjad							
OÜ Sääse Korterid	0	504 000	75 610	0	12%	EUR	Sääse Korterid arenduse lõpus
OÜ PKO Holding	6 000	0	0	0	1,3%	EUR	kolme kuulise etteteatamisega
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
AS PK Oliver	360 000	40 000	1 853	0	1,3%	EUR	30.06.2022
AS PK Oliver	500 000	0	0	0	1,3%	EUR	30.05.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
OÜ Sääse Korterid	504 000	0	0	0	12%	EUR	Sääse Korterid arenduse lõpus

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tütarettevõtjad	1 673	923
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 281	8 187

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	12 000	12 000

Nõuded 31.12.2019:

Tütarettevõtjad:

Laen summas 700 000 eurot.

Sidusettevõtjad:

Laen summas 1 754 470 eurot ja intressid summas 22 771 eurot.

Laen summas 925 000 eurot ja kogunenud intressid 268 884 eurot.

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad:
Laen summas 1 026 667 eurot ja intressid 30 959 eurot.

Nõuded 31.12.2018:

Tütarettevõttjad:
Laen summas 700 000 eurot.

Sidusettevõttjad:
Laen summas 1 726 032 eurot ja intressid summas 22 438 eurot.
Laen summas 504 000 eurot ja kogunenud intressid summas 18 444 eurot.
Laen summas 925 000 eurot ja kogunenud intressid 176 384 eurot.

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad:
Laen summas 300 000 eurot ja intressid 24 959 eurot.

Kohustised 31.12.2019:

Emaettevõtja:
Laen summas 2 598 716 euro ning kogunenud intressid summas 8515 eurot.

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad:
Laen summas 7 083 109 eurot ning intressid 23 209 eurot.

Kohustised 31.12.2018:

Emaettevõtja:
Laen summas 1 069 363 euro ning kogunenud intressid summas 5859 eurot.

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad:
Laen summas 6 991 776 eurot ning intressid 22 909 eurot.

Teenuste ostud 2019:

Tütarettevõttjad summas 1673 eurot.

Üür/kommunaalid summas 8281 eurot.

Teenuste ostud 2018:

Tütarettevõttjad summas 923 eurot.

Üür/kommunaalid summas 8187 eurot.

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte juhtkond ei näe otsest mõju ettevõtte majandustegevusele kehtestatud eriolukorra tõttu Eestis perioodil märts 2020 kuni mai 2020. Kaudne mõju võib olla võimalik, kui eriolukorra meetmed avaldaksid mõju mõnele seotud ettevõttele.

Lisa 21 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 2 904 873 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2020.aastal, sest saadud laenud on omanikelt. Omanikud on arutelude käigus kokku leppinud, et nad on valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ning tagama ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse. Seisuga 31.12.2019 oli ka ettevõtte omakapital negatiivne, kuid omakapitali tehti sissemakse ning äriregistris registreeriti omakapitali tehtud sissemakse jaanuaris 2020. Omakapitali sissemakse summas 6000 eurot suunati osakapitali ning summas 1 300 000 eurot suunati ülekurssi. Ettevõtte omakapital viidi vastavusse äriseadustikus sätestatud nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.07.2020

Ingman Baltic Sea Finance OÜ (registrikood: 12839050) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN PETER INGMAN	Juhatuse liige	10.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ingman Baltic Sea Finance OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Ingman Baltic Sea Finance OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Ingman Baltic Sea Finance OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2019 on kajastatud investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kokku summas 2 786 tuhat eurot. Nende investeeringute hulgas on kajastatud investeering tütarettevõtjasse summas 503 tuhat eurot, mille osas esineb indikatsioone, et selle kaetav väärtus võib olla langenud alla bilansilise väärtuse. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 11 „Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine“ tuleb aruandekuupäeval läbi viia vara väärtuse test investeeringu suhtes, mille osas esineb väärtuse võimalikule langusele viitavaid asjaolusid. Ettevõtte juhtkond ei ole tuvastanud ega raamatupidamise aastaaruandes kajastanud investeeringu väärtuse langust. Auditil käigus ei olnud meil võimalik hankida piisavat ajakohast tõendusmaterjali nimetatud investeeringu väärtuse kohta. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ülal kirjeldatud investeeringu kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2019 on vähemalt võrdne selle bilansilise jääkmaksumusega ning kas ja millises summas võib eeltoodust tulenevalt olla aruandeperioodi kahjum alahinnatud ning ettevõtte varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2019 ülehinnatud.

Viisime auditil läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori 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 auditil tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori 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 lahknab raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditil 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. Nagu kirjeldatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“, ei suutnud me kindlaks määrata, millisel määral on raamatupidamise aastaaruanne väärkajastatud, sealhulgas, mis summas tuleks korrigeerida aruandeperioodi kahjumit ning tütar- ja sidusettevõtjatesse tehtud investeeringute bilansilist väärtust seisuga 31. detsember 2019. Sellest tulenevalt oleme teinud järelduse, et ka muus informatsioonis võib esineda selline oluline väärkajastamine.

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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditil 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 auditil 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 auditil tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteaavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditil puhul asjassepuutuvast 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 auditil tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditil 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 tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Indrek Alliksaar
Vandeauditiitori number 446

/digitaalselt allkirjastatud/
Lembi Uett
Vandeauditiitori number 566

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

11. juuli 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Ingman Baltic Sea Finance OÜ (registrikood: 12839050) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	11.07.2020
LEMBI UETT	Vandeaudiitor	11.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 969 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 143 294
Kokku	-8 112 885
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 112 885
Kokku	-8 112 885

Eelmiste perioodide kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

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